

Copropriété

| Automne 2019 |



**BANQUE
NATIONALE**



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

Antony Maloney, Basco World

Banque Nationale

Benoît Allaire, ALLB

Bruno De Lacroix et Dany Cortez, CodeSpec

Désirée Larocque, Sinopé Technologies

Daniela Petruian, Consultants Facades Plus

Équipe AcoustiTECH

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Gaétan Raymond, Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Hubert St-Pierre, St-Pierre & Associés

Jacques Cardinal, Équipe Pro-Vert

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jean-François Lavigne, Architecte OAQ PA LEED

Maximilien Marquis Chevrier, Ménagez-Vous

Michèle Bérard, SDC Le Noble, Montréal

Michel LeBlanc, LK Toitures

Sébastien Picard, HPDG Associés

Toitures PME

Paul Rosa, Sketch Nanotechnologies

René DesChênes, RD3C

Simon Lacasse, Exterminapro

Stéphane Dumont, Valorem

Stéphane Gagnon, INTO

Stephanie Grall, Buildinglink Canada

COLLABORATION JURIDIQUE

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

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Victoria Lemieux-Brown, Langlois avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

Mot de l'éditeur	4
Sept conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété	5 à 7
Nouvelles de votre Fédération	8
Fumée et copropriété divise	10-11
L'assurance en copropriété divise : Publication d'un projet de règlement et mise à jour sur l'article 1074.2 c.c.q.	13 à 17
Comment gérer les travaux en partie privative	19-20
Concours annuel CondoLys 2020	22
Un jour, nous n'irons plus à la station-service	23 à 29
Nouveau service d'information de CondoMarketing	31
L'application de la loi 141 en copropriété (Description des parties privatives)	32-33
Le bon coût pour la bonne couverture d'assurance	35 à 38
Il n'y a pas d'âge pour apprendre	40
Le partage et la fin de l'indivision en quelques mots	42-43
Rénovation vs remplacement de toiture	45-46
Photos de la Classique annuelle de la copropriété 2019	48 à 50
ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2019-2020	51 à 53
Un violon sur le toit... peut-être pas ! Mais une ruche ?	55-56
CondoConseils, les avantages d'être membre	57-58
Communiqué septembre 2019, Hydro Solution	60
Loi 141 - Évaluation aux fins d'assurance Les modifications législatives de l'article 1073 C.c.Q... en toute simplicité !	62 à 64
Comment réduire vos factures d'électricité en automne et en hiver?	66-67
Cinq erreurs fréquentes constatées lors de l'entretien d'immeubles	69-70
À la recherche du meilleur couvreur	72-73
Qui dit automne, dit inspection préventive !	74
Quelle est la valeur d'un carnet d'entretien	76
Un environnement propre et hygiénique !	78
Entretien des tapis (partie 2 de 4)	80-81
La protection de votre réseau d'eau domestique par l'analyse des raccordements croisés, l'installation et la certification de vos dispositifs antirefoulement [DAR], une responsabilité, une obligation et une priorité	83 à 86
L'automne arrive à grand pas ! Êtes-vous prêts ?	87
Que faire quand votre tuyauterie fait du bruit ?	89
Importance de l'entretien des toitures	91
La copropriété 2.0	93 à 95
L'abc de l'entretien de vos portes et fenêtres avant l'hiver	97-98
Entrevue avec M. Gilles Dion, copropriétaire	
Dégâts d'eau : comment choisir le bon système de protection ...	100 à 103
Parlons sécurité, parlons de recertification	104
Pourquoi l'automne est le meilleur moment pour l'entretien de la pelouse	106-107
How to Lower Your Energy Bills This Fall & Winter?	109-110
Carpet care Key (terms 2 of 4)	112-113
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	115 à 117
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT	118
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	119-120
Conseillers juridiques	122 à 125
Copropriété Le Sophia (Montréal)	127 à 129
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	130 à 147



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

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

bnc.ca/syndicat-entreprise

Mot de l'éditeur

MAGAZINE COPROPRIÉTÉ PLUS

Nous sommes déjà rendus à la dernière parution de notre magazine numérique pour l'année 2019. Avec plus de 100 000 lecteurs par parution et des éditions de plus en plus étoffées et volumineuses, nous désirons remercier les centaines de membres qui nous ont transmis leur appréciation de la qualité de nos magazines. Je me permets donc de le souligner afin de partager ces bons mots avec tous nos collaborateurs du magazine Copropriété Plus qui, grâce à leur apport indéniable, ont fait en sorte que nous soyons plus que jamais la référence dans le marché de la copropriété.

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

L'édition 2019 du Colloque annuel de la copropriété affiche déjà complet. En effet, plus de 400 participants seront présents le samedi 9 novembre prochain au Château Royal à Laval. Aussi, une quarantaine de fournisseurs accrédités seront sur place pour présenter leurs produits et services aux centaines d'administrateurs de syndicats de copropriété et ceux-ci pourront également profiter de conseils juridiques gratuits offerts par Me Richard Lavoie et Me Paul-André LeBouthillier.

CONCOURS CONDOLYS 2020

Comme par les années passées, nous vous invitons à participer au seul concours provincial qui souligne l'excellence en matière de gestion des syndicats de copropriété du Québec. Vous avez jusqu'au 1er mars 2020 pour soumettre sans frais la candidature de votre syndicat de copropriété. Les gagnants seront honorés le samedi 18 avril 2020 lors de l'événement CondoWeekend à Laval. Pour tous les détails, consultez notre site Internet.

CALENDRIER 2020

Compte tenu du très fort achalandage pour nos événements et afin de ne pas être déçu d'avoir obtenu une place, vous pouvez dès maintenant vous inscrire pour tous les événements et toutes les formations de l'année 2020. Au total, il y a sept dates à retenir :

- **CondoWeekend** : samedi 18 avril
- **Formations (4)** : samedis 23 mai, 6 juin, 19 septembre et 3 octobre
- **Classique de golf** : lundi 10 août
- **Colloque annuel** : samedi 7 novembre

CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ 2019

Plus de 150 participants ont participé à l'édition 2019 de la Classique annuelle de golf de la copropriété à Montréal. Avec le support de nos fournisseurs, nous avons pu accueillir gratuitement une soixante d'administrateurs de syndicats de copropriété et ceux-ci ont pu profiter d'une journée magnifique. Merci à tous les participants.



Au plaisir de vous rencontrer à Laval dans le cadre de notre Colloque 2019 !

Guy Thouin
Président et éditeur

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

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

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

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

Sept conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété



Finances et syndicat de copropriété
Présenté par Banque Nationale

Que vous siégez sur le conseil d'administration de votre copropriété ou que vous soyez simplement copropriétaire, vous avez un rôle à jouer au sein de l'entité. Il est donc important de bien connaître le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et les éléments à considérer afin d'en administrer sagement les finances.

1. Connaître les rôles et les droits de chacun

Ce sont généralement les membres du conseil d'administration qui ont la responsabilité de gérer les comptes. Par

exemple, ces personnes s'assureront que le syndicat ne paie pas trop de frais bancaires mensuels et elles surveilleront les entrées et les sorties d'argent.

Il incombe à chacun des copropriétaires d'assister aux assemblées afin d'y exercer leur droit de vote proportionnel à la valeur de leur part dans l'immeuble et de s'informer des décisions qui sont prises par et pour le syndicat.

Les copropriétaires sont également en droit d'exiger deux signataires pour chacune des transactions effectuées dans les comptes. Un moyen qui permet de contrôler les sorties de fonds et d'assurer une plus grande protection contre les fraudes.

« La prudence est de mise pour tous les copropriétaires, qu'ils soient impliqués ou non dans la gestion du syndicat de copropriété. Il faut avoir confiance en la personne qui se voit confier le rôle d'administrateur. Gardez un œil sur les finances et demandez à voir les relevés bancaires, les budgets, les soumissions, etc. », souligne Sandie Robert, directrice de comptes entreprises, à la Banque Nationale.

Si vous n'êtes pas déjà familier avec les subtilités du syndicat de copropriété, il est important d'en comprendre les bases, car il s'agit d'un sujet complexe. Il existe énormément de documentation sur le sujet. Des gestionnaires de copropriétés et des experts juridiques offrent également leurs conseils.

2. Tirer au clair les comptes bancaires

Le syndicat de copropriété compte généralement trois types de comptes :

- Le compte principal courant est dédié à la gestion des liquidités et aux transactions courantes diverses, comme le paiement des opérations (ex. déneigement, entretien de la pelouse, paie du gardien de sécurité, etc.), le dépôt des frais de condos et le versement des montants entendus vers le fonds de prévoyance;
- Le fonds de prévoyance sert uniquement à payer les améliorations et les rénovations touchant à la structure du bâtiment (ex. toiture, fondations). Les fonds qui se trouvent dans ce compte ne peuvent pas couvrir les dépenses courantes ni servir d'avance de fonds pour toute autre activité.
- Le fonds d'auto assurance permet de payer le montant d'une franchise lors d'un sinistre. Il peut également servir à payer des travaux lorsque le montant maximal de votre police d'assurance est atteint.

3. Lancer une étude du fonds de prévoyance

La clé pour un syndicat de copropriété en bonne santé financière, c'est l'étude du fonds de prévoyance. Que vous y siégiez ou non, assurez-vous que votre syndicat de copropriété dispose du document à jour.

« L'étude du fonds de prévoyance permet de détailler les travaux à venir et les coûts associés, et de mesurer si les frais de condos fixés seront suffisants en fonction de l'utilisation

et de la dépréciation des lieux », souligne Laurent Philippe, directeur de produit à la Banque Nationale. Vous protégez ainsi votre investissement en vous assurant que les fonds nécessaires aux travaux majeurs soient disponibles le moment venu. Vous éviterez aussi les mauvaises surprises d'une cotisation spéciale de plusieurs milliers de dollars et faciliterez la revente de votre unité le temps venu.

« Un professionnel viendra évaluer la bâtisse : il validera les services offerts dans l'immeuble (ascenseurs, piscine, gym, etc.) son emplacement et les matériaux utilisés pendant sa construction. Il évaluera ainsi la dépréciation du bâtiment », ajoute Laurent Philippe.

4. Optimiser le prélèvement des frais de condo

Il est non seulement essentiel de collecter les frais de condos qui serviront à payer les opérations courantes et les améliorations structurelles à venir, mais également de percevoir un montant juste auprès de chacun des copropriétaires.

Il est également recommandé de percevoir les frais de condos sur une base mensuelle, afin de simplifier la gestion et de repérer rapidement un copropriétaire ayant des difficultés financières.

Les chèques peuvent être une méthode fastidieuse. Vous pourriez opter pour le prélèvement préautorisé, un moyen qui assure la constance des paiements et qui évite de devoir rappeler aux copropriétaires de ne pas oublier leur paiement.

5. Ménager le fonds de prévoyance et planifier le paiement des travaux

Une fois les coûts des améliorations connus et approuvés par le syndicat, il est important de planifier le paiement et les montants à débiter du fonds de prévoyance afin d'absorber les coûts des travaux. « Il ne faut en aucun cas utiliser 100 % du fonds de prévoyance pour réaliser des travaux. Il faut toujours garder un coussin de sécurité qui vous permettra de pallier aux imprévus et d'effectuer des réparations d'urgence au bâtiment », souligne Laurent Philippe.

Si le fonds de prévoyance n'est pas suffisamment élevé pour éponger les coûts des travaux, d'autres moyens peuvent être envisagés afin de financer les rénovations et les améliora-

tions. Il y a la cotisation spéciale, où chaque propriétaire doit déboursier un montant proportionnel à la valeur de sa quote-part, l'échelonnement des travaux, une façon qui permet d'amortir les coûts à déboursier sur une plus longue période, ou encore l'obtention d'un prêt à long terme par une institution financière.

6. Faire fructifier le fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance sert à financer exclusivement les travaux majeurs, donc pourquoi ne pas le faire croître en attendant de s'en servir? Une stratégie qui peut être payante tout dépendant des travaux à court, moyen ou long terme que le syndicat de copropriété s'est fixé. « Il est intéressant de faire appel à un conseiller qui pourra vous aider à déployer un plan et adopter une stratégie de placement pour le fonds de prévoyance dans le but de le faire fructifier », conseille Sandie Robert.

7. Consulter un gestionnaire de copropriété

Il ne faut pas hésiter à embaucher ou à faire appel à un gestionnaire de copropriété externe. Neutre, il pourra conseiller le syndicat de copropriété dans la prise de décisions, aider dans la collecte des frais de condos et, lorsque requis, mettre à profit ses nombreux contacts.

Les institutions financières peuvent également exiger que le syndicat fasse appel à un gestionnaire expérimenté avant d'accorder du financement pour effectuer des travaux importants.

Plusieurs éléments sont à prendre en considération afin d'assurer la saine gestion de votre syndicat de copropriété. Pour vous guider, **entourez-vous d'experts.**



Pour en savoir plus, visitez le bnc.ca/syndicat-entreprise



Fédération des copropriétaires du Québec

Au service de ses membres!



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org

Nouvelles de votre Fédération

Depuis l'an dernier, de nouvelles dispositions législatives ont amené plusieurs bouleversements dans le monde de la copropriété et, tout particulièrement, au niveau des assurances avec la Loi 141. La Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) a donc été à pied d'œuvre pour défendre les droits et les intérêts des copropriétaires de l'ensemble du territoire québécois. Entre autres, nous avons participé à une rencontre avec la ministre et déposé un mémoire dans le cadre de la commission parlementaire qui étudie le projet de loi 16. De plus, nous avons des échanges avec le Cabinet de l'actuelle ministre Andrée Laforest de façon à la tenir informée des réalités quotidiennes auxquelles les syndicats de copropriété du Québec sont confrontés avec l'application de l'article 1074.2 du Code Civil.

Lors de nos derniers échanges avec le Cabinet, nous avons appris que le projet de loi 16 continuait son cheminement et que le gouvernement espérait le faire adopter avant la fin de l'année 2019. Il est bien évident que cette nouvelle loi aurait un impact majeur sur la gestion des syndicats de copropriété et qu'il amènera des hausses des charges communes spécialement pour les syndicats comptant moins de 50 unités. Soyez assuré que la FCQ continuera son travail acharné pour veiller à ce que l'application de ces modifications législatives aient le moins d'impact possible sur chacun et chacune d'entre vous.

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

Comme pour toutes les activités de l'année, le prochain colloque affichera plus que complet. En effet, plus de 400 participants seront présents lors de la présentation du Colloque annuel de la copropriété 2019 le samedi 9 novembre prochain au Château Royal à Laval. Ceux-ci auront l'occasion d'entendre madame Élyse Beauchesne, vice-présidente de la FCQ et fondatrice de SolutionCondo, et Me Stefania Chianetta leur présenter les plus récents changements législatifs déjà en vigueur et à venir. Également, les représentants de la Banque Nationale présenteront en primeur leur nouveau produit de financement pour les grands travaux grâce auquel les syndicats de copropriété pourront obtenir jusqu'à 1 million de dollars en financement pour un terme pouvant aller jusqu'à dix ans. Le moment ne pourrait être mieux choisi pour utiliser un tel outil pour aider les syndicats à maintenir en bon état leurs immeubles et les aider à trouver l'argent nécessaire pour réaliser tous les travaux d'importance.

COURS DE FORMATION

Avec maintenant plus de 4 500 syndicats qui sont représentés par la FCQ, nous sommes à même de constater que les cours de formation offerts gratuitement par l'Institut de la Copropriété répondent à un besoin grandissant. En votre nom, je profite de l'occasion pour remercier les formateurs qui permettent d'éduquer des centaines de membres à chaque année. De plus, la nouvelle formule de cours présentés les samedis a été une très bonne idée puisque tous les cours de l'année 2019 affichaient complet.

COMITÉ DES GESTIONNAIRES

À l'initiative de la vice-présidente de votre fédération, nous allons créer au cours des prochaines semaines un nouveau comité qui regroupera les gestionnaires. L'objectif principal sera de mettre en valeur et de promouvoir l'importance de ce métier souvent méconnu ou incompris. Ainsi, nous pourrions envisager une formation continue et commune pour l'ensemble des firmes de gestion du Québec.

Bon automne!



Sylvain Clermont
Président





Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



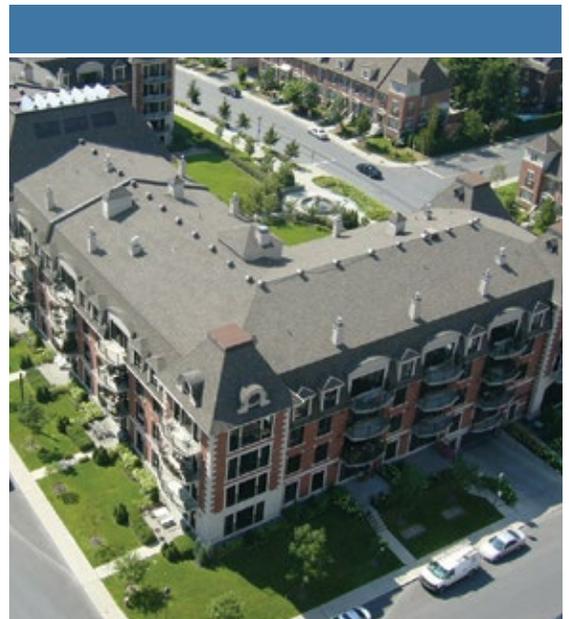
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

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



Régions desservies :

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





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

Fumée et copropriété divisée



Particulièrement depuis la légalisation du cannabis au Canada en octobre 2018, plusieurs se sont questionnés à savoir si un syndicat de copropriété pouvait interdire l'usage de produit fumé. En ce qui concerne les parties communes, la réponse était claire : la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*¹ interdit de fumer dans les aires communes fermées des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus. Quant aux parties privatives, les opinions étaient plutôt partagées. Finalement, en mai dernier, la Cour supérieure s'est prononcée pour la première fois à ce sujet dans la décision *El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 rue Saint-Gérard*, Montréal².

Dans ce jugement, un des copropriétaires s'était adressé aux tribunaux afin de faire invalider un règlement antifumée adopté par l'assemblée des copropriétaires. La Cour supérieure a rejeté ses arguments et reconnu la validité d'un règlement adopté à 50% des voix des copropriétaires qui interdit de fumer dans les parties privatives lorsqu'il est établi que de la fumée s'infiltré dans les autres unités.

Changement de la destination de l'immeuble

En premier lieu, le copropriétaire soutenait que le règlement devait être adopté à la majorité des trois quarts des propriétaires représentant 90% des voix en vertu de l'article 1098 du Code civil du Québec (ci-après « **CcQ** »), car ce règlement changeait la destination de l'immeuble.

Le tribunal est d'avis que le règlement ne modifie pas la destination résidentielle de l'immeuble, mais qu'il s'inscrit plutôt dans la continuité d'une telle destination étant donné que les unités ne sont pas étanches. Ainsi, une majorité de 50% des voix était suffisante pour l'adopter.

Usage de sa partie privative

Ensuite, le copropriétaire prétendait que l'interdiction de fumer dans les parties privatives était une modification à l'usage que les copropriétaires peuvent en faire et qu'en vertu de l'article 1102 CcQ, le règlement était donc sans effet.

¹ L.R.Q., c. L-6.2, art. 27°

² 2019 QCCS 2238

La Cour rappelle que l'usage dont on traite est un usage résidentiel et qui respecte le droit à la vie et à la sécurité des autres résidents de l'immeuble. Comme l'explique l'auteure Christine Gagnon, « [...] les articles 976 et 1063 C.c.Q. empêchent déjà les copropriétaires de se livrer à des activités qui causent des troubles de voisinage, même sans la présence d'une clause explicite. Le fait de verbaliser clairement cette interdiction dans le règlement de l'immeuble ne change donc aucunement l'usage qu'un copropriétaire peut faire de sa partie privative. Il ne pouvait pas nuire aux autres occupants avant l'adoption de la clause et il ne le peut pas plus après.³ » En effet, en aucun cas, un copropriétaire ne peut nuire à ses voisins et porter atteinte à leurs droits.

On comprend de cela que même en l'absence d'un règlement antifumée, un copropriétaire ne peut fumer de manière à incommoder ses voisins. Il est possible de procéder par injonction afin que les tribunaux lui ordonnent de cesser de fumer et il est aussi possible de lui réclamer des dommages-intérêts.

Vie privée et inviolabilité de la demeure

Pour finir, le copropriétaire soutenait que le règlement contrevenait au droit à la vie privée et à l'invocabilité de la demeure protégés par la Charte des droits et libertés de la personne (ci-après « **la Charte** »)⁴. Le juge explique qu'il n'y a aucun droit inaliénable à fumer dans son unité et qu'au contraire, la reconnaissance par la Charte du droit à la vie, à la sûreté et à l'intégrité milite plutôt en faveur d'une obligation de s'abstenir de fumer lorsque d'autres personnes peuvent être affectées par la fumée secondaire. À ce propos, le préambule de la Charte prévoit par ailleurs que les droits et libertés sont inséparables des droits et libertés des autres et du bien-être général.

Pour conclure, l'adoption d'un règlement interdisant de fumer du tabac ou du cannabis dans les parties privatives d'une copropriété ne nécessite qu'un vote à 50 % des voix lorsqu'il existe une preuve d'infiltration de fumée. Ce jugement démontre très bien que la société québécoise devient de plus en plus stricte à l'égard des fumeurs et qu'elle est de plus en plus consciente des risques de la fumée sur la santé. ○

³ CHRISTINE GAGNON, *La copropriété divisée*, 4e éd. Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2018, par. 215-216.

⁴ L.R.Q., c. C-12, art. 5 et 7



Institut de la copropriété
du Québec

Formations et Programmes
d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion
de nos copropriétés!

InstitutCopropriete.ca

FINI LES MAUX DE TÊTE ET LES DÉGÂTS D'EAU

**DÉCOUVREZ
LE SERVICE CONDO**



UN SERVICE CLÉ EN MAIN

Location ou achat de chauffe-eau

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

Système de détection de fuite d'eau AKWA

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



Par Me Stefania Chianetta,
avocate, arbitre et médiatrice accréditée (IMAQ)
(droit de la copropriété)
CHIANETTA AVOCATS



L'assurance en copropriété divise : Publication d'un projet de règlement et mise à jour sur l'article 1074.2 c.c.q.

Faisant suite à l'adoption, en date du 13 juin 2018, du **Projet de loi 141¹** (ci-après « PL 141 ») et de l'entrée en vigueur de certaines de ses dispositions en date du 13 décembre 2018, le 17 juillet dernier, le **Ministère des Finances** publiait dans la **Gazette officielle du Québec** un projet de règlement sur l'assurance des copropriétés divisées.

Toute personne intéressée voulant formuler des commentaires à l'égard du « **Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées** » avait 45 jours suivant sa publication pour ce faire (période maintenant terminée), suite à quoi le Ministère pourra le publier, avec ou sans modifications, en fonction des commentaires qu'il aura reçus.

Au moment d'écrire ces lignes, nous ignorons la (les) date(s) d'entrée en vigueur des différentes obligations prévues à ce projet de règlement, lequel détermine, autant à l'égard des syndicats de copropriété qu'à l'égard des copropriétaires, les diverses obligations en matière d'assurance qui furent introduites dans le Code civil du Québec par le PL 141 en décembre 2018.

Ce projet de règlement s'attache à quatre (4) mesures essentielles, à savoir :

- La détermination du montant minimal de couverture que chaque copropriétaire doit souscrire en matière d'assurance responsabilité.
- Les modalités qui permettent d'établir la contribution minimale des copropriétaires au fonds d'auto-assurance.

¹ « Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières »

- L'ordre professionnel auquel doivent appartenir les personnes qui seront chargées de déterminer périodiquement le montant de l'assurance de biens qui doit être souscrite par le syndicat de copropriété pour permettre la reconstruction de l'immeuble.
- Les risques qui devraient être couverts de plein droit par le contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat de copropriété pour l'immeuble.

Notons que ce projet de règlement n'a pas traité de la notion de « franchise raisonnable », ni de celle de « perte importante ». À tout événement, le législateur n'était pas obligé de régler ces notions pour qu'elles entrent en vigueur.

Voyons de plus près chacune de ces 4 mesures prévues par le projet de règlement.

FONDS D'AUTO ASSURANCE

On se souviendra que le PL 141 introduisait l'obligation pour les syndicats, de constituer un 3^{ème} fonds, soit le fonds d'auto-assurance (ci-après « **FAA** »), afin de payer les franchises d'assurances en cas de sinistre, permettant ainsi d'éviter les cotisations spéciales.

Le projet de règlement décrit les modalités des contributions à ce fonds. En résumé, le fonds d'auto-assurance devra être capitalisé à la hauteur de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat (exception faite de la franchise d'assurance applicable aux dommages causés par les tremblements de terre, si cette protection est prévue).

Les paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 2 du projet de règlement peuvent s'illustrer de la façon suivante :

Capitalisation du FAA (après que le syndicat ait déboursé les montants des franchises d'assurance pour les sinistres survenus pendant l'année financière)	Montant à cotiser pendant l'année financière
Inférieure ou égale à 50% de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat	50 % de la plus haute franchise d'assurance
Supérieure à 50% de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat	La différence entre cette plus haute franchise et la capitalisation du FAA
Supérieure ou égale à la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat	Aucun

Cette façon de faire fait en sorte que les syndicats devront constituer ou regarnir leur FAA en deux (2) ans et moins, mais également qu'ils ne cotiseront pas plus que 50% de la franchise la plus élevée par année.

Bien que cette mesure entrera en vigueur 24 mois après la date de publication du règlement final, rien n'empêche les syndicats de copropriété de commencer à s'y préparer dès maintenant, afin de répartir sur une plus longue période les impacts financiers de cette mesure, surtout si la plus haute franchise d'assurance est élevée.

ÉVALUATION DES COUTS DE RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

L'article 3 du projet de Règlement prévoit que seul un membre de *l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec* pourra être chargé d'évaluer le montant que l'assurance souscrite par le syndicat de copropriété doit prévoir afin de pourvoir à la reconstruction de l'immeuble selon les exigences prévues au 1^{er} alinéa de l'article 1073 C.c.Q.

Cette mesure entrera en vigueur 12 mois après la date de publication du règlement final.

RISQUES COUVERTS DE PLEIN DROIT PAR LE CONTRAT D'ASSURANCE

Les risques qu'un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat de copropriété devra couvrir, conformément au 3^{ème} alinéa de l'article 1073 C.c.Q., sont le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, l'écoulement des eaux, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'im-

pact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance.

Conséquemment, le contrat d'assurance devra préciser de façon explicite si l'un ou l'autre de ces risques n'est pas couvert par la police d'assurance du syndicat. Cette mesure entrera également en vigueur 12 mois après la date de publication du règlement final.

MONTANT MINIMAL DE L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES

Nous nous souviendrons que le PL 141 introduisait l'obligation, pour tous les copropriétaires, de souscrire à une assurance responsabilité. Le projet de règlement fixe les montants de cette couverture.

Ainsi, il est proposé que le montant minimal de l'assurance responsabilité que doit souscrire chacun des copropriétaires d'un immeuble en copropriété divise est de 1 million de dollars (1 000 000.00\$) si l'immeuble comporte moins de 13 parties privatives habitation, et de 2 millions de dollars (2 000 000.00\$) s'il en comporte 13 ou plus.

