

Copropriété

| Printemps |
2020



BFL
CANADA
Cabinet de services financiers - Financial Services Firm



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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président et fondateur

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Benoît Allaire TP, ALLB

Cédric Soucy, Pelouses et entretien Soucy

Daniela Petruian, Consultants Facades Plus

Dominic Perugino, Arboplus

Dominique Filion, Services Paysagers Dominique Filion

Équipe, AcoustiTECH

Équipe, HydroSolution

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

François Veilleux, Les Constructions Tremco

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Jacques Cardinal, Pro-Vert

Jean-Marc Legault, JML

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Marc Latreille, M Peintres Professionnels

Pascal Hogue, Toitures PME

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

Ruben Dario Jimenez, Propret

Shawn Dupuis, Calfeutrage Élite

Sophie Villedieu Peltzer, HPDG associés

Valérie Rhéaume, Sinopé Technologies.

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Catherine Santerre, LJT Avocats

Me Guillaume François Larouche, Langlois avocats

Me Jonathan Vallières, Consilium

Me Maxime Laflamme-Leblond, LJT Avocats

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Victoria Lemieux-Brown, Langlois avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

Copropriétaires unis contre le coronavirus	3-4
BFL	6-9
Projet de loi 41, services judiciaires et solutions en temps de covid-19	11 à 20
La perte de contrôle du promoteur immobilier envers le syndicat de copropriété	23 à 25
La description des parties privatives : une obligation pour les syndicats de copropriétaires !	27 à 30
La vie en condo - un mode de vie populaire à préserver	32 à 34
Qu'est-ce qui vous préoccupe au sujet de l'enveloppe de votre bâtiment ?	36-37
L'impact de la location à court terme pour les gestionnaires d'immeubles	40
Une forme de carnet d'entretien	42
Événements de la copropriété 2020	44 à 46
L'intervention judiciaire dans l'administration du syndicat	49-50
Recouvrement des frais de condo	52-53
CondoConseils, les avantages d'être membre	55-56
Assurance copropriété. Des systèmes de détection de fuites d'eau au secours des syndicats de copropriété !	58-59
Refaire sa toiture – la préparation est la clef du succès	61-62
Les arbres dans une copropriété en 2020	64-65
Fonds de prévoyance : simple comme 1-2-3 !	67
Quelle allure a votre toiture suite aux intempéries de l'hiver !	69
Fonds de prévoyance ! Planifiez avec efficacité	71
Entretien paysager ! Cinq meilleurs conseils pour votre renouvellement annuel de contrat d'entretien	73-74
Préservons la santé de notre économie Ne mettons pas tous nos projets sur la tablette !	76
Le caoutchouc ne fait pas toujours le poids face au textile	78
Entretien des tapis (partie 4 de 4)	80-81
Dégâts d'eau. Choisir la bonne plateforme de gestion	83 à 85
Escaliers et ornements extérieurs - Comment vaincre la rouille !	87-88
Terrain et paysagement bien entretenu ! Actif à ne pas négliger !	90
Prendre soin de son concierge résidant	92
Les tendances ! Mobilier de jardin 2020	94-95
Le calfeutrage est à refaire ? Faites votre budget... sans rien oublier	97-98
L'importance de bien entretenir vos pelouses	100-101
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	108 à 105
Carpet Care Key Terms (Volume 4 of 4)	106-107
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT	108
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	109-110
Conseillers juridiques	111 à 114
Copropriété 755 Muir (Montréal)	116 à 118
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	119 à 138

Copropriétaires

UNIS CONTRE LE CORONAVIRUS

Pour cette édition, nous avons décidé d'unir nos voix afin de souligner le caractère exceptionnel entourant la pandémie de coronavirus. Nous savons pertinemment que la situation actuelle liée à la COVID-19 bouleverse vos vies tout en suscitant des interrogations et des inquiétudes chez tous les copropriétaires du Québec.

Au cours des dernières semaines, notre gouvernement provincial a émis diverses consignes pour lutter contre la pandémie de COVID-19. À cet égard, nous vous exhortons de les suivre rigoureusement car nous plaçons la santé, la sécurité et le mieux-être de tous les copropriétaires québécois au cœur de nos préoccupations.

De notre côté, notre plan de continuité des opérations a pleinement fonctionné et il nous a permis de répondre très rapidement à tous les appels reçus même si le nombre de ceux-ci a presque triplé. Nous tenons à vous rappeler que le service CondoConseils est plus apprécié que jamais en cette période de crise et qu'il est disponible 7 jours sur 7 entre 8h00 et 20h00. Soyez assuré que nous déployons tous les efforts nécessaires pour nous adapter le plus rapidement possible aux fréquents changements liés à la pandémie.

Pour ce qui est de notre événement Condo Week-end prévu le samedi 18 avril 2020 au Château Royal à Laval, nous sommes dans l'obligation de le reporter à une date ultérieure. Celle-ci vous sera communiquée au moment opportun.

Au niveau des communications avec les copropriétaires, nous vous encourageons à utiliser votre site Internet CondoRéseau qui s'avère sans conteste le meilleur outil pour votre syndicat pour communiquer et partager rapidement de l'information. Par ailleurs, n'oubliez surtout pas que la confidentialité des informations doit être préservé en ce qui concerne l'état de santé de chacun des copropriétaires ou des occupants de la copropriété.

En ce qui concerne les assemblées générales annuelles, les copropriétaires doivent être informés que celles-ci sont reportées à une date ultérieure. De leur côté, tel que le prévoit votre déclaration de copropriété, les copropriétaires doivent continuer d'effectuer leurs paiements au même montant que celui-ci prévu au dernier budget annuel adopté par le syndicat.

Au cours des prochains mois, il est probable que la pandémie aura également des impacts financiers importants pour des milliers de copropriétaires. Chaque copropriété devra donc être vigilante et proactive afin de garantir sa bonne santé financière. Également, votre conseil d'administration devra adapter ses pratiques afin de minimiser l'incidence de la pandémie sur la gouvernance de votre syndicat. Il est donc fortement suggéré de privilégier les échanges électroniques et par téléphone pour rejoindre les membres du conseil d'administration.



Pour ce qui est des travaux à réaliser, nous vous suggérons d'en évaluer l'urgence et la nécessité et, tout particulièrement, si ceux-ci doivent se faire à l'intérieur d'une partie privative. Dans les situations d'urgence, comme par exemple un dégât d'eau, ceux-ci doivent être réalisés tout en vous assurant que les consignes gouvernementales et sanitaires soient respectées en tout temps.

De plus, nous souhaitons souligner le travail remarquable des intervenants de première ligne dans vos immeubles : concierges, portiers, surveillants, surintendants, éboueurs ainsi que tous les autres techniciens et techniciennes de corps de métiers. Toutes ces femmes et tous ces hommes vous permettent de continuer de demeurer en sécurité dans votre appartement. Et n'oublions surtout pas les membres des conseils d'administration qui sont sollicités plus que jamais par leur collectivité afin de leur offrir un milieu de vie sécuritaire!

Tous ensemble et plus unis que jamais, nous combattons un ennemi mortel et surtout invisible. C'est pourquoi nous devons faire le maximum pour protéger nos voisins qui ont plus de 70 ans, qui souffrent de maladies chroniques ou de troubles respiratoires. Chaque vie est importante et nous avons individuellement un rôle majeur à jouer afin de limiter le nombre de personnes infectées par ce dangereux virus. Le mieux-être de votre collectivité doit être une priorité afin de surmonter cette crise mondiale et de nous assurer un futur en santé. ○



Guy Thouin
Éditeur
Président et fondateur CondoMarketing inc.



Sylvain Clermont
Président, Fédération des copropriétaires du Québec



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 copie 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**



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 |



Qui est BFL CANADA risques et assurances inc. ?