Cette mesure entrera en vigueur 6 mois après la date de publication du règlement final.

Cette mesure m'amène à mon prochain sujet, soit une mise à jour sur l'article 1074.2 C.c.Q. entré en vigueur le 13 décembre dernier.

D'abord, il est utile de se rappeler que l'assurance responsabilité civile du copropriétaire devrait couvrir les situations suivantes :

- Remboursement de la franchise d'assurance du syndicat;
- Dommages aux améliorations apportées par les copropriétaires dans l'unité;
- Dommages aux biens meubles, effets mobiliers et effets personnels;
- Perte de jouissance de leur unité en cas de sinistre, frais de relocalisation, frais d'entreposage et de manutention de leurs biens.

On constate que l'objectif principal de l'assurance responsabilité civile est de permettre au syndicat de récupérer la franchise d'assurance déboursée en cas de sinistre lorsqu'un



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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

copropriétaire doit en assumer la responsabilité, incluant les conséquences dommageables causées par le fait de ses biens.

Or, assez étrangement, alors que d'une main le législateur introduit cette obligation pour les copropriétaires, précisément pour garantir le paiement de la franchise d'assurance du syndicat, de l'autre main il met en vigueur l'article 1074.2 C.c.Q dont l'interprétation qui en est faite depuis par les assureurs des copropriétaires est des plus restrictives et écarte catégoriquement les dispositions de responsabilité légale ou contractuelle, prévues dans les déclarations de copropriété.

Faire la preuve d'une faute, même une faute simple, tel que l'exigent maintenant les assureurs des copropriétaires, équivaut ni plus, ni moins, pour le syndicat, qu'à devoir intenter un recours judiciaire afin de recouvrer le montant de sa franchise d'assurance, alors qu'auparavant il revenait au copropriétaire de prouver qu'il n'était pas responsable d'une perte ou d'un sinistre qu'il avait causé, ou qui avait été causé par son locataire, l'occupant de son unité ou encore un de ses biens.

Depuis le 13 décembre 2018, l'interprétation et l'application que font les assureurs des copropriétaires de cette nouvelle disposition font en sorte que toutes les réclamations des syndicats de copropriété pour le remboursement d'une franchise d'assurance ou celui des sommes engagées pour la réparation du préjudice occasionné aux biens² est systématiquement refusée, à moins que le syndicat prouve une « faute » de leur assuré, le copropriétaire.

Les très lourdes conséquences financières et d'autre nature découlant de l'entrée en vigueur de l'article 1074.2 C.c.Q. se font sentir de façon concrète sur le terrain. La situation est à ce point navrante que des syndicats sont obligés de mandater un avocat(e) pour la préparation et la signification d'une mise en demeure à leur copropriétaire, à la connaissance et quelquefois à la demande de celui-ci, et ce uniquement afin de tenter de faire bouger son assureur qui, nonobstant son « aveu » de responsabilité, refuse quand même de rembourser la franchise d'assurance au syndicat, obligeant ainsi l'ensemble des autres copropriétaires non concernés d'encourir des honoraires professionnels inutilement.

² Lorsque le montant de la perte est inférieur à celui de la franchise d'assurance.

³ Le seuil est de 15 000.00\$,

Pendant ce temps, le syndicat ne peut attendre. Il n'a pas le choix : il doit faire exécuter les travaux de réparation du bien, les dispositions de l'article 1074.1 C.c.Q. le lui imposent.

La réalité étant ce qu'elle est, depuis le 13 décembre 2018, certains syndicats en sont rendus à leur 3^{ème}, à leur 4^{ème} sinistre, certains avec une franchise d'assurance de 25 000.00\$ et plus. C'est donc dire qu'en moins d'un an, ces syndicats [lire tous les copropriétaires du syndicat] auront été dans l'obligation d'assumer 75 000.00\$, 100 000.00\$, pour des franchises d'assurance qui, avant le 13 décembre 2018, auraient été assumées par le copropriétaire responsable et/ou son propre assureur.

Quand il survient 4 sinistres par année, avec une franchise en dégât d'eau de 100 000.00\$ chaque fois, ce sont 4 cotisations spéciales qui sont nécessaires. Et la majorité du temps ces sinistres n'ont rien à voir avec l'entretien du bâtiment. Conséquemment, ces sinistres ne seront pas réglés par l'éventuelle entrée en vigueur du Projet de loi 16 et de dispositions obligeant les syndicats à avoir un carnet d'entretien, à réaliser une étude de fonds de prévoyance.

Bain, lavabo, toilette qui débordent; laveuse ou lave-vaisselle mal branchés, appareil de climatisation, chauffe-eau, dispositif du congélateur servant à faire de la glace qui coule ou fuit, excréments de chat qui imbibent les planchers... les exemples sont nombreux et n'ont aucun lien avec un entretien déficitaire ou négligeant de l'immeuble par le syndicat.

Disons-le : depuis le 13 décembre 2018, les syndicats sont en quelque sorte devenus leurs propres assureurs, étant à toutes fins pratiques dans l'obligation de devoir de mandater un expert en sinistres à chaque occasion afin de pouvoir connaître et déterminer le montant des travaux à réaliser, afin de pouvoir faire un choix éclairé à savoir s'ils réclament ou non à leur assureur, à devoir mandater un expert afin de pouvoir établir et prouver la cause du sinistre et la responsabilité du copropriétaire, à devoir engager un avocat pour les guider dans la préparation de leurs procédures, voire pour les représenter lorsque la réclamation dépasse le seuil de la division des petites créances de la Cour du Québec³. Finalement, le syndicat se trouve à payer plus cher que le dommage qui leur est causé ou le montant de la franchise, sans aucune garantie de pouvoir recouvrer la totalité des coûts qu'il aura dû encourir pour se faire indemniser.

Dans un contexte où leurs assureurs seront de plus en plus sollicités et que la répartition des indemnisations entre les assureurs du syndicat et ceux des copropriétaires est totalement déséquilibrée, les syndicats de copropriété [lire l'ensemble des copropriétaires] semblent avoir été pris en otage.

Devant de telles situations, certains syndicats ont déjà pris la décision de ne plus réclamer à leur assureur, de ne plus mandater de professionnel en cas de sinistre, de réclamer systématiquement une cotisation spéciale aux copropriétaires chaque fois qu'un sinistre se produit, peu importe la source, la provenance, le montant, la cause, la responsabilité.

De nombreux administrateurs ne veulent pas de cette charge supplémentaire dans leurs fonctions, la plupart du temps bénévoles, de la grogne et des conflits qu'elle engendre, du temps qu'ils devront passer sur la gestion de tels dossiers de réclamation, incluant le temps à la Cour.

Dans certains syndicats, la grogne est telle que l'ensemble des copropriétaires refuse catégoriquement d'acquiescer la cotisation spéciale qui leur est demandée par le syndicat pour pouvoir faire les travaux de remise en état des parties communes et de parties privatives suite à un dégât d'eau causé par un bien d'un copropriétaire. Bien que n'encourageant aucunement de telles décisions, nous comprenons que le syndicat a les mains liées : il n'a pas les fonds pour faire les travaux et il n'a certainement pas les fonds, ni le cœur faut-il le dire, pour prendre des recours judiciaires contre ses copropriétaires afin de les forcer à payer leur cotisation spéciale. Puis de toute façon, ce ne serait pas bien réaliste. Après tout ce sont les copropriétaires qui paient les honoraires des professionnels du syndicat.

Depuis les derniers mois, la réaction des copropriétaires en assemblée en est une de découragement et de colère. Ils ne comprennent pas quels intérêts sert l'entrée en vigueur de cet article, mais ils comprennent que ce n'est certainement pas le leur. D'un côté le législateur les oblige maintenant à s'assurer, avec les coûts qui en découlent, mais de l'autre main il adopte une disposition qui permet aux assureurs d'en faire une interprétation si obtuse qui fait en sorte qu'ils se sentent justifiés de refuser d'indemniser les syndicats pour leur franchise d'assurance ou le cout des travaux.

Cette modification législative a apporté des conséquences financières très importantes, voire dans certains cas désas-

treuses, et il est inconcevable que le législateur ait pu souhaiter ou qu'il ait voulu un tel résultat. Le déséquilibre créé par l'interprétation et l'application des dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q., ne peut, en toute logique, être l'effet désiré par le législateur, d'autant plus que le recouvrement des franchises d'assurance n'était pas un problème en soi jusqu'en décembre dernier. Par l'adoption de cet article, le législateur n'a pas réglé un problème : il en a créé un d'importance.

Les ministres responsables, de l'époque, de l'adoption et de l'entrée en vigueur de cette disposition avouent du bout des lèvres que telle n'était pas l'intention du législateur au moment de l'adoption de cet article. Parfait, c'est un bon début. Qu'est-ce qu'on attend pour réagir et corriger la situation, pour que les clauses de responsabilité sans faute contenues dans les déclarations de copropriété s'appliquent sans exception, automatiquement, comme c'était le cas avant le 13 décembre 2018 et que les assureurs des copropriétaires indemnisent le syndicat pour les franchises d'assurance? Pourquoi avoir voulu réglementer sur un sujet qui ne causait pas ou peu de problèmes en soi?

Le projet de loi 16, tel qu'il se lit présentement, ne viendrait pas remédier au grave problème causé par l'article 1074.2 C.c.Q. Or, si le législateur a adopté un projet de loi pour améliorer la copropriété, il peut certainement venir modifier et/ou préciser l'interprétation de dispositions entrées en vigueur antérieurement portant sur l'assurance de ces mêmes copropriétés.

Comme le dit si bien le dicton, espérons que les bottines suivront les babines.

Au plaisir de vous voir nombreux et d'en parler ensemble lors du prochain colloque!



**Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice
accréditée (IMAQ) spécialisée en droit de la copropriété**

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100



@ Chianetta Avocats 2019-Tous droits réservés

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ 2019

Hydro  Solution

Samedi 9 novembre 2019
7h30 à 12h30

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

Consultations juridiques
GRATUITES



1^{ère} partie 08h30 – 10h30

Conférencières : Me Stefania Chianetta (Chianetta Avocats) et Elise Beauchesne, CPA, CA, Adm.A (SolutionCondo)

- PROJET DE LOI 16
- LOI 141 (Syndicat – Copropriétaires – Assureurs)
- LE FONDS D'AUTOASSURANCE (Impact sur les charges communes)
- AMÉLIORATIONS LOCATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES (Registre)



2^e partie 11h00 – 12h00

Conférenciers : Laurent Philippe, directeur de produits à la Banque Nationale
et Me Stéphane Brunelle, notaire

- FINANCEMENT
DES GRANDS TRAVAUX



La Banque Nationale est heureuse
de vous offrir le petit-déjeuner !



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

Comment gérer les travaux en partie privative



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



Vous êtes un copropriétaire qui désirez effectuer des travaux dans votre unité privative ? Vous êtes un membre de conseil d'administration qui recevez une demande d'un copropriétaire qui veut modifier ou rénover son unité ? Une démarche ordonnée vous permettra de bien gérer la situation sans qu'elle devienne conflictuelle.

Précisez la nature des travaux

Après quelques années, un copropriétaire peut vouloir moderniser son unité avec des travaux qui vont de la modification mineure à la reconstruction complète. Il faut d'abord que l'ensemble des travaux envisagés par le copropriétaire dans son unité soit bien défini au moyen de liste, plans et devis ou soumissions d'entrepreneurs. C'est ce qu'on appelle la « Portée des travaux ».

Ces documents doivent énumérer de manière explicite tous les travaux proposés et ne pas être simplement un résumé. Par exemple, les travaux affectant les cloisons, le filage électrique, la tuyauterie, la ventilation, les percements, les matériaux proposés, les jonctions entre ceux-ci, doivent être clairement expliqués.

Faut-il un permis?

De manière générale, les travaux de réparation et de « rafraîchissement » ne sont pas sujets à l'obtention d'un permis de transformation de la ville. Par exemple, le remplacement des couvre-sols, la peinture, le remplacement des armoires de cuisine et de salle de bains, sans changements à l'emplacement des appareils de plomberie, ne nécessitent en général pas de permis. Par contre, dès qu'il y a démolition et construction, un permis est nécessaire. Par exemple, un copropriétaire qui désire transformer une cuisine fermée en cuisine ouverte



pourra vouloir démolir un mur adjacent. Un projet de salle de bain peut amener la reconfiguration complète de la position de tous les appareils sanitaires.

Dans le doute, une simple visite au bureau des permis et inspection permettra de clarifier les obligations municipales.

Lorsque des travaux de construction sont requis, le syndicat est toujours justifié d'exiger la copie du permis de la ville, qu'aura dû obtenir le copropriétaire pour réaliser son projet. Plusieurs villes peuvent exiger au préalable une autorisation du syndicat, lorsque les travaux affectent l'apparence du bâtiment ou touchent les parties communes.

Qui est le concepteur ?

Dans un bâtiment en copropriété de plus de quatre unités, les plans et devis doivent obligatoirement être préparés par un architecte si la portée des travaux affecte l'intégrité structurale, les séparations coupe-feu, les issues et les murs extérieurs ou le toit. Il sera bien avisé de requérir aux services d'un ingénieur en structure si les travaux proposés visent à remplacer un mur qui pourrait être porteur...

Les autres types de travaux, tels que les revêtements muraux et de sol, les armoires, le mobilier intégré, l'habillage des fenêtres et autres travaux similaires, qui n'impliquent pas de démolition ou de construction, peuvent être conçus par un designer d'intérieur.

Quels documents exiger ?

Lorsque des travaux de construction sont requis, le syndicat est toujours justifié d'exiger des plans et devis complets de la part du copropriétaire.

Aux fins de vérification, le syndicat peut avoir recours aux services d'un architecte pour établir si le projet proposé a des impacts négatifs sur les autres unités de copropriété ou sur les parties communes. Le professionnel qui examine la pertinence des documents pour le syndicat ne peut pas être le concepteur des travaux bien évidemment.

Les travaux sont-ils conformes au règlement de copropriété ?

Le professionnel devra également vérifier que les travaux n'entrent pas en conflit avec les règlements de la copropriété. Par exemple, le remplacement des couvre-sols doit être conforme aux exigences du règlement touchant l'isolation acoustique entre les unités résidentielles.

L'installation ou la modification d'un climatiseur ou la modification d'une fenêtre peuvent entraîner le besoin de percer le mur extérieur, ce qui serait une modification à une partie commune. Le déplacement de la hotte de cuisine doit être bien étudié afin d'éviter des impacts négatifs sur la ventilation. Dans plusieurs cas, il est possible que l'assemblée des copropriétaires doive se prononcer sur l'approbation de tels travaux. Des documents bien conçus et bien rédigés seront alors d'une grande utilité.

Les travaux seront-ils surveillés ?

Après avoir obtenu l'autorisation du syndicat, le copropriétaire engage un entrepreneur pour effectuer les travaux convenus dans la portée des travaux et selon le permis obtenu le cas échéant.

Comment s'assurer de la conformité des travaux à la portée des travaux ? Le syndicat peut exiger que le concepteur des travaux en surveille la construction et atteste à la fin de celle-ci que les travaux sont conformes aux plans et devis et aux exigences du permis. Dans les cas plus complexes, le syndicat peut engager un professionnel architecte ou ingénieur pour vérifier que l'exécution des travaux n'aura pas d'impact négatif sur les parties communes. On évitera ainsi les mauvaises surprises.

Conclusion

Un processus ordonné de gestion des projets de rénovation légère ou plus complexe des unités privatives permettra d'éviter les situations conflictuelles qui peuvent parfois s'envenimer. Il s'agit ici de collaborer ensemble pour maintenir une bonne entente tout au long du processus de rénovation.

Et surtout, n'oubliez pas que **la planification diminue le stress!** ○

© 2019 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



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.



CondoLys

Concours annuel

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

Un rendez-vous
incontournable
le 18 avril 2020!

AVANTAGES À PARTICIPER

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

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

- Tout syndicat de copropriété du Québec;
- Être en règle auprès du Registraire des entreprises du Québec (REQ);
- Compléter le formulaire de mise en candidature;
- Respecter la date limite du 1^{er} mars 2020 pour transmettre votre candidature.

CATÉGORIES

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



La remise des prix **CondoLys** aura lieu le 18 avril 2020 dans le cadre du Condo Week-end. C'est une occasion unique de faire reconnaître l'excellence de la gestion de votre copropriété ainsi que de souligner l'engagement et le dévouement des membres de votre conseil d'administration

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

Un jour, nous n'irons plus à la station-service

Il fut un temps où on faisait le plein... de foin !



Par Hubert St-Pierre, ing.
St-Pierre & Associés



Au début du vingtième siècle, beaucoup de gens ne voulaient pas entendre parler de l'automobile à moteur. Pour certains, ce n'était qu'une mode passagère et frivole qui allait disparaître sans laisser de traces.

On se trompe parfois, même dans nos convictions les plus profondes. Les temps changent et les mentalités s'adaptent en conséquence. Et certaines réalités d'aujourd'hui n'auront peut-être plus aucun sens demain.

Quand on y pense, il est étonnant d'apprendre que certains des dirigeants des principaux pays industrialisés, à l'époque de l'apparition de l'automobile, avaient fortement recommandé l'adoption de ce mode de transport pour des raisons environnementales. Eh oui, même à cette époque, la question environnementale pouvait être évoquée dans les décisions politiques.

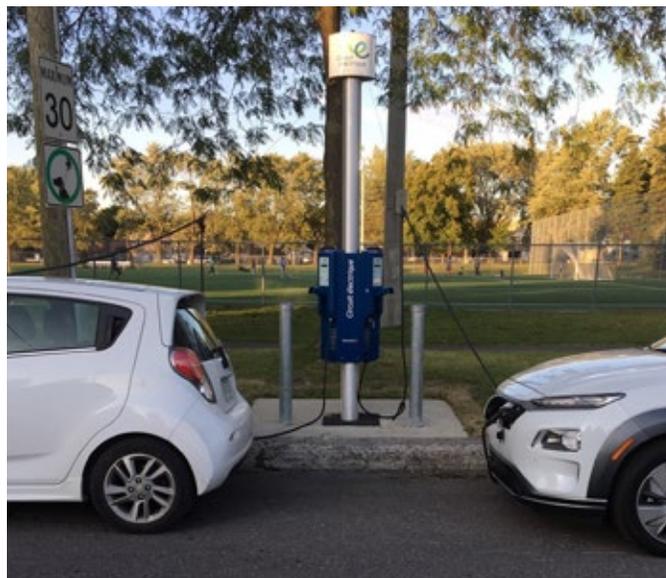
Même si cela peut paraître cocasse en 2019, voilà 100 ans et quelques poussières, on estimait que l'automobile était plus propre que le cheval à titre de moyen de transport, puisqu'elle ne laissait pas de crottin indésirable derrière elle.

De l'électricité dans l'air

Depuis plusieurs années, la voiture électrique gagne du terrain. Le temps fait son œuvre, et l'implantation graduelle des véhicules électriques ira en grandissant. D'autres innovations technologiques verront le jour, c'est certain, mais nous ne pourrons jamais retourner en arrière. L'histoire des sociétés va toujours de l'avant, comme une voiture. Lorsqu'on recule, c'est tout simplement pour mieux réorienter son avance.



Note : Une simple observation de la part d'un de mes employés. Ce n'est rien de scientifique, mais cela porte à réflexion. Ces deux bornes extérieures, près de chez lui, installées depuis plus d'un an, au coin de l'avenue Henri-Bourassa, étaient totalement inoccupées voilà 6 mois à peine.



Alors qu'aujourd'hui, il y a constamment deux voitures branchées, et ce, presque en tout temps.



Si vous possédez une voiture électrique, ce que vous désirez avant toute chose, c'est de quitter votre domicile chaque matin avec une pleine charge de votre batterie. Et dans les faits, cela devrait vous revenir, à une fraction du prix d'un véhicule à essence.

Vous aurez donc besoin d'installer une borne de recharge, puisque règle générale, 80 % du temps de recharge d'une voiture électrique se fait à la maison.

La borne de recharge devient donc un incontournable.

Installer une borne de recharge à la maison est relativement simple à exécuter, mais pour un copropriétaire vivant dans un immeuble à condos, qui plus est, datant de quelques années, alors que la vague des véhicules électriques commençait à peine à prendre de l'ampleur, il faut bien se rendre à l'évidence que les installations et les infrastructures nécessaires n'ont pas été prévues à cet effet.

Pourtant, ce n'est là en général qu'un problème d'ordre matériel qui peut se résoudre avec un peu d'ingéniosité dans la grande majorité des cas. Malgré tout, ce n'est pas le principal écueil.

Bien que des contraintes d'ordre matériel puissent effectivement être un obstacle à l'installation des bornes, ce qui sera de moins en moins le cas avec le temps, les principales difficultés actuelles dans les copropriétés existantes relèvent plutôt d'un article de loi.

Au nom de la loi

Et que dit la loi justement ?

L'article 1097 du Code civil du Québec stipule que pour tous travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes d'une copropriété, de même que la répartition du coût de ces travaux, toutes les décisions concernant ceux-ci doivent être prises à la majorité, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

Apparemment, il serait déjà ardu de réunir le nombre minimum exigé de copropriétaires pour qu'une décision valable soit prise lors des assemblées.

Prenons, par exemple, un immeuble de 10 copropriétés. Les trois quarts des voix représentent 7,5 personnes. Donc, il faut qu'un minimum de 8 copropriétés soit en faveur de l'exécution des travaux. Il n'est pas besoin de sonder bien longtemps les gestionnaires pour se rendre compte qu'il est très difficile, pour ne pas dire impossible, d'aller chercher un tel consensus.

Comment convaincre alors une assemblée de copropriétaires de la valeur d'un tel projet ?...

Bien malin qui pourrait le dire. La nature humaine étant ce qu'elle est, du moment qu'un des copropriétaires ne possède pas de voiture électrique ou hybride rechargeable, cela relève vraiment d'un tour de force de l'intéresser ou de susciter la moindre attention de sa part, puisqu'il ne se sent pas concerné.

Chaque copropriétaire a sa propre petite histoire et sa planification budgétaire dont il doit tenir compte, quand prévoit-il changer de véhicule, vers quel type de voiture il orientera son choix, etc. Même si on voulait que tout le monde fasse un pas vers la nouvelle technologie et adopte les véhicules électriques, il ne faut pas oublier que certaines personnes ne sont tout bonnement pas prêtes à changer leurs habitudes.

Et du moment qu'il est question de coûts supplémentaires... Alors là, l'affaire se corse.

Au-delà de la majorité en faveur de l'installation de bornes ou non, qu'est-ce qui peut venir faire obstacle à cette idée ?

Coûts élevés... attention danger : des perceptions à modifier

Certaines perceptions ou craintes, comme le coût en électricité, les risques d'incendie ou de court-circuit, sont des interrogations tout à fait légitimes.

En copropriété, il faut aussi envisager le fait que certaines personnes puissent être inquiètes d'avoir à payer pour l'électricité utilisée par quelqu'un d'autre pour recharger son véhicule électrique.

Lorsqu'on examine les données accessibles, on se rend compte que le coût annuel pour recharger une voiture électrique peut s'élever entre 300 \$ et 700 \$, selon la dimension



de la batterie dans le véhicule et le kilométrage parcouru. À titre de comparaison, on pourrait parler d'à peu près l'équivalent d'un chauffe-eau de 40 gallons.

Dernièrement, l'explosion d'une voiture électrique dans un garage de L'Île-Bizard a suscité de vives inquiétudes chez plusieurs personnes, à savoir si un véhicule électrique pouvait représenter potentiellement une bombe à retardement.

Un incident spectaculaire comme celui-là marque les esprits et tous ceux qui s'opposent à la voiture électrique se servent évidemment de cet évènement comme d'un argumentaire à leur propos.

L'explosion de la voiture électrique à L'Île-Bizard semble de toute évidence un cas plutôt isolé. Depuis le nombre d'années que des voitures électriques circulent régulièrement sur nos routes, aucun de ces véhicules n'a explosé.

L'enquête en cours pourra nous en apprendre un peu plus sur ce qui a bien pu causer une telle déflagration, mais ce que l'on sait présentement, d'un point de vue général, c'est que les risques d'incendie ou d'explosion sont à peu près inexistant, puisque le circuit électrique de la borne de recharge est aussi sécuritaire que celui d'une sècheuse ou d'une cuisinière électrique.

Et il ne faut pas oublier qu'il doit être installé par un maître-électricien. Ce qui vient renforcer l'aspect sécurité.

Intervention du gouvernement ou pas ?

Le gouvernement pourrait-il assouplir la loi, apporter des modifications à la législation actuelle, revoir le Code de construction du Québec ou même établir une politique globale concernant le virage électrique pour les véhicules avec toutes les composantes qui s'y rattachent ?

Toutes les réponses affirmatives à ces questions sont bonnes, mais on imagine facilement à quoi peut ressembler un agenda politique, les priorités des uns bousculent celles des autres.

Bien qu'il y ait une volonté très forte pour une législation touchant tous les acteurs du domaine de la construction, concernant une norme obligatoire en prévision de l'installation de bornes de recharge pour toute future construction, bien

qu'il y ait pression de nombreux intervenants en ce sens, la décision finale demeure toujours entre les mains de nos gouvernants.

Il est intéressant de rappeler qu'à l'été 2016, le regretté Jacques Dupuis, alors ministre des Transports du Québec, avait déclaré que des modifications au Code de construction seraient apportées pour obliger les constructeurs de maisons neuves à prévoir une entrée dans le panneau électrique et le câblage nécessaire pour une éventuelle installation d'une borne de recharge.

Il parlait, à titre d'exemple, de son expérience personnelle lors de l'achat de sa première maison, une anecdote qui fait sourire aujourd'hui.

Au début des années 1970, dans sa première maison, il n'y avait même pas de prise de sècheuse, alors que de nos jours, c'est tout simplement impensable. C'est un peu le même principe qui s'applique avec les bornes de recharge actuellement.

Lors de la dernière mise à jour du Code de construction du Québec, il est désormais devenu obligatoire dans les nouveaux logements individuels offrant une place de stationnement, de prévoir le câblage et les dérivations électriques pour que l'on puisse installer une borne de recharge sans avoir à ouvrir les murs et les planchers.

Si tel n'était pas le cas, on risquerait de se retrouver avec un nombre de voitures électriques ou hybrides rechargeables pouvant poser problème en entraînant une surcharge sur les installations électriques de l'infrastructure.

Mais si l'obligation concerne la mention de « logement individuel », dans le jargon du métier, un logement individuel correspond à une maison unifamiliale, un jumelé, un duplex, un triplex ou un quadruplex.

En dehors de ces définitions, rien n'oblige les entrepreneurs et les promoteurs à prévoir les coûts pour faire l'installation de l'infrastructure nécessaire à la mise en place de bornes de recharge.

Donc, si le code du bâtiment demande de tenir compte des besoins des véhicules électriques dans les futurs projets résidentiels, les immeubles à copropriété multiple n'ont pas



McGill

École
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR. 

J'ai osé

viser plus haut.