Fondée en 1987 par Barry F. Lorenzetti, BFL CANADA est l'une des plus importantes sociétés de gestion de risques, de courtage d'assurance et de services-conseils en avantages sociaux en Amérique du Nord, qui soit détenue et gérée par ses propres employés. L'entreprise compte sur une équipe de plus de 850 professionnels répartis dans une vingtaine de villes à travers le pays. Plus d'un milliard de primes y transigent et en 2018, la Caisse de dépôt et placement du Québec est devenue actionnaire minoritaire de BFL CANADA.

BFL CANADA est également un partenaire fondateur de Lockton Global LLP, une société regroupant des courtiers d'assurance indépendants qui offrent des services de gestion de risques, d'assurance et de conseils en avantages sociaux dans plus de 140 pays à travers le monde.

Quel est ton parcours dans l'industrie de l'assurance ?

En 1999, j'ai débuté ma carrière en tant qu'agent en assurance des particuliers chez un assureur direct et j'ai, par la suite, poursuivi ma carrière en assurance des entreprises au sein de la même compagnie. En 2007, j'ai eu l'opportunité de rejoindre *Dale Parizeau LM* comme courtier au développement des affaires dans l'équipe des programmes et associations. J'ai ensuite décidé, en 2014, de me spécialiser en assurance de copropriétés. Trois ans plus tard, BFL CANADA m'a proposé un nouveau défi : l'entreprise avait un programme d'assurance de copropriétés très performant en Colombie-Britannique et désirait le développer et l'étendre à l'ensemble de ses succursales à travers le Canada. Elle avait besoin d'un courtier spécialisé pour mettre en place une équipe de développement pour le Québec. En trois ans, notre croissance a connu un essor fulgurant. Nous avons pris une très grande part de marché et j'en suis très fier.

L'industrie de l'assurance de dommages est vaste, pourquoi avoir choisi de te spécialiser en assurance de copropriétés ?

Il est vrai que la ligne d'affaires que j'ai choisie n'est pas la plus facile : des primes à la hausse, des assureurs de moins en moins intéressés à souscrire des immeubles en copropriétés, des nouvelles lois spécifiques... Il faut bien se tenir à jour !

Au fil des années, j'ai constaté que plusieurs syndicats étaient mal assurés; leur police d'assurance n'était pas conforme à la loi ou à leur déclaration de copropriété, ils ignoraient tout de l'article 1073 du Code civil du Québec, n'avaient pas d'évaluation professionnelle du coût de reconstruction et leur limite d'assurance bâtiment était insuffisante. Parfois, ils ne possédaient pas toutes les couvertures essentielles, voire obligatoires, pour assurer adéquatement leur immeuble ou ils n'avaient jamais vraiment été conseillés. J'y ai vu un grand besoin et aujourd'hui, dans ma ligne d'affaires, c'est encore le conseil sur lequel je m'appuie particulièrement : vulgariser, expliquer et informer les assurés sur leurs obligations, mais aussi sur leur exposition en responsabilité à titre d'administrateurs d'une copropriété.

Administrer un immeuble de copropriétés, c'est administrer le bien d'autrui. Il est primordial de bien connaître les droits, les lois et obligations qui s'y rattachent. Mon métier me permet de bien conseiller et guider mes clients à travers toutes ces subtilités afin qu'ils soient bien informés et protégés. Les membres d'un conseil d'administration font le travail de gestion bénévolement, et ils tentent de faire au mieux, mais ils n'ont pas nécessairement toutes les connaissances pour y arriver. C'est là que mon rôle de conseiller prend tout son sens. Avec les nouvelles lois 141 et 16, il est souhaitable de travailler avec un professionnel de l'assurance spécialisé en assurance de copropriétés.

BFL CANADA a pris une grande part de marché en assurance de copropriétés depuis les trois dernières années. Quelles sont les raisons de ce succès? (Programme Protection Condo)

Notre programme d'assurance Protection Condo offre un produit d'assurance qui n'a pas d'égal sur le marché québécois. Aucun assureur n'offre une police d'assurance aussi complète que la nôtre. Au fil des années, nos couvertures n'ont cessé d'être bonifiées, nous sommes toujours à la recherche des meilleures protections pour nos clients. Notre tarification est également très compétitive et offre des protections supérieures à celles du marché.

Il est important d'ajouter que tous les courtiers de notre équipe sont spécialisés en assurance de copropriétés et reçoivent une formation continue dans le domaine. Avec les changements législatifs qui surviennent, nous devons être en mesure d'informer nos clients de façon adéquate.

Depuis la fin 2018, le marché de l'assurance immobilière est en restructuration et touche durement le secteur de la copropriété. Grâce à un grand volume d'affaires,

BFL CANADA transige avec de nombreux assureurs, ce qui lui permet d'offrir des solutions d'assurance dans les dossiers les plus complexes et ce, malgré le marché difficile.

Pourquoi un syndicat de copropriété devrait-il s'assurer avec BFL CANADA ?

En choisissant BFL CANADA, les syndicats de copropriétés s'assurent un service-conseil spécialisé dans le domaine de l'assurance de copropriétés qui est toujours disponible pour répondre aux questions et aux besoins spécifiques des clients. Notre expérience en gestion de risques nous permet également de guider notre clientèle sur la mise en place de mesures préventives rendant le risque plus intéressant pour les assureurs. BFL CANADA permet l'accès à un grand nombre d'assureurs facilitant ainsi le placement du risque aux meilleures conditions et aux meilleurs taux pour ses assurés. Grâce à notre programme « Protection Condo », nous offrons les couvertures les plus étendues sur le marché et demeurons proactifs dans la recherche de solutions innovantes au profit de notre clientèle.

Tu parles de ton équipe avec passion et fierté. Peux-tu nous en dire un peu plus ?

Je travaille avec une équipe dynamique et motivée qui partage ma passion d'offrir des services-conseils professionnels. Ce sont des employés volontaires qui s'investissent sans compter et qui travaillent dans un même but : toujours se démarquer par leur service et demeurer le chef de file dans le marché complexe de l'assurance de copropriété. Notre travail d'équipe nous permet de faire face aux plus grands défis qui se présentent.

En effet, 2019 semble avoir été une année de grands bouleversements dans le monde de la copropriété : avec un marché difficile, la nouvelle loi 141 et finalement la loi 16. La pression est-elle à son comble pour les copropriétaires ?

Il est vrai qu'avec la conjoncture actuelle, les administrateurs de copropriétés devront désormais changer leurs habitudes et revoir leurs priorités lors de la souscription de leur contrat d'assurance. Plusieurs recherchent la prime la moins chère du marché sans se soucier du contenu, des couvertures de la police ni du service après-vente. Désormais, il est primordial de faire appel aux services d'un

courtier professionnel et informé afin de bien comprendre les enjeux législatifs et les obligations rattachés à la gestion adéquate d'un immeuble de copropriété.

Il ne faut pas perdre de vue que les membres du Conseil d'administration s'exposent personnellement lorsqu'ils souscrivent à un contrat d'assurance non conforme au nouveau cadre législatif. Ces membres sont donc responsables de prioriser la souscription d'un produit d'assurance conforme à la loi et à la déclaration de copropriété, quitte à payer la juste prime qui s'impose.

Et pour conclure, à quoi doit-on s'attendre du marché de l'assurance pour l'année 2020 ?

Malheureusement, le nombre croissant de réclamations, le ratio perte/prime défavorable, les pertes astronomiques engendrées par les catastrophes naturelles plus fréquentes et plus dévastatrices auront pour effet de maintenir le durcissement du marché, du moins pour la prochaine année. Les conséquences pour les assurés seront bien réelles : primes à la hausse, critères de souscription plus élevés, franchises augmentées et capacité réduite de la part d'un plus grand nombre d'assureurs.

Éventuellement, nous espérons que la hausse des primes que nous aurons subie saura rétablir la rentabilité dans cette ligne d'affaires. Nous sommes confiants que cette situation est temporaire et que les choses devraient se stabiliser dans les prochaines années. Dans tous les cas, BFL CANADA s'engage à poursuivre sa mission : développer des solutions adaptées aux nouvelles réalités et offrir à ses clients la paix d'esprit qu'ils recherchent. Avec l'appui de notre équipe qualifiée et dévouée, BFL saura diminuer les impacts négatifs actuels et proposer les meilleures conditions du marché à ses clients.





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



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

Projet de loi 41, services judiciaires et solutions en temps de covid-19

Il y a à peine 2 semaines, je me suis demandé sur quoi porterait la présente chronique. Certes, le projet de loi 16¹ est entré en vigueur le 10 janvier dernier², mais il faut se le dire, nous commençons déjà à nous y habituer.

Il y a une dizaine de jours, le Québec a basculé dans la plus grosse crise sanitaire mondiale que la génération de mes parents, la mienne et celle de mes enfants auront connue jusqu'à présent. Du coup, il y a trop de choses dont je voudrais vous entretenir!

- Mesures préventives en copropriété, mesures d'isolement, retour des « snow birds », report des assemblées de copropriétaires, paiement des charges communes, mandat des administrateurs, report des travaux prévus. Que faire?
- Interruption des services judiciaires à travers la province : qu'en est-il des procédures judiciaires des syndicats de copropriété et/ou des copropriétaires qui sont en cours? Qu'en est-il de vos recours et des délais? Et surtout, que faire et à qui s'adresse-t-on en cas de conflit qui ne peut attendre le retour à la normale, dont nous ignorons la date, d'une situation sans précédent?

¹ Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

² Sauf exceptions.

De plus, et alors qu'on s'y en attendait le moins, le **17 mars 2020**, l'Assemblée nationale a adopté le Projet de loi 41 (PL-41), et sauf exceptions, la *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019* est **entrée en vigueur le même jour**.

Cette loi contient des dispositions qui concernent la copropriété divise, et plus spécifiquement les **fiches descriptives des parties privatives** et la **modification de l'article 1074.2 C.c.Q.**, article qui aura fait couler beaucoup d'encre concernant l'assurance de copropriété et les sinistres causés par des copropriétaires et/ou leurs biens.

J'ai donc décidé de vous parler un peu de tout ça, simplement car « tout ça » fait et fera partie de votre quotidien et du mien pour les semaines à venir.

PROJET DE LOI 41³

Suite à l'entrée en vigueur du PL-41 le 17 mars 2020, l'article **1074.2 C.c.Q.** portant sur les assurances en copropriété se lira dorénavant comme suit :

*Article 1074.2 C.c.Q. : « Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute **et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.***

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

(la modification est celle en caractères gras)

Il est trop tôt pour savoir si cette modification permettra de corriger complètement et définitivement la situation inte-

nable qui a été créée par l'entrée en vigueur de cet article en décembre 2018. Reste aussi à voir l'interprétation qui en sera faite par les assureurs des copropriétaires, mais également ce qui pourra ou devra être fait pour toutes les réclamations des syndicats de copropriété qui ont été refusées par les assureurs des copropriétaires du 13 décembre 2018 au 17 mars 2020. Je continuerai de suivre ce sujet pour vous et j'aurai certainement l'occasion de vous en reparler d'ici peu.

Quant aux fiches descriptives des parties privatives, l'article 204 du PL-41, tel qu'amendé, prévoit ce qui suit :

« Le syndicat d'une copropriété divise établie avant le 13 juin 2018 qui n'est pas contrôlé par le promoteur doit soumettre pour approbation aux copropriétaires la première description des parties privatives prévue au troisième alinéa de l'article 1070 du Code civil.

*Cette description doit, **d'ici le 13 juin 2020**, obtenir lors d'une assemblée l'approbation des copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix des copropriétaires, présents ou représentés. »*

(nos soulignés et caractères gras)

N'oublions pas que l'article 1070 C.c.Q., tel que modifié en décembre 2018 et janvier 2020, se lit comme suit :

Article 1070 C.c.Q. « Parmi les registres de la copropriété, le syndicat tient à la disposition des copropriétaires un registre contenant le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire; ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble, si celui-ci y consent expressément. Ce registre contient également les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration, les résolutions écrites, le règlement de l'immeuble et ses modifications, ainsi que les états financiers.

Ce registre contient aussi la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles, le carnet d'entretien, l'étude du fonds de prévoyance et tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

³ *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019*



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



NOUS DESSERVONS

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

Ce registre contient enfin une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. »

(les soulignés sont les nôtres)

Bon nombre de copropriétés ont déjà adopté la 1^{ère} description des parties privatives, ou elles s'apprêtaient à le faire au cours de leur assemblée générale annuelle qui devait avoir lieu ce mois-ci⁴. D'autres s'y préparaient, mais le processus n'était pas complété. En ces temps où on nous demande de nous isoler, d'éviter les contacts, que devrait faire le syndicat qui n'a pas encore pu faire approuver cette 1^{ère} description?

Il est vrai que le moment choisi pour faire entrer en vigueur cet article, ou du moins le délai somme toute très court qui y est prévu, peut sembler inapproprié. À ce sujet, il faut comprendre que le PL-41 est un projet de loi omnibus concernant d'abord et avant tout des mesures fiscales ou de nature financière, et ne contenant que quelques dispositions en matière de copropriété divise. Le gouvernement de M. Legault, par l'entremise de son ministre des Finances, M. Éric Girard, avait besoin de mettre rapidement en vigueur ces mesures fiscales vu la crise actuelle qui nous secoue.

Cela dit, d'une part, le 13 juin 2020 c'est bientôt, très bientôt. D'autre part, nous vivons une situation exceptionnelle, sans précédent, et il est trop tôt pour savoir combien de temps durera cette crise sanitaire. Nous n'en sommes qu'au début et tout semble indiquer que la fermeture de tous les commerces⁵ sera annoncée bientôt, tout comme la prolongation de la fermeture des établissements scolaires encore pour quelques semaines. Malheureusement, il est encore trop tôt pour déterminer avec certitude ce qu'il conviendra de faire. Il sera donc important de suivre l'évolution des événements.

Entre-temps, une chose est sûre : les rassemblements sont interdits, l'isolement volontaire, quelquefois forcé, est de mise plus que jamais. **Les assemblées de copropriétaires ne devraient pas avoir lieu et devraient être reportées.** Il ne s'agit pas d'une urgence telle qu'il faille contrevenir aux restrictions et demandes gouvernementales qui nous sont

adressées. Il en va de la sécurité et de la santé de tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble et de leurs familles.

Le cas échéant, si la situation actuelle devait perdurer des mois, je suis d'avis que le contexte social et sanitaire exceptionnel que nous vivons à l'échelle planétaire pourrait être considéré comme étant un motif équivalant à une impossibilité d'agir dans le délai indiqué.

Le contexte ne vous empêche toutefois pas de réaliser toutes les étapes préalables nécessaires. Ainsi, sans tenir d'assemblée, vous pourrez demander aux copropriétaires que les documents nécessaires ou manquants vous soient transmis par courriel. Vous pourriez également consulter les copropriétaires sur ces fiches par courriel, ou par visioconférence. Bien qu'une telle consultation soit informelle et qu'elle ne puisse remplacer l'assemblée requise, elle vous permettra néanmoins de bénéficier d'avance des commentaires des copropriétaires au sujet des fiches et d'apporter les modifications requises, s'il en est. Une fois que la situation sera revenue à la normale, il ne vous restera qu'à convoquer l'assemblée pour approuver le tout.

Ainsi, sans aucunement réduire l'importance que vous devriez accorder à cette disposition, je suis personnellement d'avis que les syndicats de copropriété et les copropriétaires ont présentement à faire face à des enjeux sanitaires, individuels et collectifs, qui sont prioritaires, et c'est sur ces enjeux prioritaires que je vous invite surtout à vous concentrer pour le moment. Ultimement, en cas de besoin, l'assemblée pourra toujours être organisée et tenue par voie de procurations, par des moyens technologiques (Facetime, Skype, visioconférence, etc.) et même, pour les plus petites copropriétés, par voie de résolution écrite unanime.