Gestion de la vie
quotidienne d'une
copropriété

Étudiez toutes
les possibilités.

condo.scs.mcgill.ca



à respecter cette obligation pour le moment. Cela veut dire qu'il faudra payer plus cher pour convertir un stationnement de condos plus tard, si on ne le fait pas tout de suite.

Il faudra toujours garder à l'esprit la possible utilisation par un plus grand nombre de personnes, dans un avenir rapproché.

Un courant... pas seulement électrique

Mais, quoi qu'il en soit, le marché n'aura d'autre choix que de s'ajuster. Ce n'est pas seulement une tendance, un courant, c'est une véritable vague de fond qui prend son essor. Sans prétendre être visionnaire, les conditions sont réunies pour qu'un vent de changement souffle beaucoup plus rapidement qu'on serait porté à le croire dans le domaine des véhicules électriques.

Jetons un regard cartésien, ce qui est le propre d'un ingénieur, sur l'ensemble du portrait.

Notre génération a toujours connu un monde régi par l'omniprésence du pétrole dans nos vies. Le pétrole est à la base de l'explosion industrielle au début du siècle dernier; par son abondance et sa grande utilité, le pétrole a été un vecteur essentiel dans l'industrialisation de la plupart des pays. Toute l'économie nord-américaine repose en grande partie sur le secteur de l'automobile, toujours tributaire du pétrole, mais, on le voit, ce secteur commence progressivement à prendre une autre tangente.

Combien de barils de pétrole sont nécessaires au niveau mondial, chaque jour pour faire rouler l'ensemble des véhicules, partout dans le monde ? Il ne s'agit pas ici de chiffres exacts, mais d'une estimation.

On parle d'environ 100 millions de barils par jour, soit l'équivalent de plus de 180,000 litres à la seconde ! Des chiffres tout simplement astronomiques ! (1)

Il est donc difficile pour nous d'envisager que l'ère du pétrole tire à sa fin, surtout quand on considère qu'il a été un facteur dominant de la politique mondiale pendant autant d'années.

Mais avec l'avènement de véhicules électriques modernes, à la fine pointe de la technologie, pouvant facilement utiliser une énergie propre et renouvelable, notamment l'hydroé-

lectricité, ou même l'énergie solaire, le Roi Pétrole devra se trouver un trône plus modeste.

Un jour, vous pourrez peut-être installer des piles solaires sur votre toit et recharger votre voiture avec la lumière du soleil, mais vous ne pourrez jamais avoir de station-service dans votre cour arrière.

(1) *Planètescope/Statistiques mondiales.*

Les chiffres parlent... fort !

Regardons quelques chiffres officiels : en juin 2019, on comptait 112 020 véhicules électriques au Canada, dont 52 556 au Québec, dans une proportion de 50,04% de véhicules entièrement électriques et 49,6% de véhicules hybrides rechargeables (2).

Si on regarde un peu plus loin dans le temps, il est inévitable que le prix des véhicules électriques doive subir une tendance à la baisse, l'autonomie des batteries devrait continuer de s'améliorer, et plus il y aura d'utilisateurs, plus l'infrastructure reliée à la recharge va devoir se développer.

Selon d'autres études parues aux États-Unis, dont l'une toute récente (3), combinant graphiques, projections, analyses approfondies du marché et autres statistiques, les ventes de voitures neuves électriques dépasseront celles des modèles à combustion interne entre 2037 et 2040. Et on s'attend à une augmentation significative après 2022, autrement dit, demain matin !

Si on se base sur ces projections, ce ne serait qu'une question de temps avant que tous les constructeurs automobiles se lancent dans la production en série de véhicules électriques.

Le domaine de la construction, ici comme ailleurs, n'aura d'autre choix que de s'adapter. Aujourd'hui même, pouvoir compter sur une borne de recharge de niveau 2 (240 V) dans son espace de stationnement est un argument de vente solide dans la promotion des condos, c'est aussi important que d'avoir l'Internet haute vitesse.

Plusieurs observateurs évaluent que dans 5 ans, tout au plus, un immeuble qui n'offrira pas de bornes de recharge n'aura



pas la même valeur que celui qui sera prêt à accueillir des voitures électriques.

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est donc une initiative qui va créer une valeur ajoutée à l'édifice et qui devrait être faite dans l'optique suivante : tous les copropriétaires pourront profiter d'une recharge quotidienne au moment voulu.

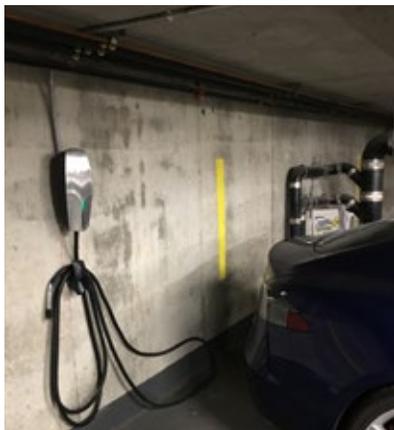
Sans vouloir faire l'apologie d'une pensée « reaganienne », on peut supposer que le marché va s'ajuster de lui-même aux changements, peut-être même avant toute nouvelle législation de la part du gouvernement.

(2) Site de l'AVEQ (Association des Véhicules Électriques du Québec)/aveq.ca

(3) Electric Vehicle Outlook 2019 (Bloomberg New Energy Finance)



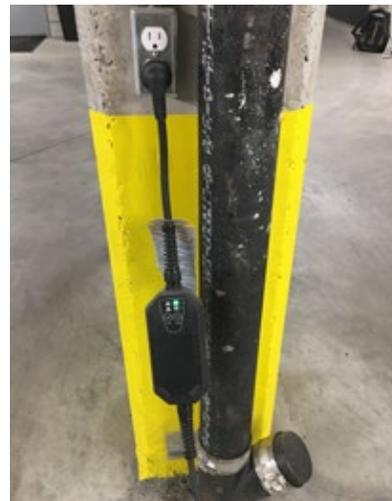
Borne de recharge (240 Volts) installée dans le sous-sol 2 d'un immeuble à condo.



Il s'agit du seul copropriétaire à posséder sa borne de recharge 240 Volts. Elle est directement reliée à son panneau électrique. Il a acquitté lui-même tous les frais relatifs à l'installation après entente avec le syndicat de copropriété.



Dans le même immeuble à condos, au sous-sol 1, une borne de recharge de 120 Volts.



La borne est branchée dans le système électrique courant, comme un bloc chauffe-moteur. Le temps réel de recharge est presque multiplié par 3 comparativement à la borne de 240 Volts.



Le câble de branchement de cette borne traîne par terre, dans l'espace de stationnement, faute d'un endroit adéquat où l'accrocher.

Il serait préférable pour tous les copropriétaires de pouvoir profiter d'une uniformisation des possibilités de branchement pour la recharge de leurs véhicules électriques.

SOLUTION DE RECHARGE POUR LA RECHARGE

D'ici là, il y a quand même tous ces copropriétaires qui se demandent comment brancher les bornes de recharge, alors



que bien des immeubles n'ont pas été conçus pour assurer un tel transfert d'énergie supplémentaire.

Le voltage standard d'une borne de recharge est de 240 Volts, ce qui peut impliquer dans certains cas, l'ajout d'une nouvelle entrée électrique, nécessitant alors des modifications au panneau électrique principal. Et en général, à la maison comme en copropriété, on essaie d'éviter autant que possible, les travaux de transformation qui entraînent des coûts supplémentaires !

Une alternative intéressante pour contourner ce problème est le contrôleur de charge. Cet appareil se greffe entre le panneau existant et la borne de recharge. Il effectue une lecture en temps réel de l'ensemble de la consommation énergétique du domicile.

Pour éviter toute surcharge, il suspend la recharge du véhicule, qui demande plus de 30 ampères, dès que 80% de la capacité énergétique du domicile, qui avoisine habituellement les 100 ampères, est sollicitée. C'est notamment le cas lorsque le chauffage, la cuisinière et la sècheuse fonctionnent au même moment.

Bien qu'il peut y avoir une interruption de deux heures en moyenne, des tests ont permis de confirmer qu'il était très rare que la batterie ne soit pas suffisamment chargée le lendemain matin.

Cet appareil a la particularité d'être relié au compteur électrique, ce qui permet de facturer la recharge directement au propriétaire du véhicule. C'est un argument qui pèse lourd dans la balance lorsque vient le temps d'obtenir l'accord des autres propriétaires au moment d'installer une borne.

Aujourd'hui, les solutions technologiques offrent une réponse à toutes les configurations, même dans les copropriétés.

Il existe cependant un flou juridique en la matière, puisque la plupart des déclarations de copropriétés n'ont rien prévu sur cette question.

Mais comme la réalité change rapidement, les syndicats de copropriétaires sont de plus en plus sensibles à cette nouvelle réalité.

Dans bien des cas, on commence à envisager la possibilité d'opter pour une modification partielle de la déclaration de copropriété, qui pour les parties communes, devrait comprendre, les nouveaux équipements destinés dont le panneau électrique principal qui alimentera les bornes de recharge. Des parties communes restreintes seraient créées comme le câblage faisant le lien entre le panneau et la borne elle-même.

Et ce qui n'est pas négligeable, depuis avril 2019, il existe un programme de remboursement pour l'achat de bornes de véhicules électriques en multilogement. Les sommes peuvent varier de 10 000 \$ à 25 000 \$, dépendant du nombre de logements. Les dépenses admissibles vont autant pour la main-d'œuvre que pour les matériaux utilisés. Le programme est très bien expliqué et simplifié sur le site de l'Association des Véhicules Électriques du Québec.

Nous sommes dans une situation privilégiée au Québec, quand on regarde l'ensemble du portrait concernant les véhicules électriques.

1. Nous avons les plus bas tarifs d'électricité en Amérique du Nord.
2. Nous sommes parmi les plus importants producteurs d'hydroélectricité au monde.
3. Notre énergie électrique est parmi les sources les plus propres de production d'énergie.

Notre expertise dans le domaine de l'électricité n'est plus à faire, tout concourt donc à ce que le Québec devienne un chef de file dans le secteur des véhicules électriques et voit son parc automobile électrique se multiplier rapidement.

De nouvelles initiatives prennent place, des trésors d'ingéniosité commencent à apparaître, la voie électrique pour les véhicules est plus qu'un courant, c'est une révolution qui vient modifier profondément notre façon de vivre... et tôt ou tard, en fait, bien plus tôt que tard, il faudra se brancher ! ○



AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

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



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

NOUVEAU SERVICE D'INFORMATION !

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

PLUS DE 1000 ARTICLES !

Nouveau service

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



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



ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)

L'application de la loi 141 en copropriété

(Description des parties privatives)



Par René DesChênes
Président, RD3C inc.



L'industrie de la copropriété vit une période de transition depuis la mise en application des nouvelles lois et règlements récemment adoptés. Les motifs derrière ces changements visent à encadrer la gestion de copropriété en favorisant une mise à jour des actifs nécessaire pour un meilleur partage des responsabilités entre l'assureur du syndicat et les assureurs des copropriétaires lors de réclamations de dommage.

Ces changements législatifs viennent bousculer les principaux acteurs de la copropriété, administrateurs de syndicats, copropriétaires et gestionnaires. Ces changements auront-ils les effets attendus et souhaités? Les visionnaires et influenceurs de l'industrie pensent que oui alors que les principaux acteurs ont de sérieuses réserves. Toutefois, tous s'entendent pour dire que les syndicats devront investir pour se conformer à leurs nouvelles obligations légales.

A titre professionnel, j'aide les syndicats de copropriété à se conformer aux nouvelles exigences législatives et demandes des assureurs. Il est étonnant de constater qu'il y a de très grands écarts dans l'interprétation de la façon d'appliquer la loi 141, principalement pour la description et l'identification des améliorations privatives.

La loi 141 (adoptée en décembre 2018) a modifié les règles du régime d'assurance en copropriété qui entreront en vigueur le 13 juin 2020. L'objet d'une fiche de référence consiste à fournir une description des **caractéristiques standards à l'origine** des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. À défaut de produire les fiches de référence, cela veut dire le syndicat reconnaît qu'il n'y a aucune amélioration privative et que les caractéristiques actuelles dans les unités sont toutes standards, donc totalement couvertes par l'assurance du syndicat. Dans une telle situation, le syndicat doit s'attendre à une hausse importante de la prime

d'assurance en dommages de la copropriété. Ironie du sort, en cas de sinistre, tous les copropriétaires devront défrayer les coûts inhérents aux améliorations dispendieuses effectuées par un copropriétaire (ex. le « penthouse »). Selon le principe de l'intérêt assurable, les fiches de référence seront plus justes et équitables pour la copropriété.

Toutefois, plusieurs administrateurs et gestionnaires ignorent, sous-estiment ou réfutent l'importance du contenu des fiches d'unité de référence. Les omissions et les erreurs dans le processus de création des fiches auront des conséquences et des impacts majeurs sur les couvertures d'assurance des syndicats et de leurs copropriétaires. Comme exemple, notons que l'oubli d'une caractéristique standard à l'origine sur la fiche d'unité de référence aurait pour conséquence d'être vraisemblablement inscrite comme une amélioration privative par les copropriétaires dont l'unité correspond à cette fiche erronée. La conséquence pourrait être une double couverture d'assurance. De plus, si un copropriétaire oublie d'identifier une amélioration privative (supposément présente à l'achat de l'unité), cette amélioration pourrait s'avérer non couverte par l'assureur de l'unité et par conséquent non remboursée en cas de sinistre. Cet oubli pourrait avoir comme conséquence d'engendrer une insuffisance de la couverture d'assurance pour la reconstruction.

Puisque la tâche de définir et créer les fiches de références peut devenir complexe pour des non-initiés et que les erreurs et omissions peuvent être coûteuses, le Conseil d'administration peut prendre l'initiative d'identifier des ressources compétentes (firmes professionnelles, consultants) afin d'aider le syndicat à produire la description des parties privatives.

Il en va de même pour l'identification des améliorations privatives dans les unités qui doit être relativement précise. De façon pratico-pratique, on peut identifier les améliorations privatives comme étant les différentes marquées entre les **caractéristiques standards d'origine** de la fiche de référé-

rence d'une unité et l'état actuel de cette unité. Dans cette perspective, les copropriétaires auraient avantage à faire évaluer la valeur assurable de l'ensemble des améliorations privatives présentes dans leur unité, car **c'est une donnée de référence pour les assureurs**. Une fiche descriptive des améliorations privatives représente la meilleure source d'informations de référence pour évaluer de façon juste, équitable et précise la valeur assurable des améliorations privatives. Ce document d'évaluation sera très apprécié par votre évaluateur (et indirectement par votre courtier d'assurance), car vous leurs fournissez un outil de référence efficace pour travailler pour vous.

En outre, selon l'article 1070 du *Code civil du Québec*, le syndicat doit colliger, au Registre de la copropriété, les fiches de référence afin que les copropriétaires puissent les consulter.

Certains gestionnaires et administrateurs ne partageront pas cette vision ou interprétation de cette façon de faire pour diverses raisons (coûts, charge de travail, etc.). Cependant, pour le bénéfice et la pérennité des copropriétés, les syndicats devraient voir une idée des améliorations privatives présentes dans les unités. Se limiter qu'aux fiches de référence pourrait s'avérer une stratégie contreproductive à moyen terme. En terminant, si vous pensez recourir à des services professionnels pour vous aider, faites-le maintenant. N'attendez pas au mois mars 2020 alors que les agendas des firmes seront complets ou presque Si vous avez des questions, je vous invite à communiquer avec moi par courriel à rdeschenes@rd3c.com.

Bon succès! ○



**Des arboristes experts
en qui vous pouvez avoir
confiance.**

Botanica offre des services d'arboricultures professionnels de qualité supérieure conformément aux normes de la Société Internationale d'Arboriculture. Œuvrant à Montréal et ses environs depuis 1994.

- Émondage
- Câblage
- Abattage
- Essouchement
- Taille de haies
- Plantation
- Haubanage
- Urgences

TRAITEMENTS PRÉVENTIFS

Élagueur certifié | arbo@strathmore.pro | www.strathmore.pro | **514 831-8733**

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

Le bon coût pour la bonne couverture d'assurance immobilière



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

Lorsque vient le temps d'assurer sa propriété en immobilier, chacun doit s'assurer en fonction du bon type de coût ainsi que de la bonne valeur. Un évaluateur agréé peut se charger pour vous d'établir une valeur pour votre propriété. En valeur assurable, plusieurs types de coûts sont définis par l'Ordre des Évaluateurs agréés du Québec (OEAQ). Les trois types de coûts qui existent sont le coût de remplacement, le coût de reproduction et le coût de reconstruction. Nous aborderons donc les différences de chacun.

Premièrement, le coût de remplacement est celui qui est le plus fréquemment utilisé en évaluation de valeur assurable. L'OEAQ le définit comme suit :

*Le coût de remplacement est le coût de substitution requis pour construire aux prix courants, à la date de l'évaluation, un bâtiment d'une utilité équivalente à celui évalué, utilisant des matériaux semblables et modernes, selon les normes de construction **actuelles**, les concepts et les modes d'aménagement courant.*

On entend par « normes de construction actuelles » les exigences imposées par les normes fédérales. Les normes provinciales, régionales et/ou municipales doivent être également considérées si elles sont plus restrictives que les normes fédérales.

Dans le cas d'un coût de remplacement, on substitue le bâtiment existant que nous évaluons pour le remettre aux

normes du jour. Au fil du temps, les techniques de construction ainsi que les matériaux évoluent tandis que d'autres disparaissent ou ne sont plus utilisées, car ils ne répondent plus aux standards actuels. On peut prendre, par exemple, le cas d'une maison qui aurait une fondation en pierre qui est une technique qui n'est plus utilisée aujourd'hui étant onéreuse et étant un élément trop volumineux. Actuellement, les fondations construites sont faites de béton, ce qui implique que lorsque nous rencontrons des fondations de pierres, un remplacement sera effectué afin de prévoir une fondation équivalente en béton. Il en va de même pour un bâtiment qui ne serait pas giclé et qui requerrait des gicleurs. Nous ajouterions cet élément dans le coût de remplacement afin de rendre conforme le bâtiment. Ce qu'il ne faut pas oublier dans le cas d'un coût de remplacement, c'est que l'on substitue un bâtiment existant par un bâtiment de même utilité en utilisant des matériaux semblables et modernes qui répondent aux normes de construction actuelles.

Ensuite vient le coût de reproduction. Ce type de coût est utilisé dans le cas où l'on veut reproduire un bâtiment identique à celui qui existait. La définition qui en est faite par l'OEAQ est la suivante :

*Le coût de reproduction représente le coût de remplacement d'un bâtiment par un autre **identique**. Il renferme les frais encourus pour la construction d'une nouvelle propriété qui est l'exacte réplique de l'autre, en se fondant sur les prix courants et en utilisant la même sorte de matériaux ou des matériaux à peu près semblables.*

Lorsque nous effectuons un coût de reproduction, le but premier de cette évaluation est de calculer le coût d'une réplique exacte du bâtiment existant. En effet, lorsque l'on calcule un coût de reproduction, on se doit de le faire en utilisant des matériaux identiques ou similaires à ceux du bâtiment existant.

tant, mais en utilisant des prix courants. Un des meilleurs exemples d'utilisation de ce coût est les bâtiments historiques ou patrimoniaux. Effectivement, lorsque l'on évalue un bâtiment de ce type, on doit parfaitement reproduire le bâtiment en cas de sinistre. Donc, dans le cas d'une maison à tenon et mortaise avec une fondation de pierres et un revêtement de bois, lorsque l'on effectuera le calcul du coût de reproduction, nous utiliserons ces mêmes matériaux et techniques pour le reproduire. Cependant, ces matériaux et techniques ont un coût beaucoup plus élevé que celles utilisées aujourd'hui dû à la rareté des matériaux ou à des techniques qui ne sont pratiquement plus utilisées. Donc, ce que nous devons retenir dans le cas d'un coût de reproduction, c'est que nous devons fidèlement reproduire le bâtiment existant.

Le dernier des trois coûts utilisés en valeur assurable est le coût de reconstruction. Ce coût se situe entre le coût de remplacement et le coût de reproduction. L'OEAQ le définit comme suit :

*Le coût de reconstruction désigne ce qu'il en coûterait pour rebâtir totalement un immeuble. Ce coût tient compte à la fois des éléments de construction qui doivent obligatoirement être **reproduits** et ceux qui peuvent être **remplacés** sans pour autant nuire au cachet et à l'architecture globale du bâtiment.*

*En ce qui concerne les éléments qui doivent être reproduits, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du **coût de reproduction**.*

*En ce qui concerne les éléments qui peuvent être remplacés, l'évaluateur doit obligatoirement se référer à la définition du **coût de remplacement**.*

Comme on peut le voir d'après la définition, ce type de coût est à mi-chemin entre les deux précédents. Le meilleur exemple pour illustrer l'utilisation de ce type de coût serait le cas d'un bâtiment étant dans une aire de protection pour les éléments architecturaux extérieurs, excluant ceux à l'intérieur qui pourraient être remplacés sans nuire à leur cachet. Si nous avions à évaluer un bâtiment comportant des façades de pierres porteuses et incluant de nombreux détails architecturaux, ceci impliquerait, en raison de la réglementation, que nous devons calculer le coût de ceux-ci de façon à les reproduire fidèlement. La structure intérieure pourrait, quant à elle, être refaite avec des techniques et des matériaux d'aujourd'hui comme celle-ci n'est pas affectée par la réglementation. Le coût de reconstruction serait moins élevé qu'un coût de reproduction, mais plus élevé qu'un coût de remplace-

ment. On retient du coût de reconstruction que c'est un coût dans lequel on reproduit les items qui doivent l'être et où l'on remplace ceux qui n'ont pas à l'être.

Ces trois coûts pour l'évaluateur servent à calculer la valeur assurable d'un bâtiment. Toutefois, un évaluateur agréé peut produire d'autres types de valeurs, dont notamment la valeur marchande d'un l'immeuble. Cette valeur ne doit pas être utilisée pour assurer un bâtiment, car elle est soumise aux conditions du marché immobilier, ce qui n'est pas le cas d'une valeur assurable qui ne dépend que de l'industrie de la construction. La valeur marchande, dans certains cas, pourrait être similaire à la valeur assurable, mais pourrait aussi être beaucoup plus élevée que celle-ci ou beaucoup plus basse. Dans le cas où la valeur marchande serait plus élevée que la valeur assurable, le bâtiment serait surévalué, ce qui entraînerait le paiement de prime d'assurance plus élevé que nécessaire. Advenant un sinistre, les indemnités reçues de l'assureur pour reconstruire le bâtiment seraient alors suffisantes. Toutefois, dans le cas où la valeur marchande serait plus basse que la valeur assurable, le bâtiment serait alors sous-évalué, ce qui fait que les indemnités ne seraient pas suffisantes pour reconstruire le bâtiment advenant un sinistre. Le fait de sous-évaluer peut aussi entraîner l'application d'une règle peu connue des personnes assurées : la règle proportionnelle.

Cette règle lorsqu'elle est appliquée lors du calcul d'indemnité d'un sinistre peut représenter une perte importante si l'on est sous-assuré. Dans la plupart des contrats d'assurance, un pourcentage est indiqué pour la règle proportionnelle ou de coassurance. Pour la plupart, les contrats ont des pourcentages soit de 80 %, 90 % ou 100 %. Le Code civil du Québec à l'article 2043 stipule que :

« L'assureur ne peut, pour la seule raison que le montant de l'assurance est inférieur à la valeur du bien, refuser de couvrir le risque. En pareil cas, l'assureur est libéré par le paiement du montant de l'assurance, s'il y a perte totale, ou d'une indemnité proportionnelle, s'il y a perte partielle ».

Ce qui implique concrètement que l'assureur ne peut pas vous refuser si vous sous-assurez votre bâtiment. Toutefois, il y a des risques à sous-assurer son bâtiment. En cas de perte totale du bâtiment, l'assureur ne paiera que le montant de l'assurance souscrite. Pour ce qui est d'un sinistre partiel, l'assureur ne paiera qu'une portion des dommages subis de façon proportionnelle au montant assuré par rapport au montant minimal pour respecter la règle proportionnelle. Voyons avec un exemple les implications d'une telle règle.



a s s o c i é s i n c

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

Évaluation de la valeur assurable

Fonds de Prévoyance

Évaluation de la valeur marchande

Comptabilité

Gestion de projet

Consultation auprès de syndicats en difficulté



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

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

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

Tableau d'exemples d'applications de la règle proportionnelle			
	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
Montant d'assurance	Sous-assuré	Assuré adéquatement	Sous-assuré
Règle proportionnelle	Respecté	Respecté	Non respecté
A Valeur des biens assurés	1 000 000 \$	1 000 000 \$	1 000 000 \$
B Montant d'assurance inscrit dans la police	800 000 \$	1 000 000 \$	700 000 \$
C Règle proportionnelle	80%	80%	80%
D Montant requis pour respecter la clause proportionnelle = (AxC)	800 000 \$	800 000 \$	800 000 \$
E Montant des dommages occasionnés par une perte partielle	400 000 \$	850 000 \$	400 000 \$
F Montant récupéré selon la règle proportionnelle = (BxE) / D	400 000 \$	N/A	350 000 \$
G Montant des dommages récupérés sans la règle proportionnelle	N/A	850 000 \$	N/A
H Montant de la perte advenant un sinistre partiel = (E-F) ou = (E-G)	0 \$	0 \$	50 000 \$
I Montant récupéré de l'assureur advenant une perte totale =(B)	800 000 \$	1 000 000 \$	700 000 \$
J Montant de la perte advenant une perte total = (A-I)	200 000 \$	0 \$	300 000 \$

Comme on peut le constater dans le tableau précédent, lorsque le montant de notre police est adéquat (exemple 2) vis-à-vis de notre bien assuré, les remboursements de l'assurance advenant un sinistre partiel ou complet seront remboursés à 100 %. Dans le cas où l'on est sous-assuré (exemple 1), mais que la règle proportionnelle est respectée advenant une perte complète, nous aurions une perte de 200 000 \$ sur la valeur de notre immeuble. Cependant, lors d'un sinistre partiel, le montant total des dommages serait récupéré. Dans la situation où nous serions sous-assurés et que nous serions sous le pourcentage de la règle proportionnelle (exemple 3) advenant une perte complète, nous aurions un manque à gagner de 300 000 \$ comparativement à un sinistre partiel

où il y aurait un manque à gagner de 50 000 \$. Avec cette règle, lorsque vous êtes sous le pourcentage, vous agissez comme co-assureur et vous devez donc défrayer les montants des dommages excédant la portion prévue à votre contrat d'assurance.

En résumé, il est important de demander le type de coût adéquat lorsque l'on fait évaluer son bâtiment pour une valeur assurable soit le coût de remplacement, le coût de reproduction ou le coût de reconstruction. Le coût de remplacement est un coût où l'on remplace le bâtiment par un de même utilité, mais avec des techniques et des maté-

riaux d'aujourd'hui. Le coût de reproduction est celui où l'on reproduit le bâtiment à l'identique de celui existant avec les techniques et les matériaux de l'époque ou similaires à ceux de l'époque. Tandis que le coût de reconstruction est à mi-chemin entre les deux où les items ayant besoin d'être reproduits seront reproduits et ceux ayant besoin d'être remplacés seront remplacés par des techniques ou des matériaux d'aujourd'hui. Au-delà du type de coût que l'on doit faire calculer pour son bâtiment par un évaluateur agréé, on ne doit pas utiliser d'autre valeur qu'une valeur assurable lorsque l'on assure son bâtiment. Cela afin d'être certain que vous soyez bien assuré et que votre assureur n'ait pas à utiliser la règle proportionnelle en cas de sinistre. ○



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

**Depuis 1981
à votre service**

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

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

DARGIS

DEPUIS 1965

APRÈS-SINISTRE & NETTOYAGE



RÉNOVATION &
MISE AUX NORMES



DÉCONTAMINATION

SERVICE D'URGENCE

24 / 7

Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773
www.groupeDargis.com

Il n'y a pas d'âge pour apprendre...



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

Cette fois-ci nous avons décidé de ne pas vous présenter un sujet en particulier. Des dizaines de milliers de personnes ont déjà publié une pléiade d'articles sur des sujets d'ordre technique, gestion et marketing... Alors voilà, nous avons une excellente nouvelle pour vous...

Voilà une bonne nouvelle pour tout le monde. Je le savais, le j'avais ressenti depuis quelques années, mais je ne savais pas comment l'exprimer. En lisant un livre, j'ai trouvé mon sujet : c'est l'explication que je cherchais et que j'attendais, pour ne pas dire que j'espérais, depuis un peu de temps. Je ne vous dis pas combien d'années, pour ne pas dévoiler mon âge, compréhensible, non? C'est le travail de Dr.Cohen que j'ai décidé de vous présenter, afin de rassurer tout le monde : le cerveau peut absorber de l'information jusqu'à un âge avancé.

Docteur Gene D.Cohen (1994-2009) a été un psychiatre américain, pionnier dans le domaine de la santé mentale gériatrique, directeur du « Center on Aging » à l'Institut National de la Santé Mentale et directeur du « Center on Aging, Health and the Humanities » à l'université George Washington de Washington D.C. (USA). Il a dédié sa vie aux recherches sur le cerveau humain en gériatrie.

Durant toute notre vie, le cerveau codifie nos pensées et les souvenirs, en formant ainsi de nouvelles liaisons neuronales. De plus, l'interaction entre les hémisphères droit et gauche devient plus intégrée, ce qui mène à une amélioration de nos possibilités créatives. Suite à ses recherches d'une vie, Dr.Cohen soutient dans son œuvre* que le cerveau humain est élastique. Le cerveau d'une personne âgée, en santé, n'est plus aussi rapide que durant sa jeunesse, mais il devient très élastique. Il est possible que ce soit la cause pour laquelle les personnes âgées tirent des conclusions plus pratiques et prennent des décisions plus sages. Il a aussi été démontré qu'avec l'avancement en âge le cerveau réagit plus calmement aux émotions négatives. En réalité, selon Dr. Cohen

le cerveau fonctionne à sa capacité maximale vers 60 ans. Incroyable, non?

Selon d'autres études, certaines compétences comme la reconnaissance des émotions, la compréhension du vocabulaire, mais aussi la régulation du stress, semblent atteindre leur sommet entre 45 et 50 ans. «C'est ce que l'on appelle l'intelligence cristallisée, soutient le professeur Matthias Kliegel, responsable du laboratoire du vieillissement cognitif de l'Université de Genève. A savoir la capacité à s'appuyer sur son expérience, ses compétences et ses connaissances. Dans un cerveau qui n'est pas malade, ce type d'intelligence augmente progressivement avec l'âge et reste stable pendant longtemps, pour ne décliner qu'à la fin de la vie.»

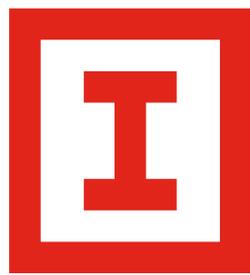
Je vous épargne donc tout le tra-la-la bourré de termes médicaux, mais je vous assure que j'ai bien fait mes devoirs avant d'écrire cet article. J'ai consulté aussi d'autres sources (voir Dr. Oury, Monchi et Dr. Dilip V.Jeste), pour ne pas vous donner de fausses bonnes nouvelles, mais non... il semble que les recherches de ces experts vont dans le même sens : le cerveau humain est élastique et plus on avance en âge, plus que sa capacité intellectuelle augmente. C'est ce que depuis la nuit des temps on appelle « la sagesse » : un mélange de connaissances et d'expérience, qui permet la prise de décision la plus opportune et appropriée possible.

Conclusion? Voir aussi le titre... « Il n'y a pas d'âge pour apprendre...» ○

* **Si vous avez le temps et la curiosité, lire ces livres publiés par Dr.Cohen :**

- « *The Mature Mind : The Positive Power of the Aging Brain*» (2005)
- « *The Creative Age: Awakening Human Potential in the Second Half of Life*» (2000)





INTO

Entretien et inspection d'équipements



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

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

Équipements de sécurité de travaux en hauteur



PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

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



PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

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

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

514 385.4686

INTOINC.COM



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



Le partage et la fin de l'indivision en quelques mots

Le régime de la copropriété indivise, prévu au *Code civil du Québec*¹ (« C.c.Q. »), emporte plusieurs interrogations légitimes en cas de partage ou de la fin de l'indivision et la jurisprudence a fait couler beaucoup d'encre à ce sujet. Il convient donc de s'y attarder brièvement.

Le droit de provoquer le partage et la fin de l'indivision

L'article 1030 C.c.Q. énonce le principe selon lequel « *Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision* », duquel découle le droit pour un indivisaire de mettre fin à l'indivision. Cette disposition d'ordre public a pour but d'assurer une protection aux indivisaires qui ne souhaitent plus demeurer dans une situation indivise en leur accordant la possibilité de revenir à un exercice exclusif de propriété². Un copropriétaire peut demander le partage et la fin de l'indivision sans qu'aucun motif ni aucune justification de sa part ne soit requis³. Il est à noter que cet article s'applique à tous les cas d'indivision, c'est-à-dire successorale, conjugale ou contractuelle⁴.

L'auteur Pierre-Claude Lafond, dans un ouvrage sur la copropriété indivise, écrivait que : « *Le droit au partage agit comme épée de Damoclès suspendue au-dessus de la tête des indivisaires, susceptible de s'abattre à tout moment sur eux et de provoquer la fin de la copropriété par indivision.* »⁵. Bref, rien n'empêche que l'indivision puisse se prolonger durant une longue période de temps, mais il faut être avisé que cette modalité de la propriété peut toujours prendre fin, et ce, pour diverses raisons qui peuvent être plus ou moins prévisibles⁶.

Dans une copropriété indivise, chacun des indivisaires dé-



tient une quote-part représentant sa partie indivise dans un bien⁷. Le partage est un droit qui « *contraint le ou les copropriétaires qui y sont soumis, à diviser l'objet du droit ou à désintéresser l'indivisaire qui a provoqué le partage* »⁸. Les copropriétaires de l'indivisaire qui demande le partage ne peuvent se libérer de cette contrainte « que s'ils transmettent leur intérêt dans le titre de propriété ou en abandonnant leur prétention dans le bien en question⁹. ».

Lorsqu'il est demandé, le partage s'effectue normalement en nature. Ainsi, dans un cas de partage, le bien détenu en indivision sera normalement matériellement fractionné, c'est-à-dire partagé en nature, et « *chacun des indivisaires recevra une part du bien équivalente à la valeur de sa quote-part*¹⁰ ». À titre d'exemple, un duplex séparé par un mur mitoyen et possédant deux adresses civiques pourrait aisément être divisé en deux propriétés distinctes. Cependant, lorsque le partage en nature est impossible, il y a lieu au paiement d'une soulte pour rétablir l'égalité¹¹. Un indivisaire peut également demander la vente d'un immeuble lorsqu'il ne peut pas être partagé convenablement entre les indivisaires¹².

¹ R.L.R.Q. c. C.C.Q.-1991.

² *Morin c. Laplante*, 2017 QCCS 2979, paragr. 21.

³ *Ibid.*, paragr. 21 et 25.

⁴ *Alice c. Potashner*, [1988] R.J.Q. 149 (C.S.), p. 12.

⁵ Pierre-Claude LAFOND, *La copropriété par indivision*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1999, p.555, no.1307.

⁶ *Ibid.*, p. 163-165; Art. 1036 et 1037 C.c.Q. Ces raisons plus ou moins prévisibles sont par exemple la perte du bien indivis ou l'expropriation d'une partie importante de ce bien, l'aliénation, le partage ou encore, l'établissement de la copropriété divisée.

⁷ *Lalonde c. Lalonde* [1991] R.D.I. 54, p. 57.

⁸ *Morin c. Laplante*, 2017 QCCS 2979, paragr. 23.

⁹ *Ibid.*, paragr.23

¹⁰ Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 2e édition, Montréal, Édition Wilson & Lafleur, 2014, p. 164.

¹¹ Art. 852 C.c.Q.

¹² *Parfeniuk c. Suszko*, [1991] R.D.I. 327, p. 327; B. (D.) c. M. (I.), 1998 CanLII 11309 (QC CS), paragr. 18-22.



Le principe précité à l'effet que « *Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision* » pourra aussi trouver application par la survenance d'un événement étranger au partage requis spécifiquement par un indivisaire, telles l'aliénation, la perte ou l'expropriation d'une partie importante du bien indivis, ou encore, l'établissement d'une copropriété divise¹³.

En présence de circonstances le justifiant, comme l'état du marché immobilier, le tribunal peut surseoir au partage de l'immeuble¹⁴.

La réalisation du partage et de la fin de l'indivision

Deux principales situations peuvent survenir dans la réalisation du partage. Tout d'abord, lorsque les indivisaires s'entendent pour mettre fin à l'indivision, il y a un partage à l'amiable selon les modalités convenues entre les parties¹⁵. Lorsqu'il y a par contre un désaccord sur la composition des lots à partager, le partage sera fait par un expert désigné par le tribunal; si la mésentente porte plutôt sur l'attribution des lots à partager, ces derniers seront tirés au sort¹⁶.

Lorsque les indivisaires ne sont pas d'accord pour partager l'indivision, celui ou ceux qui désirent mettre fin à l'indivision pourront recourir à une demande en partage introduite via une demande introductive d'instance¹⁷. Le tribunal pourra alors ordonner le partage en nature, si le bien peut être divisé, ou encore, la vente du bien indivis¹⁸. Cette action en partage ne pourra être formée que contre ceux qui ont eux-mêmes le droit de l'intenter¹⁹ et doit être dirigée contre tous les copartageants²⁰.

Le vote de trois quarts des indivisaires qui représentent 90 % des parts de la copropriété indivise d'un immeuble à usage d'habitation peut entraîner la fin de l'indivision pour en éta-

blir la copropriété divise. Les indivisaires pourront dès lors satisfaire ceux qui s'opposent à la fin de l'indivision en leur attribuant leur part en numéraire²¹.

La possibilité de reporter le partage et la fin de l'indivision

Le droit au partage peut être demandé à tout moment, sauf s'il a été reporté par une convention, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi, ou qu'il n'ait été rendu impossible du fait de l'affectation du bien à un but durable²². Dans ce dernier cas, un système d'approvisionnement d'eau ou de télécommunication ou encore, un chemin servant d'accès à la voie publique, ont été considérés par la jurisprudence comme étant des biens ayant un but durable²³.

En matière familiale, le report du partage pourra être ordonné par le tribunal lorsque l'usage de la résidence familiale sera conféré à une des parties²⁴. En matière testamentaire, il est aussi possible que le testateur prévoit que la remise de la part d'un immeuble qui revient à chacun des héritiers, lors de la vente de ce bien, soit repoussée à l'atteinte d'un âge déterminé²⁵.

En conclusion, la copropriété indivise est une modalité de la propriété enracinée dans la communauté québécoise. Toute personne qui acquiert un immeuble détenu en copropriété indivise devrait être bien renseignée sur les effets et les conséquences d'une telle modalité de la propriété afin d'éviter d'être prise par surprise advenant une demande de partage.

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

¹³ Art. 1037 C.c.Q.

¹⁴ Art. 1032 C.c.Q.; H.L. c. J.S., [2003] R.D.F 445, paragr. 48.

¹⁵ Art. 853 C.c.Q. Dans ce cas, les dispositions relatives au partage du livre *Des successions s'appliquent* (1037 al. 2, 836-866 C.c.Q.).

¹⁶ Art. 854 C.c.Q.

¹⁷ Art. 476 et s. C.p.c.

¹⁸ Art. 476 C.p.c.

¹⁹ Descôteaux c. Descôteaux, SOQUIJ AZ-50304250, 33 C.S. 269, p. 275.

²⁰ Archambault c. Maher, SOQUIJ AZ-50293392, 25 B.R., p. 436 (appel rejeté 56 R.C.S. 488).

²¹ Art. 1031 C.c.Q.

²² Jean-Louis Baudouin et Yvon Renaud, *Code civil du Québec annoté*, 21e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2018, par. 1031-1.

²³ *Syndicat des copropriétaires du Square Champlain II c. Syndicat des copropriétaires du Samuel de Champlain*, 2017 QCCS 2171, paragr. 105; *Parent c. Bariteau*, 2013 QCCS 3053, paragr. 36.

²⁴ *Droit de la famille – 2838*, [1996] R.J.Q. 393, p. 397 (C.S.).

²⁵ *Philion c. Demers*, 2006 QCCS 4935, paragr. 22-24.

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

Rénovation vs remplacement de toiture



Par Gaétan Raymond
Chargé de projets principal
Toitures et étanchéité
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

L'utilité fonctionnelle d'une toiture est de protéger le bâtiment contre les intempéries. Quel que soit le type de toiture, celle-ci est constamment exposée aux éléments extérieurs, et plusieurs facteurs ont une influence directe sur la performance et la durabilité d'une couverture : le mouvement des composants, les abus physiques, l'action des produits chimiques répandus dans l'atmosphère, la chaleur, les chocs thermiques et les rayonnements ultra-violets, les précipitations, les vents violents, les cycles de gel et de dégel, etc. Les résultats de ces agressions se manifestent entre autres par l'érosion des couches de protection, la perforation et la fissuration de la membrane, des boursouflures et des rides à la surface de la membrane et une perte d'élasticité des joints d'étanchéité. Un bon moyen de prévenir la détérioration prématurée d'une toiture et de prolonger sa durée de vie utile est de planifier des inspections annuelles et des travaux de maintenance réguliers.

Quand remplacer une toiture?

La décision de remplacer une toiture devrait dépendre d'un certain nombre de facteurs. En règle générale, un nouveau toit est nécessaire dès que les dépenses en maintenance ne sont plus rentables ou lorsque l'intérieur du bâtiment est si sensible que l'on ne peut se permettre de subir une fuite grave. D'autres considérations entrent aussi en ligne de compte, comme la période de l'année (en raison des conditions météorologiques), l'utilisation du bâtiment (par exemple, une école) ainsi que ses contraintes d'occupation.

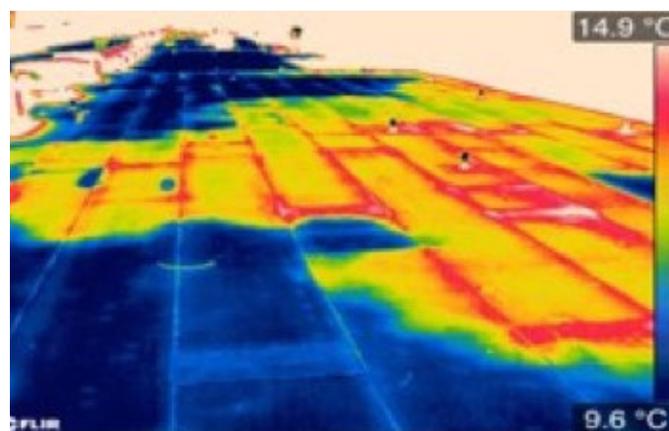
Vaut-il mieux remplacer toute la toiture ou conserver certains composants?

La décision de remplacer toute la toiture ou de procéder à une démolition sélective dépend d'un certain nombre



de facteurs complexes tels que le degré d'humidité du toit existant, le type d'isolation posé, la valeur d'isolation requise et l'effet de l'épaisseur supplémentaire sur le toit, le bord du toit et les solins de pénétration existants, la présence ou non d'un coupe-vapeur, le nombre de couches de toit existantes, la capacité portante de la toiture et sa pente. Bref, en réalisant un sondage visuel et par instrumentation de ces divers éléments, il est possible d'établir un bon diagnostic et d'identifier la meilleure option.

Quand est-il possible de rénover?



Une autre option envisageable, si la toiture est généralement en bon état et qu'elle fait l'objet d'un entretien annuel courant, est de considérer sa rénovation.

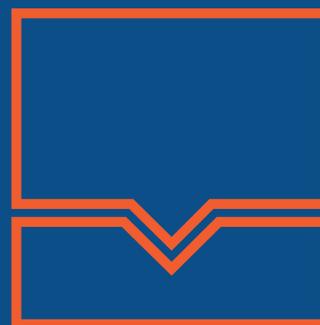
Au cours d'une rénovation, les matériaux existants sont laissés en place. Les problèmes mineurs sont corrigés, et la toiture est restaurée afin de prolonger sa durée de vie utile. C'est beaucoup moins majeur et coûteux qu'un remplacement complet ou même partiel. Pratiquement tous les genres de toiture peuvent être rénovés s'ils sont traités à temps. Les procédés disponibles sur le marché offrent de très bonnes performances et des garanties intéressantes. Les principaux types de membranes utilisés dans ce cadre sont des membranes liquides faites d'acrylique ou de polyuréthane.

Comment faire le bon choix?

Pour déterminer quel sera le bon choix entre un remplacement complet, une démolition sélective ou une rénovation, il est important de procéder à une inspection visuelle minutieuse de la toiture et à son évaluation par caméra infrarouge. Si le toit est en bon état mais que la membrane d'étanchéité approche de la fin de sa durée de vie utile, la rénovation peut être un bon moyen d'économiser de l'argent et d'aider à amortir l'investissement sur une période plus longue.



Bien entendu, le rôle du consultant est de rester flexible et réaliste quant aux objectifs à long terme et aux capacités financières du syndicat de copropriété. Les services d'un consultant, à la différence de ceux d'un entrepreneur en couverture, peuvent permettre d'éviter tout conflit d'intérêts et d'assurer une plus grande transparence. Par ailleurs, peu importe si le diagnostic posé est de remplacer la toiture ou de la rénover, il est important de se rappeler qu'il existe souvent plusieurs sections de toit distinctes qui peuvent être évaluées séparément et classées par ordre de priorité, permettant ainsi des travaux progressifs et planifiés. ○



soconex

*Le hightech de
la réfection de béton*



Réfection de béton

Injection de coulis et de résines

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

Renforcement de structure

Inhibiteur de corrosion MFP

Intervention à contraintes élevées

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

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

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

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

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

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

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

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



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

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

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

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

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

 THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Hydro  Solution

Photos de la classique annuelle
Lundi 12 août **2019**





CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ *HydroSolution*

Merçi à nos partenaires et administrateurs participants



Me Richard Lavoie



ZARATÉ LAVIGNE
Design urbain | Architecture | Design intérieur

Groupe
McINTOSH PERRY



ÉVÉNEMENTS de la copropriété

2019-2020

ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2019

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

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Samedi 9 novembre 2019 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

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

- PROJET DE LOI 16
- LOI 141 (Syndicat – Copropriétaires – Assureurs)
- LE FONDS D'AUTOASSURANCE (Impact sur les charges communes)
- AMÉLIORATIONS LOCATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES (Registre)
- FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2020

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

Le CONDO Week-end

Samedi 18 avril 2020 | 7h30 à 12h30

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

Sujets des conférences à venir

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 23 mai 2020 | 8h15 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

La déclaration de copropriété

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 23 mai 2020 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

Organes de décision

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 6 juin 2020 | 08h15 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

Les charges communes en copropriété (Frais de condo)

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 6 juin 2020 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

La Gérance en copropriété au Québec

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 19 septembre 2020 | 8h30 à 11h00

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

Conférencier : Bernard Bousseau

Les assurances en copropriété

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 3 octobre 2020 | 8h15 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre

Les aspects techniques en copropriété

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



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.



**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

Un violon sur le toit... peut-être pas ! Mais une ruche ?



Par Michèle Bérard
Syndicat des copropriétés Le Noble
Montréal



Il y a quelques décennies, un éminent penseur prédisait « *Le XXI^{ème} siècle sera religieux ou ne sera pas* ».

C'était à l'époque où la protection de la planète était une notion abstraite pour laquelle seuls quelques esprits chagrins se battaient. Ils prêchaient dans le désert. En fait, il n'avait pas tort sauf que la religion nouvelle c'est l'écologie. Non sans raison, nous assistons quasi quotidiennement à la dégradation de la relation entre l'homme et la nature: des cours d'eau pollués, les océans envahis par nos déchets de plastique, une qualité d'air médiocre, des forêts dévastées par le feu, des inondations à répétition, des catastrophes naturelles inattendues et de plus en plus violentes. Plus près de notre quotidien, de moins en moins d'insectes, donc de moins en moins d'oiseaux, de chants d'oiseaux.

Dansons-nous sur un volcan?

Chacun à son échelle essaie de modifier volontairement son comportement souvent influencé par des législations plus ou moins contraignantes ou efficaces. Vaste tâche!

Conscients de l'enjeu, nous trions nos rebus, nous apprenons à les réduire, nous recyclons, nous réparons quand c'est possible plutôt que de jeter. Bien conscients cependant que c'est loin de suffire.

Nous sommes un syndicat de copropriétés du centre-ville de Montréal, et nous avons découvert un moyen simple d'apporter une modeste pierre à ce gigantesque défi. Une goutte d'eau dans l'océan direz-vous, mais l'océan n'est-il pas constitué de gouttes d'eau? Nous voulons vous faire partager notre expérience.



Nous avons été touchés par le déclin des populations d'abeilles qui dépérissent par l'usage intensif de différents produits chimiques prétendument indispensables aux cultures de masse. Peut-être, mais sans abeille, moins de pollinisation, donc moins de fruits, moins de fleur, moins d'oiseaux...

Est-ce là le monde que nous voulons laisser à nos enfants?

Voilà pourquoi nous avons adopté une ruche.

Faites un sondage auprès de vos copropriétaires et vous serez surpris du nombre d'entre eux séduits par ce concept. Nous ne sommes pas les seuls, loin de là, puisqu'il y a plus de 600 ruches dans le grand Montréal. Écoles, entreprises et syndicats de copropriétés ont déjà franchi le pas et fait installer sur leur toit une ou plusieurs ruches.

N'ayez aucune crainte, ces braves travailleuses sont inoffensives, contrairement aux guêpes : elles se concentrent sur leurs activités premières : préparer la cire, construire des alvéoles, s'occuper de la reine et des couvains, ramener du pollen dans la ruche, puis produire et stocker le miel.



Si vous avez un jardin fleuri en été, c'est un plus, mais ce n'est pas indispensable : la grande région de Montréal ne manque pas de ressources, avec le Mont-Royal et les différents parcs de la Ville, et puis les abeilles peuvent voler très loin de leur « maison ».

Point n'est besoin d'être apiculteur chevronné : il existe nombre d'entreprises spécialisées qui procurent les abeilles, leur habitat, et les mettent en place puis qui, au cours de la saison viennent surveiller vos petites pensionnaires, et en fin de cycle procèdent à la récolte du miel.

Enfin, ils hivernent la ruche pour lui permettre de passer l'hiver en sécurité.

Il n'est pas question de « vendre » la production. En aucun cas cela ne peut faire partie de l'activité d'un syndicat de copropriété, mais pourquoi ne pas le distribuer gracieusement en priorité aux résidents âgés et aux familles avec enfants. Vous seriez surpris de constater le plaisir qu'on a à offrir et à déguster le miel de « notre propre ruche ».

Vous pouvez également en faire don à une œuvre de charité, il n'en manque pas à Montréal.

Et vous aurez en plus le sentiment d'avoir accompli un geste citoyen, minime certes, mais important pour notre avenir à tous. ○

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

COMMUNICATION

CondoMARKETING

199\$ pour 3 ans
(taxes en sus)



Avantages d'être membre

Condo Conseils

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

CondoPrévention

CondoÉnergie

CondoPerception

CondoAssurance

CondoRénovation

CondoImmobilier.ca

ExpoCondo.ca

InstitutCopropriete.ca

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE

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



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



LA GESTION IMMOBILIÈRE

RÉSIDENTIELLE : LES FAITS EN BREF



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

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

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

Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner

75,000 et + par an



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

6,9 milliards de dollars :

ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière

Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École
d'éducation permanente

EN APPRENDRE PLUS
McGILL.CA/SCS-IMMOBILIER

La vision humaine concernant la Terre a grandement évolué au fil du temps. Depuis les dernières décennies, une prise de conscience progressive s'est intégrée au sein de notre société qui nous pousse à nous inquiéter de notre impact sur la planète. En 1987, cette prise de conscience fera naître un tout nouveau concept qui révolutionnera le monde de la consommation : le développement durable. Face à cette nouvelle aire de pensée, plusieurs entreprises, dont HydroSolution, ont emboîté le pas et ont adapté leur organisation interne afin de réduire leur empreinte écologique tout en offrant des produits de qualité et durables aux clients. Isabel St-Laurent, Directrice de marque et e-commerce chez HydroSolution fait part des mesures prises par HydroSolution afin de participer activement au développement durable.

Qu'est-ce qui a poussé HydroSolution à participer au mouvement de développement durable ?

Le développement durable est au cœur des valeurs de notre entreprise. Nous nous efforçons de faire notre part en tant qu'entreprise citoyenne et encourageons les bonnes actions sur le plan du développement durable. Dans une ère où chaque petit geste compte, HydroSolution met tous les efforts nécessaires pour que chaque action ait une grande portée.

Par exemple, en plus d'offrir des chauffe-eau qui rencontrent les principes de développement durable, nous collaborons avec HydroQuébec afin de promouvoir l'utilisation de robinetterie à débit réduit homologuée WaterSense®, car même les actions les plus banales en apparence peuvent avoir un grand impact sur l'environnement. Les pommes de douche à débit réduit limitent le gaspillage d'eau et permettent aux consommateurs d'économiser en une année l'équivalent d'un camion-citerne, et ce, sans compromis sur leurs confort. Si tout le monde s'y met, ensemble, nous pouvons faire une grande différence sur notre consommation d'eau et sur notre empreinte écologique.

De quelle façon nos chauffe-eau se démarquent-ils de la concurrence sur le plan du développement durable ?

Tout d'abord, HydroSolution est une compagnie 100 % québécoise. Nos chauffe-eau sont fabriqués ici même au Québec. Cette production locale nous permet d'exercer un

contrôle qualité rigoureux sur la fabrication de nos produits afin de nous assurer que leur composition maximise leurs durées de vie utile. Nous offrons un produit de grande qualité et nous améliorons sans cesse notre procédé de création, comme par exemple, en dotant nos réservoirs d'une double vitrification interne, ce qui protège davantage le réservoir contre la corrosion. Nous appliquons aussi une mousse isolante écologique nommée Greenfoam sur l'extérieur de nos réservoirs, ce qui réduit les pertes de chaleur et entraîne des économies sur l'électricité.