COVID-19⁶

La crise sanitaire que nous vivons fait en sorte que les syndicats de copropriété, leurs administrateurs, leurs gestionnaires et les copropriétaires sont confrontés à une situation qu'ils n'ont jamais vécue et, disons-le, probablement jamais envisagée. Vous direz que je radote, mais je le dis depuis toujours :

⁴ En mars 2020 car bon nombre de copropriétés ont un exercice financier qui se termine au 31 décembre de chaque année

⁵ Sauf commerces essentiels comme les épiceries et les pharmacies

⁶ Les recommandations qui suivent sont de nature générale et nous vous demandons de consulter régulièrement les directives, consignes et recommandations émises quotidiennement par les différents paliers gouvernementaux, ainsi qu'à ne pas hésiter à consulter les professionnels appropriés selon les circonstances de votre copropriété.

une copropriété est une micro-société, un microcosme. Et qui dit société dit contacts. Si la société civile s'est dotée de mesures préventives, la société qu'est la « copropriété » doit en faire autant.

Nous avons recommandé à tous nos clients et partenaires, dès le 13 mars dernier, de prendre immédiatement certaines mesures préventives :

- Installation de distributeurs de désinfectant dans les halls d'entrée, dans les couloirs, près des casiers postaux, au garage, entre autres;
- Nettoyage fréquent de toutes surfaces, équipements ou composantes susceptibles de devenir un secteur de contamination : poignées des portes, robinets, chasses d'eau, casiers et boîtes postales, boutons d'ascenseur, écrans de sélection des unités, intercoms, téléphones, bureau de l'administration ou boîte pour l'administration, etc.;
- Fermeture des piscines, gymnases, spas et autres installations communes semblables⁷;
- Affichage, dans les parties communes, des consignes sanitaires émises par Santé Canada ou autres organismes sanitaires⁸;
- Report de toute assemblée générale des copropriétaires;
- Tenue des réunions du conseil d'administration par voie téléphonique ou par moyen technologique;
- Utilisation encadrée des ascenseurs (nombre de personnes, utilisation, etc.);
- Communication efficace et fréquente avec les copropriétaires et les occupants de l'immeuble, afin de leur fournir des informations utiles et les tenir à jour sur les mesures et restrictions imposées par le gouvernement et celles imposées par le conseil d'administration du syndicat.⁹

Ce ne sont là que quelques-unes des mesures que je suggère au moment de rédiger ces lignes. Tout porte à croire que d'autres s'ajouteront au cours des prochains jours, des prochaines semaines, la situation évoluant sans arrêt.

⁷ Il est toutefois nécessaire de continuer à les entretenir

⁸ Voir les affiches et pamphlets disponibles en ligne à ce sujet

⁹ Attention à préserver la confidentialité des informations que vous détenez à propos des copropriétaires et des résidents, incluant et surtout quant à leur état de santé (sauf si consignes expresses autres de la part des autorités)



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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

FINI LES MAUX DE TÊTE ET LES DÉGÂTS D'EAU

**DÉCOUVREZ
LE SERVICE CONDO**



UN SERVICE CLÉ EN MAIN

Location ou achat de chauffe-eau

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

Système de détection de fuite d'eau AKWA

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

Qu'en est-il des parties communes? Que convient-il de faire face aux isolements imposés? Face aux résidents qui rentrent au bercail après avoir passé quelques semaines sous des cieux plus cléments? Comment se comporter face aux copropriétaires qui se mettent en isolement volontaire? Et que faire si des copropriétaires ou des résidents ont plus de 70 ans?

Ce sont des questions tout à fait pertinentes puisque comme je le disais plus tôt, les parties communes de l'immeuble peuvent potentiellement devenir un foyer d'infection, un vecteur de contamination. À proprement parler, les parties communes ne sont pas des lieux publics. Cela dit, ce sont des espaces, des composantes, des lieux qui appartiennent à tous les copropriétaires, des lieux dans lesquels les copropriétaires, pris dans leur ensemble, sont en droit de se sentir en sécurité, à l'abri d'une menace de contamination.

Dans les circonstances que nous connaissons, l'intérêt collectif devrait à mon avis primer par rapport aux intérêts individuels. Les copropriétaires, occupants, résidents qui sont ou devraient être en isolement imposé ne devraient pas circuler dans les parties communes de l'immeuble, pas plus que les personnes à qui le gouvernement demande de demeurer chez elles, incluant les personnes âgées de plus de 70 ans. Quant aux occupants asymptomatiques, qui n'ont pas voyagé et qui ne sont pas en contact avec une ou des personnes mentionnées ci-dessus, la circulation dans les zones de passage et les aires communes devrait être encadrée et limitée aux seules entrées et sorties pour se rendre au travail, à l'épicerie et/ou à la pharmacie, ou en cas d'une urgence, il va sans dire. Tout autre passage dans les parties communes devrait être évité, afin de réduire le risque pour tous, incluant les administrateurs, le personnel de gestion, le concierge, etc.

FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ, MANDAT DES ADMINISTRATEURS, BUDGET ET PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES :

Bien que tout soit ralenti et que je vous recommande de reporter vos assemblées de copropriétaires, il n'en demeure pas moins que les copropriétés doivent continuer à fonctionner, continuer à percevoir les charges communes, et ce afin d'être en mesure de rencontrer leurs obligations quant à la conservation et l'entretien des immeubles.

En ce qui concerne le mandat des administrateurs, les déclarations de copropriété stipulent, généralement, que le

mandat des administrateurs est prolongé jusqu'à la tenue de l'assemblée générale annuelle suivante. Conséquemment, même s'il est indiqué que la durée du mandat des administrateurs est d'un (1) an, les administrateurs qui sont en poste le demeureront jusqu'à la prochaine AGA.

Advenant la démission d'un administrateur, la plupart des déclarations de copropriété permettent aux administrateurs en poste (s'ils ont le quorum) de combler les vacances, c'est-à-dire de désigner un remplaçant jusqu'à la prochaine AGA.

Pour ce qui est du budget de la copropriété et des cotisations mensuelles, ils sont maintenus tels quels jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle, lors de laquelle il sera procédé à la consultation sur le nouveau budget. Les ajustements rétroactifs seront faits suite à la consultation sur le nouveau budget. Nécessairement, tout porte à croire que les budgets à venir tiendront compte de la crise que nous vivons actuellement et des dépenses supplémentaires qui auront été engendrées par celle-ci.

Les copropriétaires doivent continuer à payer leurs charges communes régulièrement et à temps. La Covid-19 ne signifie pas un congé ou une suspension du paiement de vos charges communes, à moins que le gouvernement du Québec n'intervienne directement à ce sujet, ce qu'il n'a pas fait au moment d'écrire ces lignes. Le syndicat doit être en mesure de percevoir ces charges pour pouvoir rencontrer ses obligations financières (assurances, suggère électricité, entretien, etc.).

Afin d'éviter la manipulation d'effets bancaires, le recours à un système de paiements préautorisés paraît être la solution appropriée. Pour les autres, le paiement devrait se faire par chèque, dont le dépôt devrait se poursuivre comme d'habitude, le premier jour du mois.

Dans les circonstances que nous connaissons et avec les conséquences sur le marché du travail, il est possible que certains copropriétaires éprouvent des difficultés à acquitter la totalité de leurs charges communes. Si c'est le cas, nous invitons ces copropriétaires à faire preuve de la plus grande transparence avec le conseil d'administration du syndicat, à le prévenir le plus rapidement d'un possible défaut de paiement, et à prendre entente avec le conseil d'administration en vue dudit (desdits) paiement(s). Si vous êtes administrateur, nous vous invitons à tenir compte des situations particulières qui pourront vous être adressées, et à faire preuve de



souplesse et de flexibilité à l'égard de telles situations pendant quelques semaines.