En plus de contrôler la qualité de production de nos chauffe-eau, nous contrôlons également la qualité des installations afin d'assurer un excellent rendement pour nos clients sur le long terme. Nous prenons également en charge de disposer de l'ancien réservoir de façon écologique.

Nous sommes fiers d'offrir un produit local qui respecte les trois sphères du développement durable soit : sociale, environnementale et économique. Sur le plan social, notre entreprise contribue à la création d'emplois en conservant la production ici même dans une usine locale. Sur le plan environnemental, nous offrons des produits ayant une longue vie utile et de bonne qualité en plus de récupérer les anciens réservoirs afin de les recycler. Et finalement, sur le plan économique, nous nous assurons d'offrir des prix concurrentiels à notre clientèle.

Comment fonctionne notre procédé de récupération et de recyclage des vieux chauffe-eau ?

HydroSolution s'engage auprès de sa clientèle à récupérer leur ancien chauffe-eau lors de l'installation d'un nouveau produit afin que ce dernier ne finisse pas dans un site d'enfouissement. Le chauffe-eau récupéré est par la suite transformé et recyclé en objets de la vie courante tels qu'un marteau, un tire-bouchon ou même un vélo. Chaque année, nous récupérons et transformons plus de 2 000 tonnes métriques de métaux.

Donc, nous avons réussi avec fierté à mettre en place une stratégie de développement durable qui permet à la clientèle de faire un choix écologique lors de leur achat de chauffe-eau. Nous sommes une entreprise soucieuse de la qualité de ses produits et de ses installations et nous avons à cœur d'offrir un service professionnel à notre clientèle tout en faisant notre part pour aider notre planète. ○

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



Certificat de perfectionnement professionnel

GESTION IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE ET DES COPROPRIÉTÉS

Programme
bilingue



5 Cours



Temps partiel



Soir & Fin de semaine

Cours obligatoires :

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

Sept 17 - Nov 19, 2019

Jan 14 - Mars 24, 2020

Avril 4 - Mai 19, 2020

Juin 2 - Juillet 28, 2020

Sept 15 - Nov 3, 2020

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
IMMOBILIERS
PROFESSEURS



McGill

École
d'éducation permanente



EN APPRENDRE PLUS
McGILL.CA/SCS-IMMOBILIER

Loi 141

Évaluation aux fins d'assurance

Les modifications législatives de l'article 1073 C.c.Q... en toute simplicité !



Par Stéphane Dumont B.A.A. É.A.
Valorem – Analyse immobilière

L'adoption du projet de loi 141 le 13 juin 2018 a affecté et affectera les syndicats de copropriétaires par plusieurs modifications. Ces changements visent principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier et le régime de fonctionnement des institutions financières. De nombreuses conférences et formations sont données afin d'aiguiller les copropriétaires sur la marche à suivre afin de se conformer adéquatement et ainsi respecter les délais prescrits. Les syndicats y investissent beaucoup de temps et d'argent afin d'être à l'affût et fins prêts.

Dans cet article, vous aurez les bonnes informations afin d'alléger votre fardeau, du moins en ce qui concerne la modification de l'article 1073 du Code civil du Québec.

Dorénavant, l'expression « Pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment »¹ sera utilisée.

Anciennement valeur à neuf, il est maintenant question de coûts de reconstruction. Non seulement le coût de reconstruction, mais aussi la mise aux normes de l'immeuble, ainsi que le coût de démolition, du déblaiement des ruines, en plus des honoraires des professionnels nécessaires, sans oublier, bien entendu, les frais de permis et taxes applicables.

Au moment de la souscription du contrat d'assurance, le syndicat de copropriété doit déclarer la valeur de reconstruction

de l'immeuble à la compagnie d'assurance. Cette valeur reportée au contrat servira à l'établissement de la prime d'assurance et permettra de calculer l'indemnisation à verser en cas de sinistre.

La majorité des syndicats de copropriété devront faire modifier leur montant et leur type de couverture d'assurance afin de respecter ces changements législatifs. Le coût de la reconstruction devra être réévalué à un intervalle maximal de cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par le gouvernement.

L'évaluateur agréé, une valeur sûre

L'évaluateur agréé est régi par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, il doit donc respecter un code de déontologie et se conformer à des normes de pratiques. De plus, l'évaluateur agréé a l'obligation de souscrire à une assurance de responsabilité professionnelle puisqu'en cas de faute, il sera alors en mesure d'indemniser ses clients. L'évaluateur agréé est donc une valeur sûre pour votre copropriété.

Alors, pourquoi attendre?

L'obligation sera publiée à l'article 1073 du Code civil au plus tard le 13 juin 2020. Le délai peut sembler loin, mais des milliers de condominiums seront à visiter par un nombre limité de professionnels certifiés.

Simplifier la démarche

Avant même de communiquer avec un professionnel, une bonne préparation simplifiera tout le processus.

¹ Extrait de la modification de l'article 1073 du Code civil du Québec.



Afin de produire un rapport en toute conformité, l'évaluateur agréé aura besoin de vérifier certains éléments importants avec les administrateurs de syndicats de copropriétaires.

Avant tout, l'évaluateur vérifiera si le représentant du syndicat est bien celui désigné par le conseil d'administration. Un document à l'appui pourrait donc vous être demandé.

Voici d'autres points qui pourraient être demandés par un évaluateur agréé :

- Le syndicat a-t-il été constitué? Si oui, à quelle date?
- Le syndicat est-il immatriculé auprès du registraire des entreprises?
- L'immeuble à assurer est-il unique ou fait-il partie d'un ensemble immobilier?
- La copropriété a-t-elle été constituée par phase?
- L'immeuble comporte-t-il des équipements spécifiques pour lesquels il serait nécessaire d'en faire une mention particulière dans le rapport d'évaluation?
- Existe-t-il une description des parties privatives? Si oui, a-t-elle été mise à la disposition des copropriétaires?
- L'immeuble est-il réputé ne comporter aucune amélioration?

L'évaluateur devra avoir en main toutes ces informations qui lui permettront de répondre adéquatement au mandat en établissant les particularités applicables à l'immeuble à évaluer. De plus, différents documents seront nécessaires et devront être remis à l'évaluateur

afin de définir la valeur de la copropriété, et ce, le plus précisément possible.

Liste des documents à remettre

- Copie du contrat d'assurance (si disponible)
- Liste des inclusions et exclusions qui devront être considérées (une liste pourrait être remise par l'évaluateur)
- Croquis, plan de construction, certificat de localisation
- Liste des équipements ou des biens meubles (si applicable)
- Liste des éléments qui ne seraient pas conformes à la réglementation fédérale, nationale, régionale ou municipale (même si cet avis n'est pas un avis de non-conformité formel)
- Déclaration de copropriété ou acte de copropriété
- Liste des entretiens et des réparations majeures faites dans les 5 dernières années

Pour une couverture complète (modification de l'article 1070)

L'assurance du syndicat de copropriété, même si elle couvre autant les parties communes que les parties privatives, ne tient pas compte des améliorations effectuées. D'où l'importance de la modification à l'article 1070 du Code civil du Québec.

Les syndicats de copropriétaire doivent se conformer



à la modification de l'article 1070 du Code civil du Québec au plus tard le 13 juin 2020. « Une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. »²

Si ce n'est pas déjà fait, la création de fiches descriptives des unités de référence devra être produite afin de décrire l'aménagement original de la partie privative. Cette manière de procéder permet d'établir les améliorations que les propriétaires ont apportées à leur unité.

Cette fiche, déposée au registre de copropriété, sera disponible à tout copropriétaire qui en fera la demande. Vous vous doutez bien que le détail et la validité de cette fiche sont primordiaux, car elle servira de base pour l'évaluateur agréé dans la détermination de la valeur de la copropriété.

Les améliorations doivent être identifiées par le copropriétaire et divulguées à la compagnie d'assurance afin d'inclure dans son assurance individuelle la valeur de ces améliorations. Il est donc de la responsabilité du copropriétaire de s'y souscrire.

Une bonne préparation, c'est la clé!

Le copropriétaire délégué aux assurances connaît maintenant les informations nécessaires qu'il devra fournir à l'évaluateur afin que celui-ci produise son rapport. Si ce n'est pas déjà fait, le conseil d'administration devra se réunir afin de statuer prochainement sur la création des fiches de références.

Une telle préparation simplifiera autant le travail de l'évaluateur agréé que celui du copropriétaire.

N'hésitez plus à contacter un évaluateur agréé, ce professionnel saura répondre à vos besoins en toutes conformités! ○

² Extrait de l'article 1070 du Code civil du Québec.



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

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs :

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

**Demandez votre estimation
gratuite !**

514 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net

OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

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

Informez-vous : gazmetroplus.com



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

Comment réduire vos factures d'électricité en automne et hiver ?



Par Paul Rosa
Vice Président - Ventes et Marketing
Sketch Nanotechnologies



L'été tire à sa fin et laisse place aux saisons plus froides. Avec elles arrivent les couleurs, puis la neige, mais aussi les factures d'électricité un peu plus salées. Pas de soucis: nous sommes là pour vous aider à bien préparer votre bâtiment et vous orienter vers d'importantes économies d'énergie!

Ampoules écoénergétiques

En automne et en hiver, les journées sont plus courtes. Logiquement, on commence donc à éclairer plus tôt. Or, si l'éclairage représente en moyenne 7% des dépenses d'énergie sur une facture annuelle, il est possible d'opter pour une option qui permettra de réduire ce pourcentage de manière significative. Pour la même dose d'éclairage, les ampoules écoénergétiques DEL sont 85% plus performantes et durent 25 fois plus longtemps que les ampoules régulières. Un petit investissement qui vous rapportera beaucoup, en bout de ligne!

Réduire la consommation d'eau chaude

L'eau qui pénètre dans un bâtiment en hiver est très froide. L'utilisation prolongée du chauffe-eau peut donc s'avérer assez coûteuse. Afin de limiter votre consommation d'eau chaude, nous vous recommandons fortement de favoriser la douche plutôt que le bain, et de vous munir d'une tête de douche économe. Vous en trouverez chez *Solutions Ecofitt*, à travers leur sélection de produits écoénergétiques. Privilégiez également le lavage de vos vêtements à l'eau froide, vous ferez des économies d'eau chaude considérables!

Améliorer l'isolation de vos fenêtres

Les statistiques démontrent que jusqu'à 48% de la chaleur générée à l'intérieur d'un bâtiment grâce au chauffage s'échappe directement par une fenestration non performante. Avec ces chiffres, inutile de mentionner qu'il s'agit d'une perte d'énergie énorme, qu'on remarque automatiquement sur les factures lors des saisons froides! À moins de le faire traiter, le verre s'avère un très mauvais isolant.

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



Notre recommandation révolutionnaire : l'enduit Sketch-NanoGard ! Une nanotechnologie novatrice qui minimise grandement l'incidence de la température extérieure sur la température intérieure. Grâce à cette barrière thermique, l'échappement de votre chauffage par les fenêtres est grandement réduit. Cette solution d'optimisation vous permet non seulement de profiter d'un maximum de la lumière naturelle à tout moment de la journée, mais aussi de bien maintenir une température ambiante confortable pour votre bâtiment.

En évitant d'importantes pertes de chaleur, vous diminuerez donc votre consommation d'énergie et serez en mesure de réaliser des économies considérables.

Opter pour un bon thermostat

Comme mentionné plus haut, la plus grande dépense en électricité est directement liée au chauffage. Or, les deux techniques les plus efficaces pour contrôler ces dépenses se rattachent à l'isolation, ainsi qu'à la baisse de température. Selon Hydro-Québec, un simple écart de 2 degrés Celsius sur la température de consigne peut faire une énorme différence sur le montant final d'une facture.

En choisissant un thermostat programmable et en contrôlant la consommation d'énergie de manière personnalisée, vous économiserez intelligemment, en plus d'être plus écologique. Diminuez la température lorsque vous êtes absent; votre portefeuille vous en remerciera. ○

LES REGISTRES COPRO

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

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

NIVOEX

Expert en bâtiment

Spécialiste en copropriété

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

CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

WWW.NIVOEX.COM

INFO@NIVOEX.COM



JESSICA B. GALARNEAU
Chargée de projets - Inspectrice

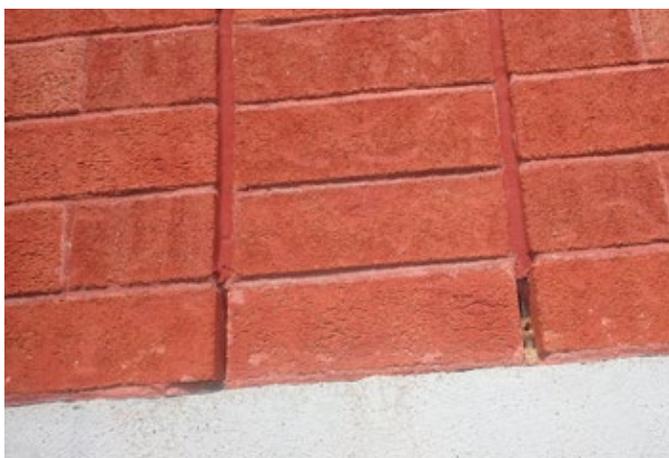
Cinq erreurs fréquentes constatées lors d'entretiens d'immeubles



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

Lors de nos inspections, nous constatons des erreurs commises fréquemment par les propriétaires qui en ignorent les conséquences. Afin de vous guider et de vous aider à comprendre leur importance, nous en explorons quelques-unes aujourd'hui.

1. L'obstruction des chantepleures



Chantepleures obstruées – Nivoex

La chantepleure est un petit orifice, localisé à la base des murs et au-dessus des ouvertures (portes et fenêtres), afin de permettre la ventilation et l'assèchement de la cavité présente à l'arrière d'un parement de maçonnerie. On en retrouve aussi parfois au niveau des jonctions horizontales : balcons, toiture secondaire, etc.

Il est fréquent de voir de la laine d'acier ou du polyuréthane giclé (uréthane) inséré dans les chantepleures. Les gens les obstruent par peur que cela engendre des infiltrations ou sinon pour contrer une infestation quelconque. Bien que cela découle souvent d'une bonne intention, l'obstruction volontaire des chantepleures peut être très dommageable pour

le bâtiment. L'absence de chantepleures ou un sous-dimensionnement de celles-ci peut engendrer plusieurs problématiques, dont des infiltrations d'eau et des dommages à la structure.

2. Mauvaise utilisation du système de gicleurs



Tuyauterie de gicleur – Nivoex

Nous constatons couramment des objets divers accrochés sur la tuyauterie du réseau de gicleurs. Cette habitude peut être dommageable pour la conduite qui n'est pas conçue et installée afin de supporter un poids excédentaire, et surtout, elle risque de briser la tête de gicleur.

Ne vous méprenez pas! L'activation des gicleurs ne ressemble en rien à ce qu'on nous présente à la télévision; l'eau est souvent odorante et de couleur foncée. Une grande quantité d'eau ainsi déversée crée beaucoup de dommages au bâtiment. Surtout, il sera difficile de vous justifier auprès de vos assureurs.

3. Mauvais entretien des composantes de bois



Bois pourri – Nivoex

Le bois exige un entretien assidu et sans relâche afin de résister dans le temps. S'il n'est traité de façon adéquate, il finira par pourrir.

Au niveau des balcons, une telle situation peut présenter un danger pour les utilisateurs alors qu'au niveau des corniches et autres éléments décoratifs, le coût de remplacement peut être très élevé.

4. Mauvais entretien des éléments d'acier



Acier corrodé – Nivoex

L'acier est un matériau très durable, cependant, et à l'instar du bois, il requiert un entretien fréquent afin d'éviter de grands travaux très coûteux. La contrainte d'entretien réside dans l'apprêtage des surfaces avant d'appliquer une nouvelle couche de peinture. À elle seule, cette intervention peut vous faire regretter de ne pas avoir été plus avenant. Et lorsque la corrosion traverse, il est souvent trop tard.

Sur un bâtiment, nous retrouvons normalement de l'acier au niveau des escaliers et des garde-corps. En présence d'un revêtement de maçonnerie, il est présent au-dessus des ouvertures (fenêtres, portes, etc.); ce sont les linteaux qui servent à supporter les charges. Ils sont parfois en acier peint et doivent également être entretenus.

5. Omission d'intervenir lors de fuite ou d'infiltration d'eau



Dégât d'eau - Nivoex

Au moment d'infiltration, de dégât d'eau ou de problématique de condensation, la priorité est de trouver et de régler la cause du dommage. Il faut cependant accorder tout autant d'importance à la source qu'aux conséquences. Les traces apparaissent souvent mineures ou sans gravité. Néanmoins, tout comme l'iceberg, vous ne voyez que la pointe du problème qui se propage derrière.

Il est essentiel de remplacer les matériaux souillés pour exclure la possibilité de prolifération de moisissures. Cela permettra aussi de garder un bon suivi sur lesdits dégâts d'eau.

Ces erreurs ne sont que quelques exemples, mais nous en observons beaucoup plus en inspectant vos immeubles. Notre firme réalise des inspections générales et des études pour l'établissement du fonds de prévoyance. De plus, nous fournissons à nos clients un « manuel d'entretien » de plus de 200 pages contenant une foule d'informations pour assurer la pérennité de votre immeuble. Contactez-nous pour obtenir une soumission gratuite. ○

LK TOITURES 450 437-4118
LKTOITURES.COM

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

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

DES SERVICES SUPÉRIEURS
DEPUIS 1997



MÉNAGEZ-VOUS

SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER AUX IMMEUBLES

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

NOS QUATRE SECTEURS D'ACTIVITÉ



Commercial & institutionnel



Industriel



Après-construction



Pharmaceutique & agroalimentaire

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

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

À la recherche du meilleur couvreur



Couvreur – Toitures PME
Blogue – Couvreur et bien plus

H1 : Le profil d'un couvreur qualifié

En plus d'offrir à leur clients un service de couvreur de première qualité, les compagnies de toiture doivent attribuer une grande importance à la formation de leurs employés ainsi qu'à la recherche et l'innovation. Elles doivent aussi se consacrer entièrement à l'analyse des problématiques liées aux toitures et développer des stratégies afin de maximiser la durée de vie de vos toitures et la qualité des travaux.

Pour les couvreurs, chaque client et chaque bâtiment sont uniques. Que vous souhaitiez refaire la toiture d'un bâtiment résidentiel ou commercial, la compagnie de toiture doit prendre le temps de bien comprendre les besoins des clients et de suggérer le revêtement qui offre le meilleur rapport qualité/prix. Afin de fournir un service qui se démarque, les équipes de couvreurs doivent répondre à des critères bien spécifiques à l'embauche.

Le métier de couvreur...c'est du sérieux qui requiert des habiletés, des aptitudes et des connaissances importantes car la satisfaction de la clientèle et l'accomplissement du travail selon des standards élevés de qualité sont primordiaux.

The advertisement is split into two main sections. On the left, there is a large graphic of the company logo, 'Toitures PME inc.', in a stylized red and black font. Below the logo, the tagline 'L'expérience fait la différence.' is written in a smaller font. On the right, there is a photograph of three men in dark polo shirts standing in front of a white van with the company logo on it. Below the photo, there is a list of services: 'RÉSIDENTIEL', 'COMMERCIAL', and 'INDUSTRIEL'. To the right of this list, the contact information is provided: '14519, Joseph Marc Vermette, Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2', 'T 450 430-3663', 'Sans frais 1 877 304-3660', and the website 'www.toiturespme.com'. A 'SERVICE 7/7' logo is also present in the bottom right corner of the photo area.

Saviez-vous que pour être couvreur

- Le travailleur doit acquérir des connaissances liées à l'application des notions de mathématiques, aux propriétés des produits et des matériaux, ainsi qu'en ventilation;
- Avoir le sens de l'organisation;
- Être capable de travailler en équipe et en hauteur;
- Pouvoir déplacer des objets lourds;
- Avoir une bonne condition physique et pouvoir s'adapter à des changements de température extrêmes;
- Avoir une bonne dextérité manuelle;
- Faire preuve d'une bonne coordination de mouvements;
- Faire preuve de vigilance et de persévérance dans l'exécution des détails;
- Avoir une bonne acuité visuelle.

Source : carrières construction - CCQ.

Saviez-vous que pour avoir accès à nos chantiers de construction, le travailleur doit remplir les conditions précises.

Démontrer à la CCQ qu'il a réussi le DEP en pose de revêtements de toiture et présenter une garantie d'emploi d'un employeur inscrit à la CCQ d'une durée d'au moins 150 heures échelonnées sur une période de trois mois consécutifs. Cette démarche permet d'obtenir un certificat de compétence apprenti du métier;

Le régime d'apprentissage d'un couvreur est bien défini

Il doit avoir complété deux périodes d'apprentissage (4 000 heures au total), afin d'être admis à l'examen de qualification provinciale dont la réussite mène à l'obtention du certificat de compétence compagnon du métier.

Favoriser la participation égalitaire aux hommes et aux femmes au sein de son équipe encourage la place des femmes dans le métier de couvreur.

- Saviez-vous que des mesures existent pour augmenter la présence des femmes sur les chantiers : consultez-les à mixite.ccq.org. ○



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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

Licence RBQ : 8360-5220-01

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

514 766-4888
info@excellentspavage.ca

ESTIMATION GRATUITE
MONTREAL, LAVAL
ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

Qui dit automne, dit inspection préventive !



Par Par Stéphane Gagnon
Directeur des ventes et du marketing
INTO

Déjà septembre, le moment idéal pour s'assurer que nous serons prêts pour l'hiver.

Comment se préparer ? Le premier outil est de se munir d'une liste de points à vérifier qui doit être parcourue et ensuite marquée par « fait/non fait » avec des précisions sur l'état de ce que nous avons contrôlé : est-ce adéquat? Est-ce que ça nécessite une vérification? Une réparation? Une surveillance éventuelle? etc.

C'est exactement ce que nos experts font. Nos équipes sont sur le terrain depuis déjà quelques jours et nous procédons aux inspections annuelles de type préventif (Contrat Entretien Préventif - CEP). L'objectif de ce service est de vous faciliter la tâche, en nous assurant que vos équipements ont été bien entretenus et bien utilisés durant l'année. En plus, nos équipes règlent les petits problèmes et réparent les dommages encourus tout au long de l'année, afin que vous soyez prêts à agir rapidement si l'enveloppe de votre bâtiment subit des dommages durant nos rudes hivers.

C'est pour toutes ces raisons que ce type d'inspection doit être effectué sur une base annuelle par un partenaire qui saura vous accompagner efficacement, dans les meilleurs délais et avec le minimum d'inconvénients. Tous des critères que nous assurons d'emblée, aux clients qui ont choisi notre entreprise.



En conclusion, j'aimerais aussi vous rappeler que dans ma dernière chronique je vous avais parlé de la prévention des chutes. Notons que l'hiver est un facteur important qui augmente les risques de chute. Pourquoi ne pas incorporer dans votre liste de vérification les endroits à risque et pour lesquels vous devrez intégrer un service de solution rapide, par l'installation de garde-corps auto-portants? Une solution sans délai, sans percement de toiture et surtout sécuritaire.

La sécurité est un enjeu de taille qu'il ne faut pas prendre à la légère et qu'il faut continuellement améliorer, afin d'assurer un environnement avec le moins de risques possible à nos travailleurs. N'oublions jamais : un accident, c'est vite arrivé. ○



—
BFL fait toute la différence
—

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDO CONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

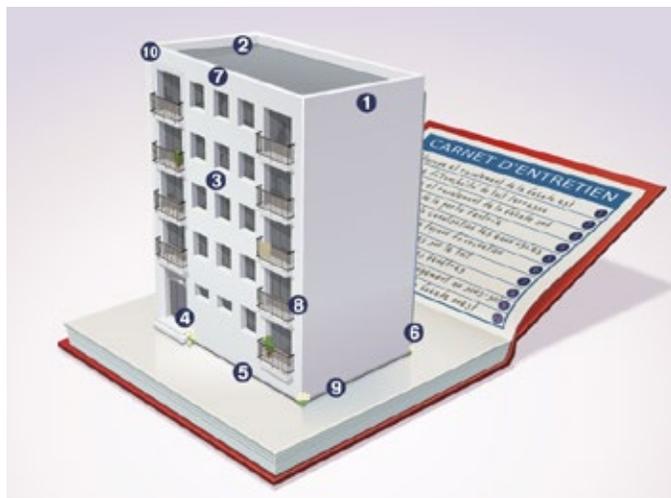
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Quelle est la valeur d'un carnet d'entretien



Par Benoît Allaire TP
Président ALLB inc.
La prévention par l'image

La valeur d'un carnet d'entretien est un ensemble, un tout. Cela commence par son utilisation, sa compréhension, et surtout dans la qualité des informations. De quelle façon peut-on juger de la qualité des informations? C'est simple, plus il y a d'information technique, c'est-à-dire MICRO, plus sera précis la qualité des entretiens prévoyant que chaque actif a sa propre fiche d'inventaire technique et d'entretien.

Car ce que vous allez demander aux gens qui vont entretenir vos actifs avec un carnet d'entretien de type MICRO, devront être à la hauteur parce qu'ils auront à soumissionner avec une bonne documentation technique et en plus pour certains entrepreneurs se sera une égalité dans les appels d'offres c'est-à-dire que les prix devraient être similaire et vrai.

Autre chose très importante, le carnet d'entretien est aussi un registre d'évènements car tout ce qui est demandé et exécuté doit être validé avec les informations inscrites au carnet

d'entretien. C'est pour vous un moyen avec des audits de vérifier si vous en avez eu pour votre argent. En ce moment, il n'est pas rare dans la qualité des entretiens d'en avoir pour « 60 CENTS dans PIASSE » et que pendant tout ce temps, il y a plaintes et bris.

Pensez au fonds de prévoyance et qu'à chaque fois que vous négligez et qu'il y a omission dans les entretiens des actifs, cela affecte directement la durée de vie de l'actif et parfois oblige un remplacement très prématuré.

Avec la nouvelle réglementation, il y aura des gens qui vont être opportuniste et qui vont vous proposer des carnets d'entretiens...s'ils vous intéressent demandez-leur s'ils sont en mesure de chiffrer le coût des entretiens, faire les audits, de commenter le travail et d'affronter l'exécutant. Chacun a sa spécialité et elle doit être respecté. Tu es spécialiste dans ce que tu es fondamentalement compétent. La conception « tout existe sur le WEB », la production est une chose et l'exécution en est une autre. C'est lorsque l'on mange le gâteau qu'on sait s'il est bon.

Le carnet d'entretien est un INVESTISSEMENT lorsque tout sera en place puis aura fait ses preuves avec le temps. Un carnet d'entretien technique est quelque chose de vivant. Les logiciels ne sont que des accessoires. Seuls de bons documents passeront le temps.

Il est important que la documentation soit approuvée par un membre d'un ordre professionnel (Architecte, ingénieur, technologue) ayant une assurance erreur, omission et civile.

La raison est simple, la documentation qui est produite pour des consommateurs faisant demande à des professionnels, entrepreneurs, employés et qu'il y a des impacts directs et indirects à court, moyen et long terme. C'est le même principe que des plans et devis lors d'une construction.