Quant aux réunions du conseil d'administration, tel que je le mentionnais plus tôt, elles peuvent facilement être tenues par voie téléphonique, par visioconférence, ou par autre moyen technologique. Une résolution écrite signée par tous les administrateurs, ou un courriel de chacun d'eux confirmant son accord à une proposition, peut également tenir lieu de réunion du conseil d'administration. En tout état de cause, le conseil d'administration doit continuer à prendre les décisions nécessaires concernant l'entretien et la conservation de l'immeuble.

ET NOS COPROPRIÉTAIRES PLUS ÂGÉS DANS TOUT CELA?

Des situations graves comme celle que nous vivons présentement nous amènent inévitablement à nous questionner; elles nous ramènent à certaines valeurs qui ont tendance à céder le pas avec la vie frénétique qu'est la nôtre habituellement.

L'entraide et la solidarité sont de mise. Si certains copropriétaires ou résidents sont âgés ou limités dans leurs déplacements, s'ils ne peuvent sortir, je ne peux que vous encourager à faire preuve de solidarité, d'empathie, d'autant plus qu'ils sont présentement probablement également coupés de contacts physiques avec leur famille.

Si vous vous rendez à l'épicerie et/ou à la pharmacie, demandez-leur s'ils ont des besoins, demandez-leur qu'ils vous préparent une liste d'achats que vous pourrez faire pour eux et que vous pourrez laisser à leur porte, communiquez par téléphone avec eux afin de prendre des nouvelles, de vous assurer qu'ils ont le numéro de leur pharmacie en cas de besoin, qu'ils savent qu'ils peuvent renouveler leurs prescriptions par téléphone et se les faire livrer.

L'histoire regorge de témoignages de la beauté de la solidarité et de l'entraide dans les communautés dans des situations comme celle que nous vivons.

Interruption des services judiciaires et justice à distance :

Compte tenu des demandes gouvernementales visant à protéger la santé publique, les services judiciaires sont interrompus depuis le 13 mars dernier, et seules les affaires urgentes¹⁰ sont entendues.

Les délais de procédure civile devant les tribunaux judiciaires, de prescription extinctive et de déchéance sont suspendus depuis le 13 mars 2020 par l'arrêté 2020-4251 de la ministre de Justice et de la juge en chef du Québec. Ceux pour introduire des recours devant certains tribunaux administratifs le sont depuis le 20 mars 2020, par le décret 222-2020

Nous avons reçu beaucoup de demandes à ce sujet depuis. Qu'arrive-t-il avec notre dossier? Nous avons une audition bientôt, aura-t-elle lieu? Qu'arrive-t-il avec le recours que nous étions sur le point d'intenter? Qu'arrive-t-il avec les différends que nous vivons dans notre copropriété? Que fait-on si l'on fait face à un différend ou à un litige au cours des prochaines semaines?

Les dossiers judiciaires qui sont présentement en cours sont suspendus. Leur cours reprendra lorsque les services judiciaires seront remis en fonction, une fois que les autorités jugeront que la situation sera rétablie.

Si vous étiez sur le point d'intenter des procédures judiciaires, notamment en raison de l'arrivée imminente de la fin d'un délai de prescription, sachez que les délais sont suspendus. Conséquemment, vous ne subissez pas de préjudice et il vous faudra intenter votre recours lorsque les services judiciaires reprendront. Quant à la signification de procédures par huissier, la signification est devenue très complexe en raison de la fermeture de beaucoup de sociétés, commerces, institutions, etc.

Ceux qui me connaissent ou me suivent connaissent l'importance que j'accorde aux modes alternatifs de résolution des conflits, surtout dans un contexte tel que la copropriété. Je

¹⁰ Et on parle d'urgence réelle et objective.



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

vous ai déjà entretenus au sujet de l'arbitrage et de la médiation en copropriété à quelques reprises et je vous réfère à mes précédentes chroniques pour en apprendre davantage¹¹.

Le recours à l'arbitrage pour régler des conflits est déjà très bien établi en copropriété. Depuis quelques années, plusieurs déclarations de copropriété contiennent des dispositions prévoyant un recours obligatoire à l'arbitrage en cas de conflit, à l'exclusion des tribunaux. Pour les syndicats dont la déclaration est muette à ce sujet, le recours à l'arbitrage peut toujours être convenu de façon consensuelle, c'est-à-dire si les parties y consentent au moment où le différend naît. Ce mode de résolution des différends me semble plus que jamais à privilégier dans le contexte de crise actuel.

Le recours à l'arbitre se prête bien à presque toutes les situations, incluant celles visant à obtenir une décision ordonnant le respect d'une des dispositions de la déclaration de copropriété. Il permet de débloquer des différends ou des situations conflictuelles ou d'interprétation qui risquent de paralyser la copropriété, ou encore son administration. L'arbitrage est un processus similaire au processus judiciaire, mais simplifié et de loin plus rapide que le recours judiciaire traditionnel.

En plus d'être nettement plus économique, il permet une adaptation personnalisée aux faits d'espèce de chaque dossier, sans compter qu'il se déroule dans un climat convivial, moins protocolaire que celui auquel sont confrontés les participants devant les tribunaux traditionnels. Ceci constitue un autre point positif d'un tel recours.

Le processus d'arbitrage permet d'obtenir une décision arbitrale finale et sans appel rapidement, à moindres coûts et dans le respect des directives et recommandations gouvernementales concernant l'interdiction de rassemblements et la distanciation sociale.

Comme le dit si bien Me Grondin, le Bâtonnier du Québec, « *les crises sont souvent des catalyseurs de changement profonds, rapides et positifs* ». Conséquemment, si vous n'avez pas accès aux palais de justice pour au moins quelques semaines, voire quelques mois, j'ai voulu m'assurer que les syndicats de copropriété et les copropriétaires puissent continuer à préserver et à défendre leurs droits, que vous puissiez avoir accès à la justice, autrement.

C'est animée de cette passion et de ces convictions profondes et, disons-le, motivée par une légère audace, que je vous annonce que mon cabinet et le cabinet De Grandpré Jolicoeur avons travaillé à mettre en place les structures nécessaires pour vous faciliter le recours à des arbitres spécialisés en copropriété divise et indivise, sans que vous ayez à sortir de votre domicile, sans que vous ayez à vous déplacer.

Ainsi, au moins pendant tout le temps que durera la crise sanitaire, et qui sait peut-être même après celle-ci, les mandats d'arbitrage qui sont déjà en cours et tous ceux qui me seront confiés se dérouleront virtuellement, par voie d'une **plateforme de visioconférence permettant le partage de documents et d'informations en temps réel entre les participants à l'arbitrage, permettant que les témoignages et les plaidoiries soient faits « live », virtuellement, via cette plateforme.**

Je vous invite à communiquer avec moi si un tel service vous intéresse ou si des informations additionnelles ou des précisions à ce sujet vous étaient nécessaires.

À ne pas en douter, il y aura un avant et un après Covid-19. À mon avis, les choses ne seront plus jamais vraiment pareilles : des structures se seront mises en place, beaucoup d'entreprises auront équipé leur personnel de portables et se seront dotés de l'infrastructure nécessaire pour permettre la connexion et le travail à distance, le télétravail aura pris de l'importance, certains d'entre nous auront réalisé les impacts humains et environnementaux des innombrables heures passées dans la circulation urbaine, des entreprises s'interrogeront sur la pertinence d'occuper et de payer pour des bureaux d'une superficie impressionnante, pas toujours essentielle. Je nous souhaite, en tant que société, que cette crise que nous traversons tous ensemble nous permettra d'évoluer positivement sur tous les aspects.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, il ne me reste qu'à vous recommander d'être prudents, de prendre soin de vous, de vos familles, de vos êtres chers. C'est tout ce qui compte. Bon printemps! ○

CHIANETTA AVOCATS

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

@ Chianetta Avocats 2019-Tous droits réservés

¹¹ Éditions de l'automne 2017 et automne 2014



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.

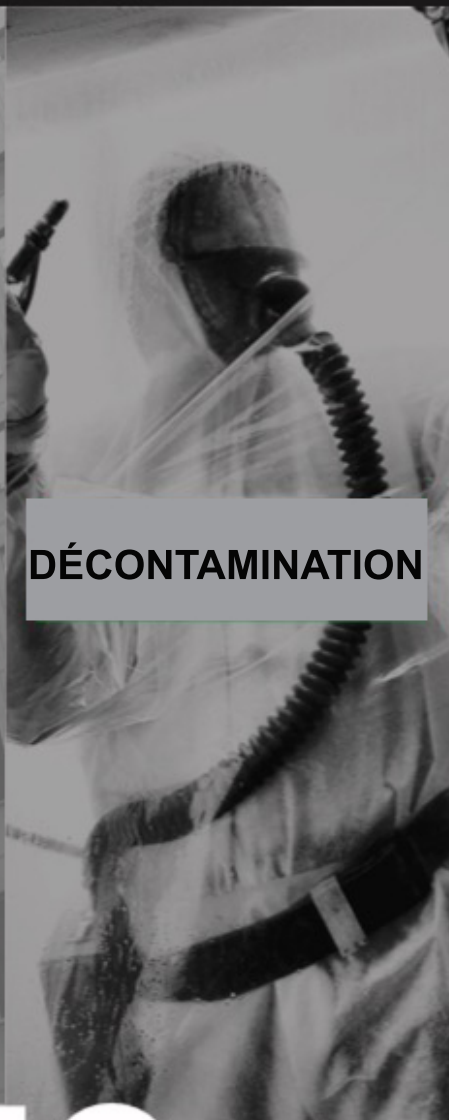
DARGIS

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



Par Me Victoria Lemieux-Brown, avocate et
Me Guillaume François Larouche, avocat
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



La perte de contrôle du promoteur immobilier envers le syndicat de copropriété

Vous œuvrez à titre de promoteur immobilier et construisez des condominiums? Cet article pourrait vous intéresser.

Les dispositions légales visant la perte de contrôle du promoteur immobilier sur le syndicat de copropriété ont pour objet de permettre le transfert du pouvoir décisionnel du premier vers les copropriétaires de l'immeuble. Le type de gestion du promoteur axé sur la construction et la vente est ainsi remplacé par le fonctionnement régulier d'une copropriété divisée sous le contrôle des copropriétaires.

L'administration provisoire du syndicat

En principe, à compter de la publication de la déclaration de copropriété¹, le promoteur choisit les administrateurs qui composeront le premier conseil d'administration et il se nomme souvent lui-même en tant que membre du conseil. Il arrive parfois que le promoteur agisse seul à titre d'administrateur provisoire lors de la mise sur pied du syndicat. Dès que le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, l'administration provisoire doit prendre fin.

Le rôle de l'administrateur provisoire

Le promoteur qui se nomme comme premier administrateur d'une copropriété doit respecter les dispositions du *Code civil du Québec* relatives à la gestion des personnes morales².

Ainsi, le promoteur qui agit comme administrateur provisoire de l'immeuble doit limiter son rôle aux tâches suivantes³ :

- la gestion financière de la copropriété;
- la conservation de l'actif bâti en se limitant à l'entretien de l'immeuble;
- la souscription des assurances requises;
- le respect de la déclaration de copropriété par les nouveaux copropriétaires.

Le cumul du rôle de promoteur et d'administrateur provisoire du syndicat

La Cour d'appel a examiné la question de l'existence d'un conflit d'intérêts pour un promoteur immobilier qui agit également à titre d'administrateur provisoire du syndicat⁴. Elle précise que dans une telle situation, les risques de conflit d'intérêts sont élevés. Bien qu'il s'agisse du projet du promoteur, celui-ci ne peut prioriser ses propres intérêts et/ou ceux de sa société au détriment de ceux des copropriétaires.

Le promoteur doit donc agir avec une grande prudence lorsqu'il exerce ses fonctions premières et celles d'administrateur provisoire de façon concomitante. Il ne doit pas profiter de ce « double chapeau » pour favoriser ses intérêts personnels et se soustraire à ses obligations envers les copropriétaires. Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui et doit s'assurer, notamment, que les travaux qu'il fait exécuter sont adéquats dans les circonstances.

¹ L'article 1038 C.c.Q. énonce que la copropriété divisée d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration selon laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, lesquelles appartiennent à une ou plusieurs personnes. Cette déclaration de copropriété initiale peut être publiée dès que les lots sont immatriculés et que la division cadastrale de l'immeuble est réalisée.

² Art. 321 à 330, 335 et s. et 1039 C.c.Q.

³ Michel PARADIS, *Copropriété divisée : l'importance de la prise de contrôle du syndicat par les nouveaux copropriétaires*, dans *Service de la formation permanente, Barreau du Québec, 2008, vol. 288, aux pages 216 à 218*

⁴ *Syndicat de copropriété de Villa du Golf c. Leclerc*, 2015 QCCA 366.

L'élection d'un nouveau conseil d'administration

Au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété, le promoteur est celui qui est propriétaire d'au moins la moitié de l'ensemble des fractions⁵. Le transfert du contrôle du promoteur aux copropriétaires a lieu dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le promoteur ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires⁶. En effet, selon le rythme des ventes des fractions de copropriété, il arrive un moment où le promoteur ne détient plus la majorité des voix et c'est dès lors que la computation du délai de quatre-vingt-dix (90) jours débute. L'objectif est d'éviter qu'un promoteur demeure administrateur et contrôle ainsi le syndicat, alors qu'il ne détient plus la majorité des voix lors de l'assemblée des copropriétaires⁷.

Le conseil d'administration doit alors convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires afin d'élire un nouveau conseil d'administration⁸. Si le conseil d'administration n'agit pas à l'intérieur du délai de quatre-vingt-dix (90) jours, tout copropriétaire peut le faire⁹. Ce dernier devra adresser un avis de convocation à tous les autres copropriétaires et y joindre les documents requis¹⁰.

Au cours de l'assemblée extraordinaire, le conseil d'administration sortant doit rendre compte de son administration et présenter des états financiers accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat¹¹. Le comptable devra indiquer toute irrégularité qu'il constate dans ces états financiers.



Les pouvoirs du nouveau conseil d'administration

Le nouveau conseil d'administration peut mettre fin sans pénalité à tout contrat signé entre l'administrateur provisoire et des tiers, et ce, dans les soixante (60) jours de son élection¹². Cette disposition permet l'annulation d'ententes conclues à des prix considérés comme étant trop élevés, sur de trop longues périodes ou encore, avec des tiers en relation trop étroite avec le promoteur. On remarque que seuls les contrats d'une durée de plus d'un (1) an sont visés par cette disposition. Lorsqu'il est question de contrats conclus pour une durée inférieure à un (1) an, même s'ils sont onéreux, il faut alors s'en remettre aux exigences de la bonne foi ou aux dispositions relatives à la responsabilité civile¹³.

La loi no16 : Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal¹⁴.

⁵ Art. 1093 C.c.Q.

⁶ Art. 1104 C.c.Q.

⁷ Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec, t.1, Québec, Les Publications du Québec, 1993.*

⁸ *Supra*, note 6.

⁹ *Supra*, note 6.

¹⁰ Art. 1087 C.c.Q. *Cet article prévoit que « L'avis de convocation de l'assemblée annuelle des copropriétaires doit être accompagné, en plus du bilan, de l'état des résultats de l'exercice écoulé, de l'état des dettes et créances, du budget prévisionnel, de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous travaux projetés. »*

¹¹ Art. 1105 C.c.Q.

¹² Art. 1107 C.c.Q.