En conclusion, le carnet d'entretien a une valeur inestimable, celui d'être permanent pour la formation des individus employés, gestionnaires, conseil d'administration. Donc, il se doit d'être le meilleur pour votre patrimoine bâti. ○

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com

Asphalte

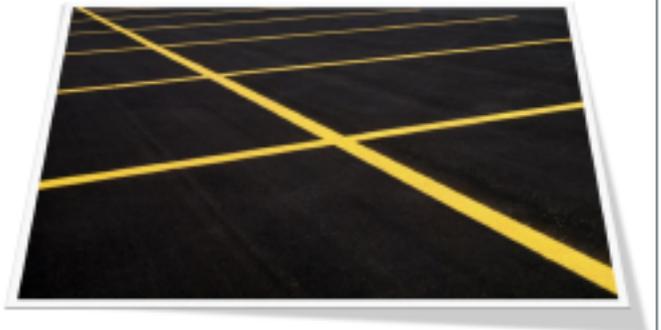
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

Un environnement propre et hygiénique !



Par Maximilien Marquis Chevrier
Ménagez-Vous inc.

La première impression est souvent l'image marquante la plus représentative de la réalité, peu importe le contexte. Elle est particulièrement importante en affaire afin de véhiculer une image professionnelle, gage de qualité et de confiance. Cette première impression se bâtit notamment dès l'arrivée sur les lieux de travail à entretenir : bureaux administratifs, commerces de ventes au détail, cliniques professionnelles, immeubles à logements et copropriétés, usines, laboratoires, établissements scolaires, etc. En effet, l'apparence et la propreté des lieux sont un excellent indicateur de l'importance qu'accordent les gestionnaires aux bien-être et confort de leurs clients et à leurs employés dans l'environnement de vie et de travail.

Du point de vue des employés, il est important d'assurer un haut standard des conditions d'hygiène afin d'offrir un milieu de travail sain et agréable en tout temps. Des employés qui se sentent bien sont toujours plus productifs. Encourager et maintenir un environnement propre et hygiénique sécurise davantage les résidents dès leur arrivée à domicile. Les



chances de satisfaire et d'assurer la fidélisation de partenaires privilégiés à long terme sont plus grandes. Il ne faut donc pas sous-estimer l'investissement à prévoir pour un entretien ménager de qualité et régulier pour maintenir des standards de qualité supérieurs.

Aujourd'hui, étant tous plus soucieux des enjeux environnementaux, il est important de bien privilégier nos habitudes et gestes écologiques. C'est pourquoi nous recommandons l'usage de produits ménagers écologiques à faible émanation chimique. Les gens sont de plus en plus sensibles à une consommation intelligente et soucieuse de la santé de notre planète. C'est pourquoi ceux-ci privilégient les entreprises qui partagent les mêmes valeurs environnementales qu'eux. Ainsi, non seulement faut-il investir dans un entretien ménager régulier de qualité, mais également le faire en toute confiance et sans compromis en partenariat avec les compagnies d'entretien ménager sensibles aux répercussions de notre empreinte écologique. ○

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 **273 4451**
zaratelavigne.com



**PAS DE PANIQUE
Y'A STEAMATIC**

STEAMATIC RIVE-SUD (MONTRÉAL)

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

SERVICE D'URGENCE 24/7

RIVESUD@STEAMATIC.CA

514-990-7700



Entretien des tapis (partie 2 de 4)



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Dans le premier article, nous avons traité des fondements et principes rattachés à l'entretien des tapis (action chimique, chaleur, action mécanique et temps). Le deuxième article traitera cette fois des méthodes de nettoyage des tapis et carpettes, des considérations et des outils nécessaires pour les exécuter. Auparavant, il serait sage d'évaluer certains facteurs pouvant influencer le choix de la méthode et surtout, les résultats.

LA SURFACE DE TAPIS

Inspectez la surface de tapis à nettoyer et prenez en considération les facteurs suivants (certains facteurs ne s'observent qu'après le nettoyage) :

SUR LA MOQUETTE		
AVANT LE NETTOYAGE	PRÉCONDITIONS	APRÈS LE NETTOYAGE
<p>SOUILLURE une substance sur le dessus ou dans les fibres.</p> <p>TACHE Décoloration, coloration ou transformation des tissus faisant suite à l'ajout d'une substance, apparaissant souvent après le retrait d'une tache.</p> <p>VOIE DE CIRCULATION L'endroit le plus utilisé, subissant le plus d'abrasion et de dépôt de saouillures.</p>	<p>TRAFIC LÉGER L'endroit subissant du trafic occasionnel, peu de saouillures et d'abrasion.</p> <p>TRAFIC MOYEN Trafic limité avec saouillures, abrasion et déversements.</p> <p>TRAFIC LOURD Trafic important avec saouillures, abrasion et déversements importants, un peu de trafic sur roue.</p> <p>TRAFIC INTENSE Trafic intense et sur roue avec saouillures, abrasions et déversements sévères.</p>	<p>RÉSIDU Matière demeurant sur la surface après nettoyage.</p> <p>ÉVACUATION Mouvement vers le haut des liquides durant le séchage. Saouillure incrustées retournant à la surface pendant séchage.</p> <p>SURMOUILLAGE Humidité excessive résultant d'un retrait d'eau insuffisant durant l'extraction, augmente le temps de séchage.</p> <p>TOILETTAGE Utilisation d'une brosse à tapis pour redonner aux fibres leur position originale.</p>

Avant de procéder à un nettoyage en profondeur ou d'utiliser une des méthodes qui sera décrite plus loin, il est recommandé de tenir compte des considérations précédentes. Il est recommandé de détacher les taches et de débarrasser la surface de tout débris et toute saouillure.

MÉTHODES DE NETTOYAGE

Plusieurs méthodes permettent de nettoyer les tapis et d'obtenir des résultats concrets. Il existe des guides complets décrivant celles-ci. Dans un but de simplification, en voici un bref résumé.

EXTRACTION À L'EAU CHAUDE

À l'aide d'un appareil portatif ou d'un camion usine

D'abord passer l'aspirateur et appliquer le prétraitement. L'eau chaude et le détergent sont injectés dans les fibres. La solution de nettoyage et les saouillures sont aspirées.

NETTOYAGE AVEC COMPOSÉS À SEC

Méthode sans eau (mouillage)

D'abord passer l'aspirateur, une poudre absorbante synthétique ou organique et appliquée sur la surface. La poudre est mélangée aux fibres avec un râteau/peigne à tapis. Passer l'aspirateur pour retirer la poudre.

NETTOYAGE AVEC TAMPON ABSORBANT

Nettoyage intérimaire avec un minimum d'humidité

D'abord passer l'aspirateur. Vaporiser la solution nettoyante sur le tapis. À l'aide d'un tampon absorbant, passer la machine rotative sur la surface. Retourner le tampon lorsque saouillé et le remplacer lorsque les 2 côtés sont saturés.

ENCAPSULATION

Méthode de shampooinage

Les détergents sont vaporisés ou appliqués avec une machine à encapsuler. La solution pénètre les fibres,

entourant les souillures et se cristallise en séchant. Les résidus cristallisés sont aspirés. Le nettoyage se continue lors des passages subséquents de l'aspirateur.

NETTOYAGE AVEC MOUSSE

Nettoyage à humidité minimale

D'abord passer l'aspirateur. Appliquer la mousse sur la surface. Mélanger la mousse aux fibres avec un râteau/peigne. Les souillures sont ensuite absorbées avec un aspirateur humide

Ces techniques sont somme tout assez simple et permettent d'obtenir des résultats qui varient selon la méthode choisie. Les meilleurs résultats sont obtenus avec l'extraction à l'eau chaude. On peut cependant avoir des objectifs différents qui peuvent être obtenus avec d'autres méthodes.

OUTILS DE NETTOYAGE

Pour maximiser les résultats de ces techniques, il faut utiliser les outils suivants :



CAMION USINE



MACHINE ROTATIVE



MANCHON



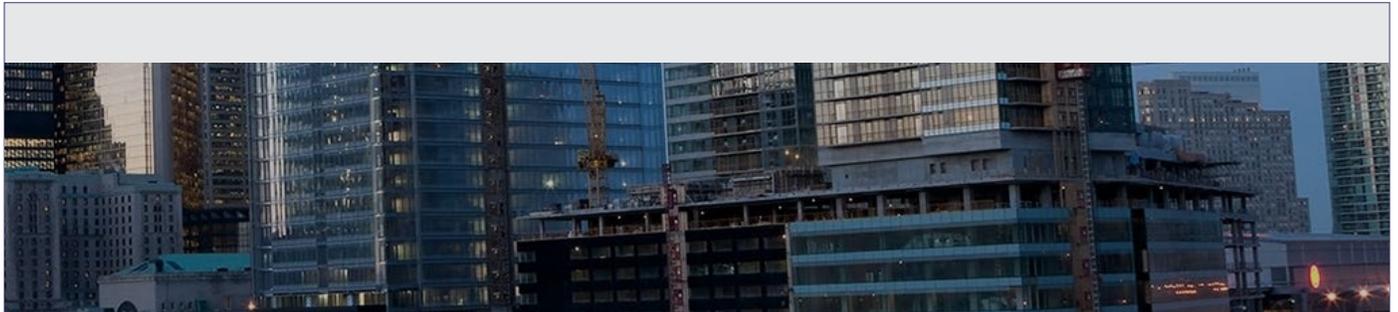
MACHINE À TAPIS PORTATIVE



PEIGNE/RÂTEAU À TAPIS



BROSSE À TAPIS



Groupe
McINTOSH PERRY

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

1.888.348.8991 • www.mcintoshperry.com

GUARD-X^{INC.}

Protection incendie • Fire Protection



**Plus de 75 ans
d'expérience**

Soumission gratuite

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

Contactez-nous au

514 277-2127

www.guard-x.com

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

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité

La protection de votre réseau d'eau domestique par l'analyse des raccordements croisés, l'installation et la certification de vos dispositifs antirefoulement [DAR], une responsabilité, une obligation et une priorité.



Par Bruno De Lacroix et Dany Cortez
CodeSpec inc.
Dispositifs Entirefoulement

Étant propriétaire de bâtiment, vous avez sûrement déjà entendu parler des dispositifs antirefoulement [DAR]. Ce dispositif qui doit être installé sur la tuyauterie d'un réseau d'eau potable est essentiel afin d'éliminer les risques de contamination et ainsi préserver la qualité de l'eau prévue pour la consommation. Ce dispositif mécanique est constitué de deux clapets de retenue consécutifs fonctionnant comme des portes maintenues fermées par un ressort, ce qui empêche l'eau de rebrousser chemin une fois qu'elle y est passée. Par ses clapets, le dispositif prévient le refoulement et la contamination de l'eau, donc ce dernier doit être installé sur le réseau d'eau potable à chacun des endroits où l'utilisation de l'eau présente un risque de contamination. Il existe plusieurs types de dispositifs antirefoulement et ceux-ci sont tous conçus en fonction de leur utilisation, du phénomène de refoulement protégé [siphonnement ou contre-pression] et du niveau de risque de l'installation qui peut être; faible [aucun danger], modéré [esthétique altérée et pourrait être dangereux à la consommation] ou élevé [dangereux à la consommation, trace de produits ou substance toxique]. Ces critères doivent être minutieusement évalués par un spécialiste lors du choix d'un dispositif.

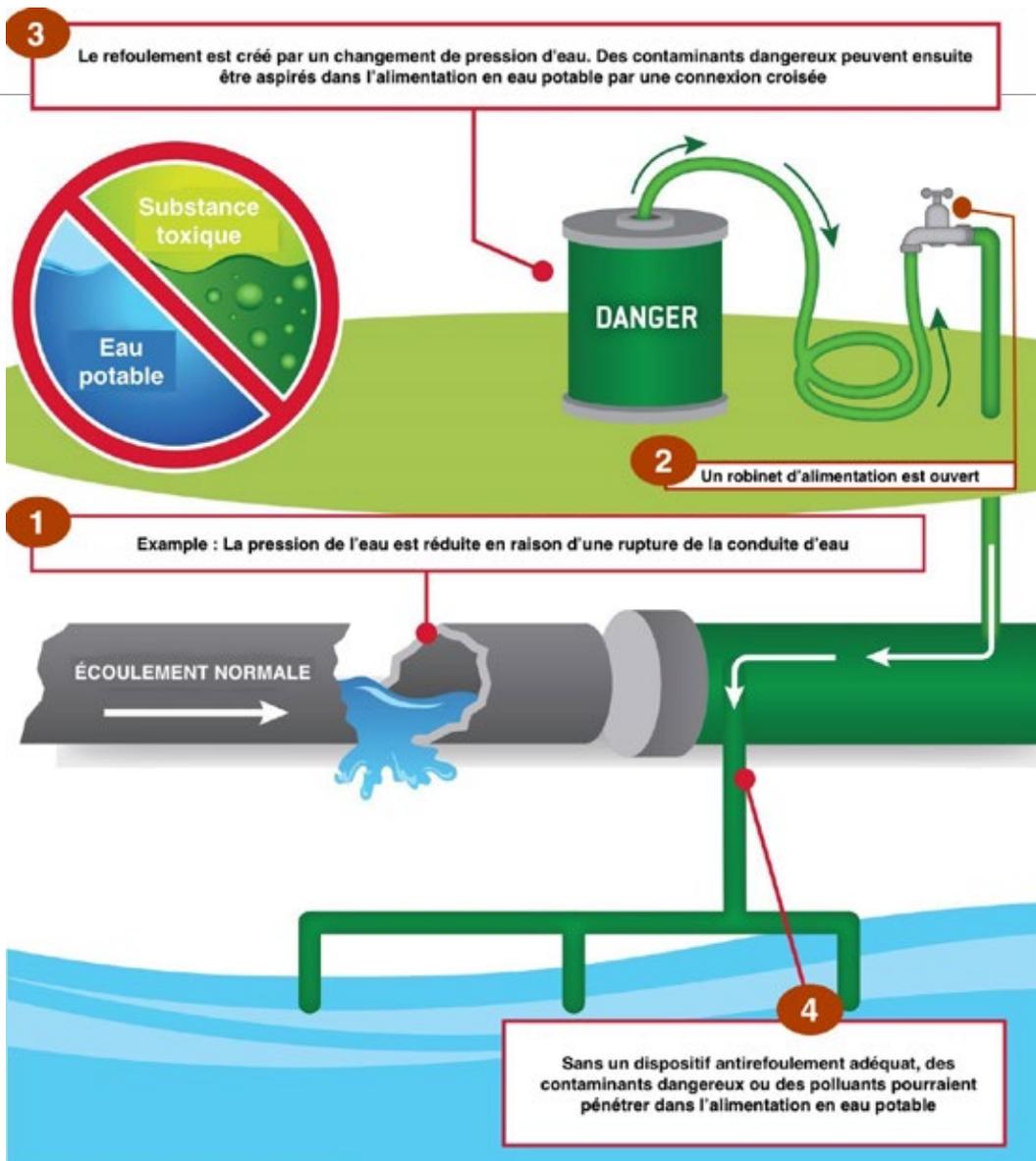
Pour débiter, la première modification au Code de Construction au Québec concernant les raccordements croisés a été faite en 1988. Pour l'obligation visant le propriétaire, la loi a été mise en force en 2001 par son ajout au Code de Sécurité

du Québec. Donc, si votre bâtiment a été construit avant l'année 2001, il est fort probable que votre bâtiment ne soit pas conforme concernant le volet eau potable. Cependant, il aura fallu quelques années pour mettre le programme en place au Québec et former les entrepreneurs sur ce nouveau volet de la plomberie. C'est plus particulièrement vers l'année 2012, que nous commençons à voir des bâtiments ayant été construits selon la norme **CAN/CSA-B.64.10**.

Qu'elles sont vos responsabilités en tant que propriétaires de bâtiment ?

Tout propriétaire a l'obligation de suivre les prescriptions du Code de sécurité du Québec, article [D. 964-2002, a. 7.], qui s'applique aux propriétaires de bâtiment et qui spécifie que tout raccordement à un réseau d'alimentation en eau non potable doit être protégé contre les dangers de contamination. Contrairement à la pensée populaire, aucune clause dite [Grand-Père] ou de droit acquis n'est valable concernant la protection de l'eau potable et de la norme **CAN/CSA-B.64.10.1**.

Saviez-vous que selon la loi, il est de la responsabilité du propriétaire de s'assurer que son réseau d'eau potable est bien protégé contre les raccordements croisés dans son bâtiment? Si vous vous questionnez, suspectez ou apercevez que des équipements ou des installations sont à

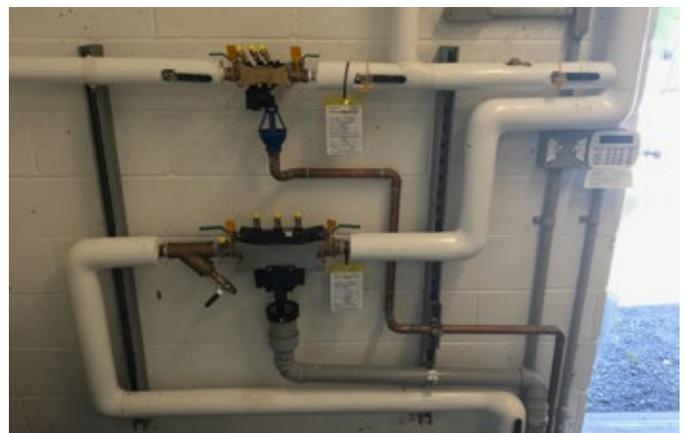


de nettoyage du garage et les boyaux d'arrosage du garage ou extérieur, etc.

Comme l'indique la norme **CAN/CSA-B.64.10.1**, le propriétaire a l'obligation de faire valider le bon fonctionnement d'un dispositif antirefoulement de façon annuelle ou à la demande de l'autorité compétente. Il est aussi important de mentionner qu'une vérification initiale est requise suite à l'installation d'un dispositif et qu'un contre-essai est requis suite à une réparation ou une modification du réseau d'eau. La preuve de cette vérification doit

risque dans votre immeuble, vous êtes dans l'obligation en tant que propriétaire, de contacter un entrepreneur spécialisé en DAR pour faire effectuer une analyse des raccordements croisés, et dans le cas échéant, procéder à l'installation du ou des dispositifs antirefoulement appropriés. Sur le site de la **Régie du Bâtiment du Québec***, vous pouvez consulter en ligne les listes de protection d'établissement et de protection individuelle qui indiquent clairement le type de DAR à installer en fonction du bâtiment ou de l'équipement raccordé sur le réseau d'eau potable. Voici, quelques exemples d'équipements raccordés sur l'eau potable qui doivent être protégée dans un bâtiment standard : **L'entrée d'eau potable principale du bâtiment, le système d'arrosage paysagé, le système de nettoyage de la chute à déchets, le système de protection incendie, le système d'eau refroidie avec tour d'eau, l'amorceur de siphon, le système de filtration de piscine, les boyaux**

être conservée en tout temps par le propriétaire afin d'être en mesure de la fournir sur demande. Étant une loi gouvernementale, toute négligence peut mener le propriétaire devant



Exemple calorifugeage



Exemple d'un projet Final



les tribunaux et être passible de poursuite pénale. Il est donc crucial de trouver un entrepreneur qui a les qualifications et l'expertise requise pour procéder à de tels travaux.

Quels sont les critères importants à savoir pour être en mesure de choisir le bon entrepreneur pour la réalisation d'un tel mandat ?

Malheureusement, il est faux de croire que lorsque vous contactez un entrepreneur en plomberie, qu'il est forcément spécialisé en la matière, car il est possible qu'il n'ait pas suivi la formation spécifique à la protection de l'eau potable et l'installation des DAR, qui est une spécialisation non incluse à la licence de base de l'entrepreneur en plomberie. Voici quelques-unes des défaillances d'installations observées quotidiennement; dispositif non vérifié par l'entrepreneur lors de son installation, choix du DAR non approprié, instal-

lation trop haute, dégagement non respecté, coupure antiretour manquante, tamis manquant et tuyauterie de drainage inexistante ou inadéquate.

La première étape est de s'assurer que l'entreprise avec laquelle vous faites affaire a plus d'un vérificateur détenant un statut actif auprès du Réseau Environnement. Afin de vous protéger, vous devriez en tout temps vérifier la validité de la licence de votre vérificateur sur le site internet du réseau environnement. [<http://vdar.reseau-environnement.com/fr>]

Par la suite, une vérification auprès de la couverture d'assurance de l'entrepreneur doit être effectuée, concernant le volet erreur et omissions qui n'est pas inclus dans l'assurance générale. Cela vous assurera que l'entrepreneur pourra être en mesure de couvrir les frais de décontamination de votre réseau, en cas d'une contamination suite à une installation, une réparation ou une vérification défailante.

Le vérificateur de DAR doit effectuer les essais sur le dispositif selon la norme en vigueur, mais également être en mesure de commenter la conformité de l'installation en référence à la norme et vous transmettre l'information sous forme de rapport d'inspection dans un délai raisonnable. Une affiche d'identification signée et portant le numéro de vérificateur valide doit également être apposée sur l'unité une fois l'inspection effectuée.

Suite à l'inspection du DAR, le spécialiste en protection de l'eau potable doit être en mesure d'effectuer une évaluation visuelle sommaire de vos installations de plomberie pour vous indiquer les raccordements croisés à risque qui nécessiteraient l'installation d'une protection par un DAR. Sans être une analyse d'ingénierie, cette évaluation sommaire vous permettra d'avoir l'information qu'un ou des raccordements croisés doivent être protégés par un DAR adéquat et qu'une analyse de votre bâtiment par un expert devrait être effectuée. Par la suite, un programme de contrôle des raccordements croisés [PCRC] pourra être établi et vous serez en mesure de planifier la mise aux normes de votre bâtiment concernant le volet de la protection de l'eau potable et ainsi respecter la loi et les exigences de la norme en vigueur. Toutefois, une entreprise qui se spécialise en DAR doit être en mesure de vous produire un rapport d'ingénierie d'analyse des raccordements croisés de votre bâtiment, si une telle demande est requise pour présenter votre projet en appel d'offres à différents soumissionnaires.

L'expertise et l'expérience du personnel de bureau sont aussi un critère important à prendre en considération sur votre choix d'un entrepreneur. Son savoir-faire et sa disponibilité pour répondre clairement à toutes vos questions concernant la protection de l'eau potable, la mise aux normes de vos installations et sur vos DAr sera pour vous un atout indispensable.

Un autre point important est l'accessibilité et la disponibilité des pièces de réparation sans aucun délai, car la norme demande que tous dispositifs défectueux doivent être réparés dans un délai de cinq jours ouvrables suivant son diagnostic d'échec. Donc, tout entrepreneur consciencieux se doit de posséder un inventaire complet de pièces de tous les marques, modèles et diamètres à l'intérieur de ses camions de service afin d'offrir à sa clientèle un service efficace, et ce en une seule et unique visite.

Pour conclure, ce qu'il faut retenir au-delà de tout ce charabia technique, c'est que la Ville nous fournit une eau potable de

qualité et que cette eau avec laquelle vous lavez vos mains, brossez vos dents, préparez votre nourriture, celle que vous buvez pour vous rafraîchir et vous soigner est une ressource inestimable et primordiale au quotidien. Cependant, il ne faut pas oublier que dans l'eau stagnante de plusieurs équipements de la mécanique du bâtiment raccordé sur l'eau potable, il y a formation de germes et bactéries et que certaines d'entre elles sont potentiellement dangereuses pour votre santé, comme la salmonellose et la légionellose, pour ne nommer que celles-ci. Alors, la prochaine fois que vous utiliserez l'eau de votre robinet, pensez un instant à l'impact sur votre santé si ce verre d'eau était contaminé.

*Vous pouvez vous référer au site web de la Régie du Bâtiment. [<https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/plomberie/les-exigences-de-qualite-et-de-securite/dispositif-antirefoulement.html>] ○



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

L'automne arrive à grand pas ! Êtes-vous prêts ?



Par Simon Lacasse
Directeur de comptes d'entreprises
Exterminapro

C'est bien connu qu'à l'automne les souris, rats, mulots et autres petits rongeurs cherchent activement à trouver un endroit où passer l'hiver bien au chaud et en sécurité. Les garages intérieurs de vos copropriétés deviennent donc très attrayants pour eux et il est important de s'assurer de leur empêcher l'accès.

Comment faire?

Le principal point d'entrée d'un garage intérieur est bien sûr la porte de garage. Une simple ouverture de la dimension d'une pièce de 10¢ au bas de la porte est suffisante afin de laisser passer un petit rongeur, il est donc primordial de s'assurer que les joints de porte soient en bon état. Le mois de septembre est le moment idéal pour vous afin d'effectuer cette vérification.



L'autre élément qui doit absolument être pris en considération est l'état du périmètre extérieur de vos immeubles. Les rongeurs sont constamment à la recherche de nourriture et les herbes hautes leurs permettent de se sentir à l'abri. Afin de réduire au maximum l'attrait de vos terrains à ces petits envahisseurs maintenez les pelouses bien tondues et assurez-vous que le coin des bacs à ordures demeure aussi propre que possible.

Besoin d'un peu d'aide?

Toutefois, malgré tous vos efforts, il est très possible qu'un ou plusieurs petits rongeurs parviennent à infiltrer vos stationnements intérieurs ainsi que vos immeubles. Mais soyez rassuré, **Exterminapro** a la solution! Contactez-nous sans hésiter afin d'obtenir votre rendez-vous sans frais. Nos techniciens certifiés se feront un plaisir de venir vous rencontrer au moment de votre choix afin d'évaluer vos besoins en matière de prévention en gestion parasitaire. Nous profiterons également de cette visite afin de rédiger un rapport d'inspection qui comprend entre autres toutes les recommandations nécessaires afin de vous permettre de passer un hiver sans petits envahisseurs. ○

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

**FINANCEMENT
DISPONIBLE**

RÉNOVATION & MISE AUX NORMES

DARGIS
DEPUIS 1965



DÉCONTAMINATION



**APRÈS-SINISTRE
& NETTOYAGE**

Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773
www.groupedargis.com

Que faire quand votre tuyauterie fait du bruit ?

Par l'équipe AcoustiTECH



Vous entendez le passage de l'eau à l'intérieur de vos tuyaux de drainage? Vous cherchez une solution pour éliminer le bruit provenant des chasses d'eau des toilettes et des éviers?

Il est possible d'effectuer des travaux de façon simple, rapide et économique. L'ACOUSTIDRAIN de Resisto est un produit acoustique qui élimine le bruit provenant de la plomberie.

Afin d'éliminer les bruits provenant des drains de plomberie, il est possible de réaliser les travaux soi-même en installant autour des tuyaux ACOUSTIDRAIN. C'est un produit acoustique autocollant composé d'une membrane bitumineuse

semi-rigide qui est rapide et facile à installer et qui ne nécessite aucun outil spécialisé.

Des tests acoustiques ont été réalisés par Resisto (Soprema) sur chantier avec de l'eau coulant à grand débit dans un tuyau. Les résultats sont incroyables : l'installation du produit ACOUSTIDRAIN sur un tuyau de plastique offre une insonorisation 16 fois supérieure à la laine minérale, par exemple.

Tout se joue dans les détails. L'insonorisation de votre habitation, si elle est bien exécutée, devrait réduire les bruits aériens et les bruits d'impact, ainsi que les bruits reliés à la tuyauterie. L'acoustique est un investissement, pas une dépense! Découvrez toutes les possibilités afin de réduire les bruits qui nuisent à votre confort. ○



PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

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

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

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

NO-WA 360



R.B.Q. 5725-6638-01

Montréal
T 514 375-5678
F 450 932-4433

Québec
T 418 425-0301
F 418 780-8775

info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

Importance de l'entretien des toitures



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

L'entretien des toitures sur une base régulière est le facteur le plus important relié à la durée de vie lorsque celles-ci ont été conçues et construites selon les règles de l'art. La simple inspection visuelle permet d'observer l'état général du toit.

Les drains sont-ils obstrués par des débris, des feuilles ou de la poussière ?

La conséquence de cette obstruction occasionne une accumulation d'eau et de glace en période hivernale et par conséquent un niveau plus élevé de l'eau sur l'ensemble de la toiture. Il y a un risque d'infiltrations par les faiblesses du système de toiture qui ne seraient pas sollicitées autrement.

Est-ce que des solins ou couronnements métalliques ont été arrachés par le vent ?

Le manque de ceux-ci permet des infiltrations d'eau habituellement, cependant lorsqu'ils sont localisés du côté vertical et intérieur des parapets ou des murets, la membrane non protégée se détériore prématurément.



Photo provenant de l'AMCQ

Est-ce que la membrane présente des déformations, des fissures, de l'érosion ou de l'usure ?

La présence importante de boursoufflures et de plissements est un élément à traiter rapidement afin de protéger les matériaux d'isolation situés sous la membrane.

L'entretien de ses défauts avant le début des infiltrations d'eau permet de conserver les isolants du toit, ainsi que leur valeur thermique.

Les fissures occasionnées par le temps ou par des objets poussés par le vent nécessitent des réparations immédiates.

L'érosion et l'usure sont à évaluer selon leur degré afin de déterminer l'option d'entretenir ou de refaire le toit.



Photo provenant de l'AMCQ

L'Association des Maîtres Couvreur du Québec (AMCQ)

a publié récemment un manuel pratique et imagé afin de faciliter la compréhension de l'entretien des toitures. Sa lecture permet de différencier les responsabilités des propriétaires et des couvreurs. Les différents systèmes de toitures et les déficiences à réparer sont identifiés, ainsi que les entretiens périodiques requis.

Le manuel d'entretien est disponible sur le site de l'AMCQ.

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



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



EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

La copropriété 2.0



Par Stephanie Grall
Responsable, directrice, ventes et marketing
Buildinglink Canada

Si la présence de nombreux acteurs technologiques se densifie de manière accélérée sur le marché de la copropriété, la grande question reste encore de s'assurer que la solution choisie soit la plus adaptée à votre univers unique. L'objectif de la technologie en tant que solution à part entière c'est la transparence, la facilité, l'optimisation et l'automatisation des tâches et des communications pour baisser les coûts et limiter les inefficacités.

Choisir son outil avec réflexion

Une solution, pour être fiable, ne doit jamais vous abandonner en cours de route. Fonctionnalité, configuration, utilisation et performance sont donc au cœur du sujet. Les solutions qui disposent de fonctionnalités poussées, d'un soutien technique et de développeurs informatiques de talent sont celles à choisir en priorité même si elles représentent souvent un coût plus important. Les avantages se feront ressentir très vite et elle sera en mesure de répondre aux besoins changeants de votre communauté au fil des années puisque l'entreprise disposera ainsi des moyens nécessaires pour continuer à améliorer son outil !

Ce n'est un secret pour personne qu'aujourd'hui les outils technologiques à notre disposition fleurissent de tous les côtés. Aujourd'hui nous sommes capables d'accéder à tout du creux de la main, de stocker des archives interminables sur des plateformes infonuagiques, de parler à un appareil intelligent et même de placer de petits capteurs pour prévenir les grosses catastrophes.

Nous entrons dans l'ère de la copropriété 2.0, une tendance amorcée depuis quelques années et qui prend tout juste son envol avec l'intelligence artificielle, l'Internet des Objets et les logiciels infonuagiques !

Aussi, le choix d'un outil centralisé et collaboratif qui tient compte de son utilisation par différents acteurs (gestionnaires, fournisseurs, concierge, conseil d'administration, copropriétaires et même locataires) est primordial pour atteindre avec succès les objectifs déterminés par les besoins de votre communauté.

De la solution de comptabilité, l'intranet ou logiciel de gestion opérationnel jusqu'à la domotique et l'intelligence artificielle, tous les aspects doivent être étudié au préalable ; rien ne doit être laissé au hasard.

Lynda Rahill, gestionnaire chez Gestior explique qu'« au tout début, la venue de cette nouvelle application dans le quotidien



*de notre travail nous angoissait beaucoup. Heureusement, toutes ces appréhensions se sont évanouies au fur et à mesure que nous avançons dans la mise en place de l'application grâce à la grande gentillesse et l'étroite collaboration de l'équipe **BuildingLink**.*

Enfin le jour J est arrivé et à notre grande surprise l'atterrissage s'est fait avec facilité et grande douceur, sans turbulence, les résidents attendaient cette application, ils ont tout de suite compris comment tout fonctionne, ils n'ont pas posé de questions ni fait d'appels et ils ont immédiatement utilisé les diverses fonctionnalités, une seconde nature quoi!!

*Ils ont intégré **BuildingLink** dans leur quotidien et sans le savoir, nous avons contribué à faciliter leur vie quotidienne dans l'immeuble.*

Pour nous les gestionnaires, c'est devenu un outil merveilleux, simple à utiliser pour la gestion des opérations journalières, pour la facilité de faire le suivi des demandes de services, pour donner les instructions aux agents de sécurité au Lobby, pour communiquer avec les résidents. L'information est claire et fluide, on s'y retrouve facilement, on obtient les réponses rapidement, on ne cherche pas, BuildingLink est devenu une seconde nature pour nous aussi !!! »

BuildingLink, est en effet un excellent exemple de solutions intelligentes qui prend en compte ces différents indicateurs et la réalité sur le terrain. C'est un outil unique et personnalisable, configuré et implémenté en adéquation avec la copropriété et ses spécificités. C'est une solution qui s'étend jusqu'aux solutions de détecteurs, en passant par la gestion des clés et la remise des colis grâce notamment à l'intelligence artificielle ou encore au module de gestion des carnets d'entretien, le tout étant accompagné d'une API publique.

Avec plus de 20 ans d'expérience et la vocation de développer des outils complets pour les syndicats de copropriété, la solution se développe et s'améliore au fur et à mesure des retours d'expériences et des avancées technologiques, pour répondre aux besoins d'une communauté sur le long terme.

Toujours penser à l'avenir

Le monde de la copropriété passe par des élections d'administrateurs et des changements de gestionnaires. Il est donc essentiel de choisir un outil qui restera avec vous tout au long de ces changements avec une facilité d'accès et d'apprentissage pour fluidifier les transitions successives. Cette solution a-t-elle une formation incluse illimitée en cas de changement ? Question très importante, car l'apprentissage et l'appropriation de l'outil contribuent également à son succès sur le long terme.

Les besoins d'un Syndicat diffèrent également de ceux d'une firme de gestion qui fera plutôt appel à une solution de comptabilité pour l'ensemble de son portefeuille alors que la plateforme opérationnelle adaptée à l'immeuble, elle, restera avec vous à tout jamais. Archives, Procès-verbaux, historiques de travaux, documents importants, profile de condos, etc., toujours accessibles en deux temps trois mouvements et jamais perdu. Le Syndicat aura aussi besoin d'une plateforme sur laquelle les copropriétaires jouent un rôle dans la construction d'un historique solide en leur offrant la capacité de s'y connecter aussi et d'alimenter cette plateforme avec des requêtes et interactions avec les administrateurs.

Il faut ajouter à cela l'importance de la mobilité et de la connectivité dans l'usage de cet outil grâce à des applications mobiles à la fois pour les employés, mais aussi pour les copropriétaires. Un accès rapide en tout temps et de n'importe qui devrait être acquis pour tout le monde lorsqu'il s'agit de son un investissement immobilier !

La domotique a une place importante dans votre avenir.

L'ouverture sur la domotique est un choix important et la capacité d'avoir les informations collectées reliées à votre plateforme de gestion, l'est encore plus. Aujourd'hui la solution la plus demandée sur le marché c'est celle des détecteurs de fuites. Dans le monde de la copropriété c'est certainement l'enjeu le plus gros et qui peut se transformer en coûts exorbi-

tants pour le syndicat. Envisager la solution de détecteurs de fuites c'est un investissement qui évitera les grosses catastrophes et protégera votre syndicat de potentielles lourdes responsabilités financières.

Pour le copropriétaire, les options sont interminables et en constante évolution. La possibilité de parler à son immeuble est très répandue chez les profils démographiques plus jeunes ou les personnes à mobilité réduite grâce aux appareils intelligents types Google Home et l'Echo d'Amazon Alexa également reliés à la plateforme de gestion et Intranet des copropriétaires. C'est aussi les prises, ampoules et thermostat intelligents pour une consommation d'énergie réfléchie à la maison qui attire le copropriétaire d'aujourd'hui.

À Montréal, l'afflux des livraisons de colis et le manque d'espace ou de main-d'œuvre sont un autre défi de taille à la fois pour le gestionnaire, les administrateurs et les copropriétaires. Pourquoi ne pas envisager des solutions intelligentes pour faciliter la gestion du volume de colis et les frustrations engendrées ? Il y a de nombreuses solutions présentes sur le marché à savoir les casiers, mais aussi l'Internet des objets et l'intelligence artificielle permettant de sécuriser la réception et le suivi de colis et d'automatiser la notification du destinataire.

Pas de bureau de sécurité? Des montagnes de colis et d'avis de passage collés partout dans votre hall d'entrée? Problème de stationnements visiteurs ou tout simplement des infractions au règlement ? Les administrateurs du M9 Phase 4, très friands des nouvelles technologies, ont solution à tous ces défis grâce à l'implémentation de capteurs.

« Très enthousiastes à l'idée d'apporter des solutions intelligentes à la gestion de notre immeuble, nous sommes toujours à la recherche d'une efficacité à intégrer dans la vie de nos copropriétaires également. Nous avons donc opté pour les capteurs **Aware de Buildinglink** pour nous aider avec les livraisons de colis de notre immeuble. À l'heure actuelle, lorsque la société de livraison se présente, elle laisse les colis par terre, nous voulions arrêter de faire cela pour des raisons évidentes.

Ils seront désormais placés dans une grosse boîte de dépôt sécurisée dans le hall d'entrée du M9 Phase 4 permettant au concierge de récupérer les colis au besoin et d'en informer les destinataires via **BuildingLink** et son module de gestion de colis. Cela nous



permet d'analyser l'afflux des livraisons, mais surtout la réactivité de notre concierge. Nous avons également placé un capteur sur la porte des boîtes aux lettres individuelles afin que les copropriétaires soient alertés quand le courrier est arrivé (ou pas).

Nous plaçons aussi des détecteurs de stationnement, car nous rencontrons fréquemment des problèmes de stationnements illégaux qui bloquent les zones de passages. Notre objectif c'est de savoir quand une voiture est garée là où elles ne devraient pas l'être pour ensuite mener une enquête voir même imposer une amende. Il est important pour nous de garder les zones de passage dégagées pour des raisons de sécurité et d'éviter de bloquer les autres voitures. Pour nous, cela est bien plus efficace que de payer pour des rondes et des gardiens de sécurité pour surveiller les écrans de sécurité et parcourir des heures de métrage ou pire encore attendre qu'un copropriétaire se plaigne. »

À tout point de vue, lorsqu'on considère la technologie c'est que l'on considère une approche plus intelligente de la vie en copropriété que cela soit au sein de la communauté au directement dans son habitat. L'économie d'énergie ou simplement minimiser la consommation de papier, penser à l'environnement c'est une priorité qui est dans l'esprit de tous aujourd'hui.

Pour aller plus loin dans cette réflexion, nous allons naturellement penser également à l'optimisation de son quotidien en copropriété pour faciliter et améliorer la vie de tous au travail comme à la maison.

Vivre en copropriété c'est une collaboration et avoir à sa disposition des technologies avant-gardistes permettant de faciliter les échanges, les opérations tout en protégeant son investissement c'est un facteur à prendre en compte sans aucune hésitation. ○

Acousti**CONDO**

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

NOUVEAU et
EXCLUSIF !



acousti-tech.com/acousticcondo

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

L'abc de l'entretien de vos portes et fenêtres avant l'hiver



Par Antony Maloney
Basco World

Si tout l'été nous nous sommes amusés comme la cigale, l'automne arrivé nous devons nous mettre au travail comme la fourmi afin de préparer nos maisons pour la saison froide. Afin d'éviter de mauvaises surprises durant l'hiver et des réparations inattendues, procéder à l'inspection et l'entretien entre autres, des gouttières, du toit, du système d'échangeur d'air et de la cheminée sont de mise. Tout aussi important et souvent oubliée est l'inspection de nos portes et fenêtres.

L'étanchéité de vos fenêtres

Saviez-vous que les fenêtres et les portes peuvent être responsables de jusqu'à 25% des pertes totales de chaleur d'une maison? Cette dernière résulte en une augmentation de votre facture d'électricité due au fait que votre système de chauffage cherchera à compenser en travaillant davantage. Des fenêtres mal scellées laisseront entrer non seulement l'air froid mais seront aussi vulnérables aux infiltrations d'eau.

Comment vérifier l'étanchéité des fenêtres :

- Vérifiez si vous décelez des signes de dommages (pourriture, moisissure, taches, etc.)

- Vérifiez les joints de calfeutrant (craques, fentes, décollements, effritements, etc.)
- Observez si vous voyez des traces de condensation sur les fenêtres ou de la buée dans le vitrage

Une vérification bi annuelle des composantes de vos portes et fenêtres vous permettra de déceler toute anomalie, d'y remédier et de prolonger la durée de vie de vos fenêtres tout en vous évitant l'investissement majeur d'un remplacement complet de vos fenêtres.

Les 3 composantes à vérifier

A - CALFEUTRAGE

L'entretien du calfeutrage des portes et fenêtres est recommandé 1 à 2 fois par année, normalement à l'automne et au printemps. Lors de l'installation initiale des fenêtres, le scellant est appliqué, mais pourrait s'abimer ou se détériorer avec l'usure ou encore selon les facteurs environnementaux. Un scellant craqué, asséché, fissuré ou décollé a besoin d'être remplacé. Afin d'assurer une installation optimale, il est recommandé de faire appel à des professionnels. Si toutefois vous choisissez de procéder vous-mêmes, vous trouverez des produits à base de silicone en quincaillerie. Assurez-vous de vous procurer un produit pour l'extérieur pour l'usage extérieur, et intérieur pour l'usage intérieur car oui, il y a une différence! Informez-vous du mode d'emploi auprès du conseiller car s'il est mal appliqué, vous risquez des infiltrations d'air ou d'eau.

B - COUPE-FROID

Le Coupe-froid autour du châssis sert à réduire les fuites d'air et à permettre une meilleure isolation. Assurez-vous de vous procurer le bon produit pour vos types de portes et fenêtres. Attention! Il y en a plusieurs sur le marché. Vérifiez auprès du fabricant de vos portes et/ ou fenêtres en cas de doute. De plus, sachez qu'un coupe-froid mal installé pourrait altérer sa performance. Alors, si vous avez besoin d'un coup de main, faites appel aux professionnels experts chez **Basco**.

Il est donc aussi important de vérifier périodiquement l'état des coupe-froid afin d'évaluer leur détérioration. L'entretien de vos coupe-froid permettra :

- D'économiser sur les frais d'énergie et de chauffage
- De réduire le bruit provenant de l'extérieur
- D'améliorer votre confort dans votre foyer
- De réduire le risque de givre dans les fenêtres

C - LES MÉCANISMES

Un entretien adéquat des mécanismes de vos portes et fenêtres permet de prolonger leur performance et leur étanchéité. Avec le temps et l'usure normale, il est possible que les mécanismes deviennent plus difficiles à manoeuvrer. Il est recommandé de vérifier l'usure et le fonctionnement adéquat des pièces et mécanismes de vos portes et fenêtres au moins une fois par année.

Comment maintenir la quincaillerie de vos portes et fenêtres en bon état :

- Ne forcez jamais le mécanisme, ceci causera éventuellement un bris de l'engrenage
- Utilisez le loquet de la fenêtre afin de la fermer hermétiquement
- Si vous constatez un léger frottement, appliquez un lubrifiant à base de silicone
- Il est recommandé d'appliquer le lubrifiant à base de silicone à chaque changement de saison

Des milliers de fenêtres sont envoyées dans les sites d'enfouissement chaque année. L'entretien et le prolongement de la vie de vos portes et fenêtres est une solution non seulement économique mais aussi écologique. N'hésitez pas à faire appel à des experts pour vous assister dans vos démarches afin de maintenir vos portes et fenêtres en excellent état. ○



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.



Détecte. Protège. Prévient.

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

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

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



*Informez-vous auprès de votre assureur

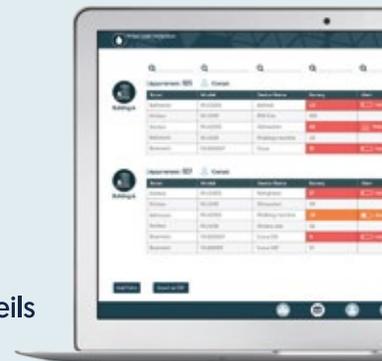


La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

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

Plateforme de gestion professionnelle

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



sinopé

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

Conçu au Québec

Entrevue avec M. Gilles Dion, copropriétaire

Dégâts d'eau : comment choisir le bon système de protection



Par Désirée Larocque
Sinopé Technologies

Retraité dynamique et engagé, M. Gilles Dion est l'un des copropriétaires à la résidence Le Savignon. Tout comme beaucoup de gens, il est conscient des enjeux et à quel point les dégâts d'eau sont coûteux, complexes à régler, fréquents et imprévisibles. M. Dion sait aussi qu'ils peuvent être évités.

C'est pourquoi au printemps 2019, les résidents de Lachine ont entamé la démarche d'équiper leur copropriété d'un système de protection contre les dégâts d'eau. Les copropriétés du Savignon sont désormais munies d'un système de protection contre les dégâts d'eau intelligent et autonome conçu au Québec. Comment le conseil d'administration a-t-il procédé pour choisir un système de protection contre les dégâts d'eau et obtenir un taux d'approbation des copropriétaires frôlant les 98 % ? Voici un portrait de la démarche, étape par étape.

L'enjeu

Les actions ont été entamées à la suite de deux dégâts d'eau survenus dans la section « condo » des résidences Le Savignon. Dans les deux cas, il s'agissait de copropriétaires qui avaient oublié un robinet ouvert qui avait coulé durant plusieurs heures. Un lavabo bouché dans la salle de bain et le bouchon en place dans l'évier de la cuisine ont causé des débordements majeurs. Il a fallu changer les planchers, effectuer les travaux de réparation requis et les personnes touchées ont dû rester à l'hôtel le temps des rénovations. Lorsque de tels dégâts sont déclarés aux assurances, le fonds



de prévoyance et la prime des copropriétaires grimpent. Avec le temps, la compagnie d'assurance peut même refuser d'assurer l'immeuble.

« En raison de ces incidents, l'installation d'un système de protection contre les dégâts d'eau est devenue une priorité pour nous », affirme M. Dion.



Démarche de sélection

Dans un premier temps, le conseil d'administration du syndicat de condo a approché l'un des copropriétaires, M. Gilles Dion, en raison de ses connaissances en matière de plomberie. L'objectif étant qu'il agisse à titre de consultant et qu'il effectue des recherches au sujet des différents produits disponibles sur le marché.

Après avoir mené des recherches exhaustives et rencontré cinq compagnies offrant des produits et services de protection contre les dégâts d'eau, M. Dion a présélectionné deux des produits pour présentation à son C.A. C'est au cours de cette rencontre avec les membres que Sedna, le système conçu par Sinopé Technologies, a été choisi.

Les membres du C.A. ont à leur tour rencontré l'un des représentants de l'entreprise sélectionnée afin de poser leurs questions quant au fonctionnement et à l'utilisation du système.

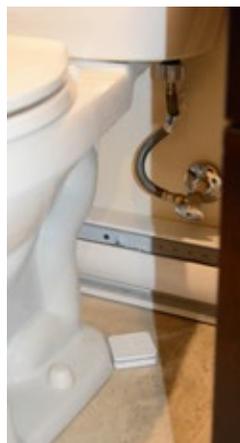
Par la suite, les copropriétaires ont été sondés individuellement ou en petits groupes dans le but de confirmer leurs besoins et leurs désirs. Ces derniers pouvaient également prendre connaissance du fonctionnement du produit qui avait préalablement été installé dans l'un des condos. C'est d'ailleurs grâce à ces rencontres que les critères de sélection ont pu être confirmés. Le prix devait être compétitif et la gestion devait pouvoir être faite de façon autonome, sans passer par une centrale de gestion qui ajoute des mensualités au coût initial du produit. Il ne devait pas non plus y avoir de dispositif mural. « Les gens finissent par oublier à quoi sert l'interrupteur et appuient par accident ou par simple curiosité, confie M. Gille Dion. En faisant cela, ils coupent l'entrée d'eau et dérèglent le système », ajoute celui qui a autrefois été plombier.

Le processus s'est conclu lorsqu'un représentant de l'entreprise sélectionnée est venu rencontrer les copropriétaires afin de répondre à leurs questions et de leur fournir plus d'information sur le système Sedna, au besoin.

Coordonner l'installation



Dans le cadre du processus de sélection du système, la valve Sedna et les détecteurs de fuites d'eau intelligents avaient



été installés dans l'un des condos de la résidence Le Savignon. Cette étape très importante a permis aux résidents de constater que l'installation du système complet, valve et détecteurs compris, était assez rapide et pouvait ne prendre qu'une heure.

Cependant, chaque condo de la résidence est différent et présente des particularités. L'installation de la valve par un plombier certifié pouvait alors prendre entre 10 minutes et une heure, selon la complexité de la plomberie.

M. Dion conseille d'ailleurs à ceux qui projettent d'installer un système de protection contre les dégâts d'eau de visiter chaque logement pour noter les particularités qui aideront à choisir le bon dispositif et à estimer les coûts d'installation par un plombier.



De plus, M. Gilles Dion suggère aux futurs utilisateurs de bien magasiner le plombier qui sera en charge de l'installation de la valve. Certains chargent à la porte, d'autres facturent leur travail à l'heure. Lorsque chaque habitation présente un défi différent, le coût peut être complexe à déterminer. « Nous avons eu de la chance. Nous avons un plombier dans notre réseau de contacts qui a

simplifié le processus. Dans notre cas, nous avons un prix pour une installation dite régulière et un autre prix pour les installations plus complexes. Cela a facilité notre gestion », précise M. Dion.

Le bilan

Point de contact principal de ce projet pour Le Savignon, M. Gilles Dion s'est dit très satisfait et a qualifié de « superbe » la relation qu'il a entretenue avec l'équipe de Sinopé Technologies dont le siège social est établi en Montérégie. Il a même été impressionné par l'efficacité du système, ainsi que par sa conception robuste et bien pensée.

Plus vite que son ombre

Dans le cas du Savignon, les détecteurs de fuites d'eau ont été disposés dans les habitations avant l'installation de la valve. Alors que cette étape était en cours, une alarme a retenti. Le capteur placé dans le bac de rétention du chauffe-eau d'un des copropriétaires venait de détecter une fuite! L'appareil situé dans le *locker* de la copropriété venait de rendre l'âme. Il aurait pu causer bien des dommages avant que quelqu'un ne s'en aperçoive. Le timing s'est avéré parfait.

À propos de Sedna

Ce que c'est : système de protection contre les dégâts d'eau intelligent et autonome.

L'ensemble de départ comprend : 1 valve (3/4 ou 1 po) et 5 détecteurs de fuites d'eau. Des détecteurs additionnels peuvent être ajoutés.

Où le trouver : achat directement du manufacturier en ligne (sinopetech.com) ou en personne.

Pour le contrôle à distance : application *Sinopé Water Leak Protection* disponible gratuitement dans l'App Store ou le Google Play store. Plateforme professionnelle de gestion disponible sur demande. ○



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.



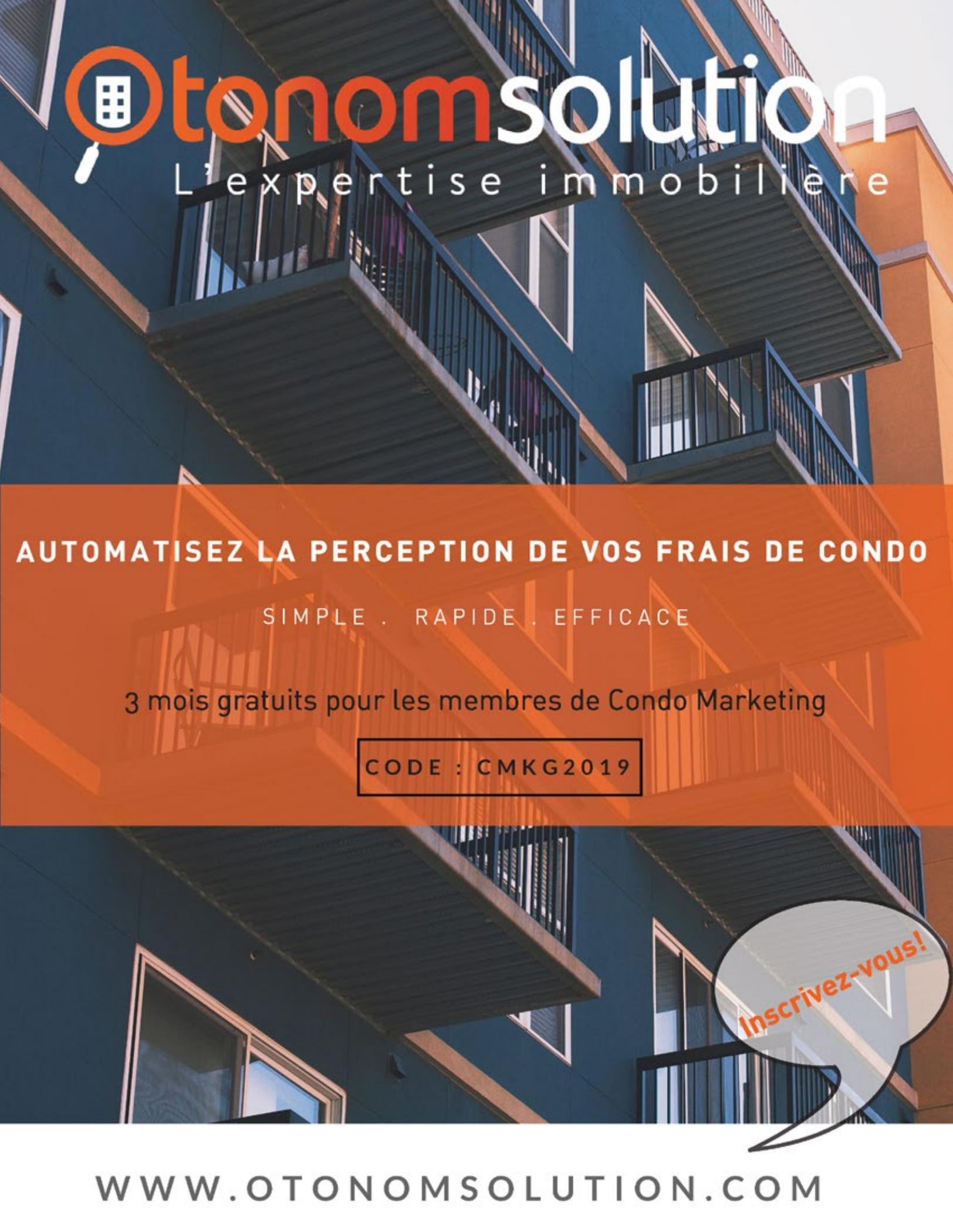
Utilisez un système de verrouillage pour empêcher le vol ou l'oubli de rapporter le chariot à sa place.