¹³ Pierre-G. CHAMPAGNE et Yves JOLICOEUR, *Le promoteur, la perte de contrôle et l'interprétation des articles 1092 et 1093 C.c.Q., dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003.*

¹⁴ *Le projet de loi a été adopté le 5 décembre 2019 et sanctionné le 11 décembre 2019. La loi est entrée en vigueur le 10 janvier 2020 à l'exception de certaines dispositions.*



Les modifications aux règles de gouvernance de la copropriété opérées par cette loi no16 visent notamment le promoteur d'une copropriété¹⁵. En plus d'exiger que ce dernier transmette au syndicat la description des parties privatives dans les trente (30) jours de l'assemblée extraordinaire suivant la perte de contrôle du syndicat par le promoteur¹⁶, il devra fournir les documents suivants¹⁷ :

- le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
- les plans et devis indiquant les modifications apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine s'il s'agit d'un immeuble neuf;
- les autres plans et devis de l'immeuble disponibles;
- les certificats de localisation relatifs à l'immeuble qui sont disponibles;
- tout autre document requis par règlement du gouvernement.

Il est à noter que le promoteur peut être tenu responsable de tout préjudice causé par le défaut de remettre ces renseignements¹⁸.

Conclusion

L'influence du promoteur sur la gestion de la copropriété divise doit être d'une durée limitée. Les dispositions concernant la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat ont donc été prévues afin de protéger les droits des copropriétaires si la passation des pouvoirs du promoteur a lieu de façon trop tardive. Il est à noter que ces dispositions sont impératives et prévalent sur toute disposition de la déclaration de copropriété¹⁹.

Les auteurs souhaitent remercier Raphaëlle Renzo-Gaudet, stagiaire en droit, pour sa contribution à la rédaction de cet article. ○

¹⁵ Art. 35, 54, 65, 66, 156 Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (« Loi no 16 »).

¹⁶ Art. 1106.1 C.c.Q. La Loi no 16 est entrée en vigueur le 10 janvier 2020. Par contre, l'entrée en vigueur des modifications à l'article 1106.1 C.c.Q. est liée à celle des règlements pris en application en vertu des dispositions connexes à la Loi no 16, à l'exception de la fourniture des plans et devis qui est également entrée en vigueur le 10 janvier 2020. L'obligation de fournir une description des parties privatives entrera en vigueur le 13 juin 2020 pour les copropriétés divises établies avant le 18 juin 2018.

¹⁷ Loi no 16, article 60.

¹⁸ Id.

¹⁹ André M. BENOIT et Marie TRUDEL, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009.

Nouveauté :
**La recharge de véhicules électriques
dans un multilogement**

Consulter le guide



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



Par Me Catherine Santerre
LJT AVOCATS
Équipe Papineau – Copropriété



La description des parties privatives : une obligation pour les syndicats de copropriétaires !

La saison du printemps arrive. Les pluies printanières s'accumulent et s'infiltrent dans le toit de l'immeuble de votre copropriété. Votre unité privative est particulièrement affectée! Lequel de l'assureur du Syndicat ou celui de votre unité sera responsable de la remise à neuf de celle-ci ?

Ou alors, un incendie se déclare dans le sous-sol de l'immeuble. Il détruit en quasi-totalité votre cuisine, votre salle de bain et la majeure partie de votre salon. Où s'arrêtera la responsabilité de votre assureur et où commencera celle du Syndicat? Lequel des deux devra couvrir les dommages causés à votre unité et dans quelle mesure ?

Il est important de garder à l'esprit que le Syndicat des copropriétaires détient un intérêt assurable sur l'ensemble de l'immeuble, y compris les parties privatives. À l'exclusion, toutefois, des améliorations que les copropriétaires y auront apportées aux termes de l'article 1073 du *Code civil du Québec*.

Cet article requiert que l'on documente ce qui constitue une amélioration apportée par un copropriétaire à son unité, par opposition à ce qui n'en constitue pas. Bien souvent, ces questionnements se posent a posteriori, c'est-à-dire après un sinistre, et c'est pourquoi le législateur désire éviter de façon préventive, par l'adoption des projets de loi 141 et 16, tout conflit éventuel entre les copropriétaires et le Syndicat des copropriétaires (ou leurs assureurs respectifs).

La nouvelle obligation du Syndicat en vertu du projet de loi 141

Le législateur demande aux Syndicats des copropriétaires de mettre à la disposition de ces derniers, dans le registre de la copropriété, une description des parties privatives suffisam-

ment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables.

Autrement dit, on demande aux administrateurs de décrire les unités telles que vendues à l'origine par le promoteur.

Le législateur y ajoute, de plus, aux fins de simplifier la tâche aux Syndicats, qu'une même description peut valoir pour plusieurs parties privatives lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. Ce peut être, par exemple, des unités privatives situées l'une au-dessus de l'autre et qui sont identiques.

Évidemment, l'étude des caractéristiques des unités se fait au cas par cas en fonction des caractéristiques de chaque immeuble.

Délai à l'intérieur duquel les administrateurs doivent s'y conformer

Conscient qu'il peut être long de préparer une description pour chacune des unités de l'immeuble, le législateur a prévu pour les administrateurs un délai pour accomplir cette nouvelle tâche.

Pour les copropriétés constituées après le **13 juin 2018**, les administrateurs du Syndicat avaient jusqu'au **13 décembre 2018** pour rendre disponible la description des unités. Quant aux copropriétés créées avant le 13 juin 2018, les administrateurs auront jusqu'au 13 juin 2020.

Conséquence en cas de non-respect par les administrateurs et la nouvelle obligation du promoteur en vertu du projet de loi 16

Qu'arrive-t-il si les administrateurs du Syndicat n'arrivent pas à produire une description des parties privatives dans le délai prescrit ?



Le projet de loi 141, à son article 653, répond, en partie, à cette question. Il prévoit, pour les copropriétés constituées avant le 31 octobre 2017, que « *les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire.* »

Autrement dit, cette disposition crée une présomption irréfragable à l'effet que tous les biens immobiliers de l'unité du copropriétaire sont considérés comme des éléments « *de base* » dans l'état où ils se trouvent au 31 octobre 2017 et qui devront être assurés par le Syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire sera alors réputé n'avoir effectué aucune amélioration à son unité.

Cette présomption ne s'appliquant qu'aux copropriétés créées avant le 31 octobre 2017, qu'advient-il de l'assurabilité des unités privatives des copropriétés créées après le 31 octobre 2017 dont les administrateurs du syndicat auront failli à leur obligation de produire une description dans le temps requis ? À cette question, légitime et pertinente, la loi est muette.

Il est cependant important de garder à l'esprit que le projet de loi 41 présentement sous étude prévoit abroger cette présomption. Ce changement de cap annoncé par le législateur laisse, pour l'instant, planer dans l'incertitude administrateurs et copropriétaires.

En outre, le projet de loi 16 crée une obligation pour le promoteur de fournir au Syndicat, lorsqu'il perd le contrôle¹, une description des parties privatives. Le promoteur est effectivement la personne la mieux placée pour connaître les éléments « **de base** » offerts aux copropriétaires au moment de l'achat de leur unité. Ce transfert d'informations simplifie également la tâche aux futurs administrateurs.

L'article 1106.1 du *Code civil du Québec* est modifié par le projet de loi 16 pour y inclure cette nouvelle obligation. Il est sti-

pulé à la fin de cet article que « *le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements* ». Ainsi, se pose la question de savoir jusqu'où le promoteur devra dédommager les copropriétaires en cas de défaut de fournir une description des parties privatives ou en cas d'erreur dans ladite description.

La définition d'une amélioration

Les administrateurs du Syndicat doivent établir la distinction entre ce qui constitue un élément « *de base* » et une amélioration faite ou demandée par un copropriétaire.