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



otonomsolution

L'expertise immobilière

AUTOMATISEZ LA PERCEPTION DE VOS FRAIS DE CONDO

SIMPLE . RAPIDE . EFFICACE

3 mois gratuits pour les membres de Condo Marketing

CODE : CMKG2019

Inscrivez-vous!

WWW.OTONOMSOLUTION.COM

Parlons sécurité, parlons de recertification



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

Pour terminer cette série d'articles sur la sécurité et la protection contre les chutes, nous allons aborder la recertification des systèmes actifs de protection contre les chutes ainsi que des nacelles volantes (swingstage). Il nous semble important de faire un résumé des enjeux relatifs à l'inspection et la recertification de ces équipements puisqu'on observe dans l'industrie une confusion sur l'interprétation des normes applicables. Rappelons que l'expression système actif de protection contre les chutes fait référence à un ancrage, une ligne de vie, un rail anti-chute, etc. Des éléments, tout comme les nacelles volantes, qui doivent être inspectés à intervalle régulier, selon les normes applicables et recommandations de l'ingénieur ou du manufacturier.

LA question! Quelles sont les normes qui s'appliquent aux équipements de protection contre les chutes et aux nacelles volantes? Selon le Règlement sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1, r.13), ce sont les normes CAN/CSA-Z271, CAN/CSA-Z259.16, CAN/CSA-Z256.17 et CAN/CSA-Z91 auxquelles il faut se référer pour assurer la sécurité des travailleurs. Désolé si cette série de lettres et chiffres semble ardue, nous allons faire simple, autant que peu, pour la suite.

Que disent ces normes? De façon générale, elles encadrent la conception, la fabrication, l'inspection la certification et la recertification des systèmes actifs de protection contre les chutes et des nacelles volantes dans le but d'assurer la sécurité des travailleurs et des passants. Pensons simplement aux conséquences qui découleraient de la chute d'une nacelle volante l'été en plein Centre-ville à l'heure du diner...

Pour faire simple, et résumer ce qui concerne directement les administrateurs et gestionnaires de syndicat de copropriété, les normes exigent que l'inspection des équipements fixes



soit réalisée sous la supervision d'un ingénieur. Par équipements fixes, on entend les ancrages, les lignes de vie, les bases de bossoirs et bossoirs des nacelles volantes bref, tout ce qui assure la sécurité des travailleurs doit être inspecté sous la supervision directe d'un ingénieur.

Comment savoir si l'entreprise qui vous offre le service d'inspection respecte la législation? Les normes mentionnées ci-dessus simplifient votre travail et les questions que vous pourriez avoir à poser pour vous en assurer. En fait, les normes exigent que l'ingénieur qui supervise l'inspection signe le document qui atteste de la conformité des équipements de protection contre les chutes ainsi que ceux relatifs aux plateformes volantes.

Toujours selon les normes, une inspection visuelle doit être réalisée annuellement sur l'ensemble des équipements liés à la sécurité des travailleurs en hauteur. De plus, à tous les 5 ans selon les critères de conception, l'inspection annuelle doit également inclure des tests de charge pour assurer la conformité des systèmes.

Pour terminer, il y a deux points importants à retenir de cette série sur la protection contre les chutes. PRIMO, les administrateurs et gestionnaires de syndicat de copropriétés sont responsables de la sécurité des travailleurs qui accèdent aux toits de leurs bâtiments. DEUXIO, assurez-vous que les documents de conformité et d'inspection de vos systèmes anti-chute sont signés par un ingénieur. Au besoin, je demeure disponible pour plus d'information sur les équipements anti-chute et leur recertification. ○



PROJET DE LOI 122

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

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



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

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

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



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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

Dumoulin & Associés offre également des services de :

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



DUMOULIN & ASSOCIÉS

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

dumoulinetassocies.com

Pourquoi l'automne est le meilleur moment pour l'entretien de la pelouse



Par Jacques Cardinal
Équipe Pro-Vert

Il est important d'entretenir sa pelouse en automne afin de lui permettre de faire le plein de bonnes choses et de lui assurer un départ optimal le printemps venu.

Voici quelques conseils :

Si vous prévoyez de fertiliser ou réensemencer votre pelouse, faites l'aération tout juste avant la fertilisation ou le réensemencement. Ainsi, l'engrais, la semence et les autres nutriments pénétreront plus facilement le sol.

La fertilisation



Fertiliser la pelouse en automne est la chose la plus importante et la plus efficace afin de vous assurer d'avoir une pelouse luxuriante au printemps.

Mettez toutes les chances de votre côté en appliquant un engrais pour l'hiver contenant un taux élevé de potassium, un élément essentiel à la survie de votre pelouse pendant la saison froide.

L'aération du sol



L'aération du sol augmente le volume d'air nécessaire à l'expansion de la masse racinaire, réduit le gaz carbonique toxique résultant de la respiration des racines, permet à l'engrais d'atteindre les racines, facilite l'infiltration de l'eau dans le sol. L'aération est très recommandée à l'automne selon l'intensité de compaction du sol.

Le chaulage



L'épandage de chaux sur votre pelouse peut être très bénéfique car elle va réduire l'acidité du sol et permet de rétablir l'équilibre nutritionnel pour une meilleure absorption des éléments nutritifs du sol aboutissant ainsi à un enracinement profond pour produire une pelouse en santé.

Un pH de 6,5 à 7,0 est adéquat pour la pelouse.

Il est préférable de demander une analyse du pH du sol avant de chauler.

Ensemencement



Oui, oui, oui à l'automne.

Sursemez en automne cela permet de profiter de conditions de germination parfaites, c'est-à-dire des nuits fraîches et des journées plus douces et plus courtes, pendant lesquelles les semences retiennent plus d'humidité.

Une dernière tonte

N'oubliez pas de continuer de tondre votre pelouse tant qu'il pousse encore, ce qui continue habituellement jusqu'à ce que la température reste inférieure à 10.c pendant environ une semaine.

D'ailleurs, la toute dernière tonte de la saison devrait être la plus courte de l'année, à seulement 5 cm du sol.

Notes :

Ces pratiques culturales permettent d'obtenir un sol mieux structuré et d'acquérir certaines propriétés physiques.

Pour en connaître davantage sur l'entretien de vos espaces verts contactez-nous et mettez notre expertise au service de votre environnement.

Au plaisir de vous servir !

Servicesprovert.ca ○

SERVICES PRO-VERT
Green generation Génération verte

Pour une pelouse verdoyante et en santé, cela prend un pro certifié!

Programmes de fertilisation équilibrés
Soutenez l'économie locale
Service hors pair
Approche environnementale
35 ans d'expérience

**CONTACTEZ-NOUS POUR
UNE ÉVALUATION GRATUITE**



CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

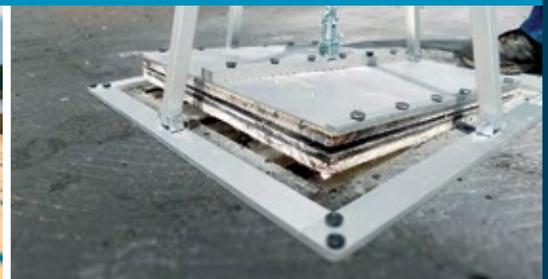
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE

PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE

THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION

INSPECTION DE TOITURES



Mario Rochefort • 819 995-5559

www.consultoit.ca • info@consultoit.ca

How to Lower Your Energy Bills This Fall & Winter?



By Paul Rosa
Vice-President - Sales and Marketing
Sketch Nanotechnologies



Summer is over – it's time to get ready for fall and winter. Soon enough, the colder seasons will blow leaves away from the trees, temperature is going to drop, but your electricity bills are only going to rise. Don't panic: we are here to help you prepare your building and figure out ways to save a substantial amount of energy!

Energy-Efficient Light Bulbs

During fall and winter, days are shorter. Logically, we turn the light switch on earlier. Lighting represents around 7% of spendings on a yearly basis. However, with a little adjustment, you can greatly reduce that percentage. For the same time span, DEL energy-efficient light bulbs will last 25 times longer and their overall performance will be 85 % better than regular ones. A small investment that will go a long way!

Reduce Hot Water Consumption

Water entering getting inside a building's piping system is extremely cold in the winter. The associated costs of the water heater's extended use can add up quickly. To limit your hot water consumption, we highly recommend taking a shower instead of a bath. Also, getting a water efficient showerhead will help you save even more (you can find one at *Solutions Ecofitt* – a one stop shop providing a great selection of energy saving products). Again, prioritize cold water over warm water when washing your clothes.

Optimize Window Insulation

Statistics show that 48% of generated heat escapes through inefficient windows. It goes without saying – this massive energy loss has a direct impact on electricity bills. Unless you optimize it, glass is in fact a very poor insulant.

Want a revolutionary solution? SketchNanoGard! Our liquid coating is an innovative nanotechnology window coating allowing people to enjoy a maximum of natural sunlight, while reducing the influence of the exterior temperature on the ambient interior temperature of a building. Thanks to the coating's thermal barrier, heat loss will be greatly reduced.

By avoiding such important energy losses, you'll benefit from significant savings throughout the year.



Choose a good thermostat

As mentioned earlier, the biggest energy related expense is directly linked to heating and air conditioning. This being the case, the two most efficient solutions to avoid wasteful spending gravitate around insulation and ambient temperature control. According to Hydro-Québec, you could save between 5% to 7% of your heating costs just by reducing the ambient temperature by only 2 degree Celsius.

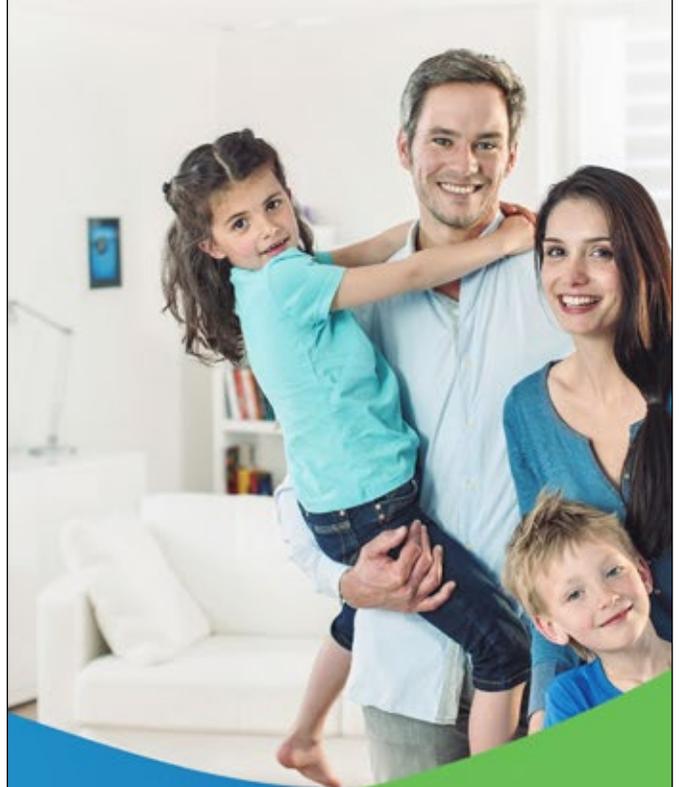
By choosing a programmable thermostat and by controlling the energy consumption throughout the day, you'll be making the right move for the environment, but also for your wallet. ○



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



POUR **COMPACTEUR** **APPARTEMENTS** ET **CONDOMINIUMS**

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

175\$

PAR MOIS

POURQUOI CHOISIR MAÎTRE COMPACTEUR !

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



MODÈLE MC-ST-.25DF

*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie
du bâtiment
Québec
R.B.Q.: 5699-5368-01



NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

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

AUTRES SERVICES

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

**CONTACTEZ-NOUS
DÈS AUJOURD'HUI**

**450 623 9323
1 800 771 0700**

maîtrecompacteur.ca

Carpet care Key (terms 2 of 4)



By François Carmichael
Jan-Pro du Québec

In the first article, we discussed the principles and principles of carpet maintenance (chemical action, heat, mechanical action and time). The second article will deal this time with methods of cleaning carpets and rugs, considerations and tools necessary to perform them. Before starting, it would be wise to evaluate some factors that may influence the choice of the method and especially, the results.

THE CARPET SURFACE

Inspect the area of carpet to be cleaned and consider the following factors (some factors only occur after cleaning):

Before proceeding with a deep cleaning or using one of the methods that will be described later, it is recommended to take into account the preceding considerations. Always start by removing stains and follow by vacuuming the surface to rid the surface of any debris before cleaning.

ON THE CARPET

 BEFORE CLEANING	 GAUGING WEAR	 AFTER CLEANING
<p>SOIL A foreign substance on a textile such as tracked-in dirt or spilled food.</p> <p>STAIN Discoloration to fabric from an added substance, often left after a spot is removed.</p> <p>TRAFFIC LANE The area of flooring that sees the most use and, therefore, holds the most soil and experiences the most abrasion.</p>	<p>LIGHT TRAFFIC Areas of flooring experiencing only occasional directional traffic, little soiling, and no pivoting.</p> <p>MODERATE TRAFFIC Directional traffic plus minor non-directional traffic and some pivoting, spilling, and soiling.</p> <p>HEAVY TRAFFIC Directional and non-directional traffic along with heavy soiling, spilling, and pivoting, plus some rolling traffic.</p> <p>SEVERE TRAFFIC Excessive directional, non-directional, and rolling traffic as well as spilling and pivoting.</p>	<p>RESIDUE Material left behind on fabric after cleaning.</p> <p>WICKING Upward movement of liquid as carpet dries. Deep-held residue return to the surface during drying.</p> <p>OVERWETTING Excessive moisture generally due to failure to extract enough liquid during extraction, which causes long drying times.</p> <p>GROOMING Using a carpet comb/rake to set the pile of the carpet to its original direction.</p>

CLEANING METHODS

There are several ways to clean carpets and get genuine results. There are complete guides describing these. For simplification purposes, here is a brief summary of 5 cleaning methods.

HOT WATER EXTRACTION

Performed with a portable cleaner or truckmount unit:

First vacuum and apply preconditioning agent. Hot water and detergent are injected into carpet at high pressure. Solution and soil are extracted in a wastewater recover tank.

DRY COMPOUND CLEANING

The driest of all carpet cleaning methods

Vacuum first. Organic or synthetic absorbent carrier with solvents is applied and agitated into the carpet. Immediately after agitation, vacuuming removes carrier along with absorbed soils.

ABSORBENT PAD CLEANING

Minimum moisture for interim cleaning

Vacuum first. Spray detergent directly to carpet. Absorbs soils with spin action using a (usually) cotton bonnet pad. Flip pad when completely soiled; remove after both are completely soiled.

ENCAPSULATION

This method is in the shampoo category

Encapsulant detergents are applied with a sprayer system or by a shampoo machine. A liquid that permeates into the carpet and surrounds fibers, crystallizing into a solid as it dries. After drying encapsulant is vacuumed away along with soils. Continues cleaning carpet with future vacuuming.

DRY FOAM CLEANING

Minimum-moisture method

Vacuum first. A reel-type machine applies aerated foam to carpet. Foam and soils are removed with wet vacuum.

These techniques are basically quite simple and allow results that can vary depending on the chosen method. The best results are obtained with hot water extraction. However, you can have different objectives that can be achieved with other methods.

CLEANING TOOLS

To maximize the results of these techniques, use the following tools: ○

TRUCKMOUNT UNIT



ROTARY MACHINE



SLEEVE



PORTABLE
CARPET MACHINE



RAKE /
CARPET COMB



CARPET
BRUSH



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.

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

**MEUBLES
JML^{INC.}**
WWW.JMLINC.COM

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



"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"

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



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

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


AHQ
Association
Hôtellerie Québec


Membre

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



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

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



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

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



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

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



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

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

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

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

**IMMEUBLES
SHIBATA** INC.

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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



Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



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

uniCondo Montréal

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



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

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 1 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 50 000 unités de condos. Plus de 100 000 copropriétaires.

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



ÉCONO Réseau

←-----→

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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



LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ pour syndicats de copropriété.

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



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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.



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

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

OPTION 1

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

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

OPTION 2

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

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

OPTION 3

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

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

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

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



Conseillers juridiques

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

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



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

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

Conseillers juridiques



Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

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

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



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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



DeBlois Avocats

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

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

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

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

Conseillers juridiques



[**FISSET légal**] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

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

Me Simon Oliva
514.277.1175 s.oliva@fisetlegal.com

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



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



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

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

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

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



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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

Conseillers juridiques



LJT AVOCATS LAWYERS

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

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



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

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

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



Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

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

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



GMA

CONSULTANTS

**GESTION
IMMOBILIÈRE**

**ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE**



514 840-9710
gmaconsultants.ca

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

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



Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

Le Sophia, un lieu de vie d'exception au cœur de la Petite Italie



Le Sophia a été nommé par le promoteur en hommage à Sophia Loren et demeure à ce jour, le fleuron de la Petite-Italie.

Le lieu de vie et ses environs

Il se situe Place Shamrock, à un coin de rue du marché Jean-Talon réputé pour la qualité de ses commerçants. Allez prendre un espresso dans un café où vous serez transporté au cœur de l'Italie! Les nombreux restaurants éveilleront vos papilles.

Il faut ajouter à tous ces avantages, de multiples commodités aux alentours telles que parc Jarry, pharmacie, dentiste, banque, mise en forme, deux stations de métro, Jean-Talon et de Castelnaud, l'autobus 55 qui dessert entre autres le quartier des spectacles, etc. Deux événements majeurs agrémentent le tout, boulevard St-Laurent : en juin, la fin de semaine du Grand Prix de Formule 1 et, en août, la semaine italienne où le Bel Canto est à l'honneur!

Le Sophia, offre des balcons et terrasses tout autour de l'immeuble autant du côté jardin que du côté rue ainsi qu'un stationnement intérieur spacieux.

Les aires commerciales sont occupées à ce jour par Rachelle Béry, RE/MAX du Cartier, Postes Canada, Star Bédard.

Les copropriétaires ont été attirés par un ou plusieurs atouts de ce lieu de vie exceptionnel rappelant l'Europe!

Pour comprendre le Sophia (63 unités et aires commerciales), il faut y ajouter la gestion, un élément majeur.

La gestion de l'immeuble

À l'origine, deux choix s'offraient aux copropriétaires : une gestion interne ou externe. Ceux-ci ont privilégié la gestion interne et le conseil d'administration (CA) compte 5 membres.

L'évaluation du coût d'une gestion externe a motivé l'ensemble des copropriétaires à former eux-mêmes un CA qui s'occuperait de tous les aspects opérationnels de l'immeuble. Ce choix n'a jamais été remis en question au fil des années puisque le CA a su travailler avec efficacité et diligence. La composition du CA offre une diversité de compétences qui permet d'assurer la prise en charge de tous les aspects de l'immeuble : le budget, la gestion financière, la comptabilité, les assemblées annuelles, les travaux, les contrats, l'entretien quotidien, etc.

Cette gestion interne a pour effet également de sécuriser les copropriétaires qui peuvent communiquer en tout temps avec un membre du CA. Il faut considérer que l'économie de gestion passe par une motivation des membres du CA à agir pour le bien commun malgré le temps consacré à la gestion pour chacun des membres, la rémunération symbolique, sans oublier la responsabilité que cela engendre.





Pour atteindre cette gestion qui maintenant est arrivée à maturité, il a fallu créer des outils originaux et adaptés. Ces outils servent à gérer la comptabilité et à la tenue de tous les registres sur les unités et les personnes, les événements, les plans et les travaux.

Les règlements de l'immeuble ont évolué avec les années, à la fois pour améliorer la vie de la communauté et répondre aux contraintes légales.

Rien de tel que d'avoir une gestion interne par des personnes habitant l'immeuble et connaissant sa réalité.

Le Sophia s'est constitué un fonds de prévoyance adapté aux réalités d'un immeuble qui devra faire face à des travaux importants dû au vieillissement normal de celui-ci. Pour y arriver, le CA a confié à des spécialistes, l'étude des composantes de l'immeuble, de leur durée de vie estimée et du coût de remplacement au lieu d'un pourcentage des frais de condo bien avant que la loi l'exige.

Les frais de condo sont revus annuellement et sont maintenus stables depuis plusieurs années sans aucune contribution exceptionnelle et ceci grâce à la gestion budgétaire serrée et les économies contractuelles.

Pour finir, les copropriétaires du Sophia sont unanimes à dire que la qualité de l'immeuble et sa gestion, la diversité des commodités et du marché Jean-Talon sont autant d'éléments essentiels qui les ont séduits. ○

Le Sophia, récipiendaire du prix CondoLys 2019



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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

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

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

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

ASSURANCES DE DOMMAGES

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

AVOCATES - AVOCATS

Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010 (514) 499-2010	gazran@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 inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Stéphane Audy	(581) 814-5500	saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Adèle Poirier Me Bernard Jolin	(514) 842-9512 (514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

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

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

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

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(855) 652-3866	info@betonsurface.ca
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Les Cimentiers MC	Provincial	Maxime Cartier	(514) 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CALFEUTRAGE

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

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

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

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

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

CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)

Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
----------------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
GoPlombier	Montréal	Éric Lévesque Maude Lévesque	(450) 803-0400 (450) 421-2563	eric@goplombier.ca maude@goplombier.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien Sylvain Bilodeau	(450) 623-9323 (514) 820-2879	Serge@maitrecompacteur.ca sbilodeau@maitrecompacteur.ca
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Dany Thibodeau Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lctoitures.com dthibodeau@lctoitures.com mleblanc@lctoitures.com rhuneault-germain@lctoitures.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Inflotrolix Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues Labrecque	(877) 287-7777	jean-hugues.labrecque@nowa360.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (ANALYSE DE RISQUES DE CONTAMINATION)				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (INSTALLATION, RÉPARATION, CERTIFICATION)				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE				
BuildingLink Canada	Provincial	Stephanie Grall	(514) 993-8327	stephanie@buildinglink.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepargis.com patriceasselin@groupepargis.com robertbenoit@groupepargis.com
Gestion Lavoilette	Montréal	Yan Lavoilette	(514) 757-6952	yan@gestionlavoilette.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepargis.com patriceasselin@groupepargis.com robertbenoit@groupepargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Évaluation Intégrale inc.	Provincial	Manuel Brière	(514) 880-3129	info@evaluationintegrale.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Valorem Analyse Immobilière	Provincial	Stéphane Dumont	(819) 774-1488	sdumont@valorem.immo
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Évaluation Intégrale inc.	Provincial	Manuel Brière	(514) 880-3129	info@evaluationintegrale.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
Valorem Analyse Immobilière	Provincial	Stéphane Dumont	(819) 774-1488	sdumont@valorem.immo
EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
ExterminaPro	Provincial	Jean-Philippe Lemieux Simon Lacasse	(866) 873-8080 (866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com slacasse@exterminapro.com
Solution Oiseaux	Provincial	Jean-Philippe Lemieux	(866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com
V Extermination	Provincial	Benoit Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)				
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOCable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



LAUCANDRIQUE
Gestion de copropriétés

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

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	BPerreault@gazmetroplus.com
		Étienne Jutras	(450) 641-1168	EJutras@gazmetroplus.com
		Service Clientèle	(866) 641-7587	info@gazmetroplus.com

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	pierrebc@gestioncyj.ca
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Pierre Bertrand	Estrie	Pierre Bertrand	(819) 829-0678	p.bertrand@gipb.ca
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GMA Consultants inc.	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Solutions & Consultations Viking inc.	Montréal	Ana Petcu Gabriel Mitu	(514) 892-9923 (514) 944-9023	ana.petcu@viking-sc.com gabriel.mitu@viking-sc.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	info@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Kevin Morel Michel Giroux	(450) 679-6827 (514) 384-8191	kevin.morel@symbios.pro mgiroux@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Kevin Morel Michel Giroux	(450) 679-6827 (514) 384-8191	kevin.morel@symbios.pro mgiroux@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
INSPECTION DE DISPOSITIFS ANTIREFOULEMENT				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)				
Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	(514) 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
BuildingLink Canada	Provincial	Stephanie Grall	(514) 993-8327	stephanie@buildinglink.com
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MÉDIATION - ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS				
Écovital inc.	Montréal	Andrei Viorel	(514) 774-7360	ecovitalnet@gmail.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
NETTOYAGE DE GARAGE				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL


 JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

DES AVANTAGES CONCRETS POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ

Un réseau de plus de 600 propriétaires opérateurs certifiés
en entretien ménager commercial

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER**NETTOYAGE DE GRAFFITIS**

Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca

NOTAIRES

Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
--------------------------	----------	--------------------	----------------	------------------------

OISEAUX (GESTION CONTRÔLE, SOLUTIONS DE PROBLÈMES)

ExterminaPro	Provincial	Jean-Philippe Lemieux Simon Lacasse	(866) 873-8080 (866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com slacasse@exterminapro.com
Solution Oiseaux	Provincial	Jean-Philippe Lemieux	(866) 873-8080	Jlemieux@exterminapro.com

PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Peinture ML	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mlpeinture.com
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
Services Pro-Vert	Provincial	André Bégin Jacques Cardinal	(450) 466-3540	abegin@nutriproinc.com jackcardi@hotmail.com
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
H2prO	Provincial	Émile Parent	(418) 575-2782	edparent@piscineh2pro.com
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PLOMBERIE				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupe-dargis.com patriceasselin@groupe-dargis.com robertbenoit@groupe-dargis.com
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructiontremco.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Mathieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsénault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connexitek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexitek.ca
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepargis.com patriceasselin@groupepargis.com robertbenoit@groupepargis.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepargis.com patriceasselin@groupepargis.com robertbenoit@groupepargis.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)				
Marquage Scellant Pavement	Montréal	Daniel Brazeau	(514) 576-7218	marquagedeligne@hotmail.com
SPARK	Montréal	Charles Trahan Mélanie Trudeau	(514) 360-8666 (514) 360-8666	c.trahan@spark-p.ca m.trudeau@spark-p.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
TERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
THERMOGRAPHIE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
TOITURES				
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Dany Thibodeau Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lctoitures.com dthibodeau@lctoitures.com mleblanc@lctoitures.com rhuneault-germain@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)				
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)				
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)				
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



CONDO
réseau

Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	----------	---------------------	----------------	-----------------------

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com



Bel automne à tous !

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398