Constitue une amélioration, par exemple, le remplacement par un copropriétaire de son plancher de cuisine en vinyle par un plancher en céramique. Ce dernier représente une amélioration en raison de la qualité supérieure de son revêtement. La valeur de l'unité s'en trouve augmentée.

Pour les mêmes raisons, l'ajout d'une armoire dans la salle de bain peut constituer une amélioration, car il augmente l'espace de rangement.

Une amélioration peut constituer un extra offert par le promoteur et choisi par le premier acquéreur. Ainsi, une telle amélioration pourra se retrouver dans l'unité d'origine, mais ne constituera pas nécessairement un élément « *de base* ».

Il faut tenir compte, également, des améliorations apportées par des acheteurs subséquents lorsque, par exemple, le plancher du salon était recouvert de tapis, lequel a été ensuite remplacé par du bois franc lui-même remplacé par un nouvel acheteur par un revêtement en céramique de meilleure qualité.

D'où l'importance du travail d'enquête par les administrateurs du syndicat pour retrouver le matériau d'origine et qui ne constitue pas un extra offert ou une option offerte par le promoteur.

¹ La perte de contrôle du promoteur se produit lorsque ce dernier ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, voir articles 1104 et suivants du Code civil du Québec.



La recherche de l'unité de référence et les documents pertinents à consulter

Comment les administrateurs du Syndicat doivent-ils procéder pour rechercher et décrire les unités de référence ?

Les administrateurs doivent savoir qu'il n'existe pas de recette miracle. Nous leur suggérons de consulter tous les outils pertinents qui sont à leur disposition pour être en mesure de dresser le portrait de l'unité à l'origine qui soit le plus exhaustif possible.

Ils peuvent notamment consulter, lorsque disponible, la note d'information qui complète le contrat préliminaire d'achat d'une unité, le sommaire du devis descriptif des parties privatives établi par le promoteur, les prospectus ou les dépliants publicitaires offerts aux acheteurs avant qu'ils n'acquiescent leur unité, les contrats préliminaires, les addendas ou tout simplement le site internet du projet immobilier mis en ligne par le promoteur.

Il peut également être pertinent pour les administrateurs d'examiner le plan cadastral, le certificat de localisation global ou particulier et la déclaration de copropriété avec ses modifications, s'il y a lieu.

Les administrateurs peuvent, finalement, faire une tournée des unités et questionner les copropriétaires sur les améliorations qu'ils ont faites à leur unité et les éléments qui, à leur connaissance, faisaient partie de l'offre de base par le promoteur.

La recherche de l'unité de référence demeure un processus individualisé pour chaque immeuble détenu en copropriété et les administrateurs sont tenus à une obligation de moyens. Autrement dit, ils doivent déployer tous les moyens raisonnables pour fournir une description des unités exhaustive.

Projet de loi 41 : la procédure d'adoption de la description des parties privatives.

Le projet de loi 41, présentement sous étude en Commission parlementaire, prévoit une procédure d'adoption et de modification de règles gouvernant la description des parties privatives produite par les administrateurs du Syndicat.

LJT L'ÉQUIPE DE
PAPINEAU AVOCATS
SE JOINT À LJT AVOCATS
AVOCATS LAWYERS

DROIT IMMOBILIER ET DE LA COPROPRIÉTÉ



Me Yves Papineau

(514) 842-8891
www.ljt.ca



Si le projet de loi 41 est adopté dans sa version actuelle, pour les copropriétés établies avant le 13 juin 2018 dont le syndicat n'est plus contrôlé par le promoteur, la première description des parties privatives devra être approuvée en assemblée générale des copropriétaires par une majorité qui représente plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés, et ce, avant le 13 juin 2020 (art. 204, *Projet de loi 41*).

Toute modification subséquente à cette description devra, quant à elle, être adoptée en assemblée générale des copropriétaires par une majorité plus contraignante soit les trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (art. 201, *Projet de loi 41* et art. 1097 (5) C.c.Q.).

À l'heure actuelle, donc, le syndicat n'a pour unique obligation de créer ladite description et de la rendre disponible aux copropriétaires en l'incorporant au registre de la copropriété. Or, il est conseillé aux administrateurs de procéder à leur adoption en assemblée, considérant la forte probabilité de l'adoption d'une telle disposition.

***Pour tout renseignement supplémentaire,
les administrateurs ou copropriétaires sont cordialement
invités à nous consulter.***



Fédération des copropriétaires du Québec

Au service de ses membres!



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org



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

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

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

Nous avons installé plus de 1000 systèmes.

NOWA 360



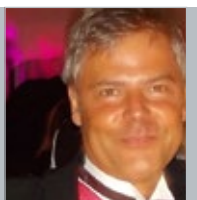
Obtenez une soumission
SANS FRAIS NI OBLIGATION.



R.B.Q. 5725-6638-01

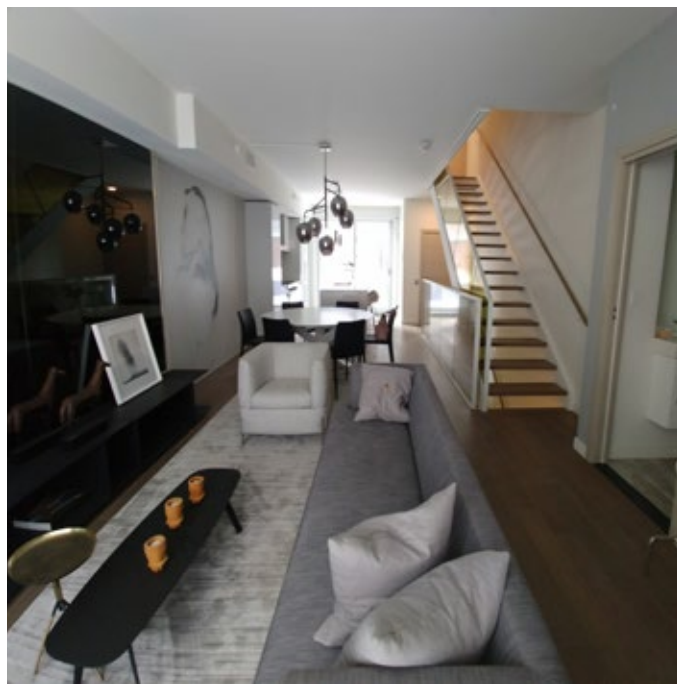
514 375-5678 • securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

La vie en condo - un mode de vie populaire à préserver



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Le 5 décembre dernier, il s'est produit un nouveau bouleversement dans le monde de la copropriété; la loi 16 était adoptée à l'Assemblée Nationale du Québec. Et ce n'était pas le premier bouleversement de l'année...



En moins d'un an, deux lois sont venues modifier le paysage de la copropriété : la loi 141 concernant principalement les assurances et la fameuse loi 16 qui, entre autres, rend le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien obligatoires pour tous les syndicats de copropriété divisé au Québec.

La loi 16, en résumé, constitue une réforme générale de la copropriété, mais concerne également des changements à la régie du logement et touche à certaines réglementations des municipalités.

Il va sans dire que le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien devenus obligatoires, représentent deux gros morceaux, parfois difficiles à avaler pour bien des gestionnaires. Évidemment, quand on analyse la situation avec un certain recul, cette loi arrive à point nommé et constitue une suite logique au formidable développement du mode de vie en copropriété que l'on connaît depuis au moins deux décennies.



Mais tout le monde ne voit pas les choses de la même façon. Une simple présence à des colloques ou à un salon de l'habitation nous en a fait voir et entendre de tous les genres lorsqu'il est question de copropriétés.

Prendre le pouls de certains gestionnaires, administrateurs et membres de conseils d'administration nous a permis de discuter avec des personnes très bien renseignées et d'autres pas du tout. Entre ces deux extrêmes, on retrouve une grande variation qui couvre à peu près tous les spectres d'opinions, de points de vue, d'analyses, d'observations, de critiques et même d'exaspérations.

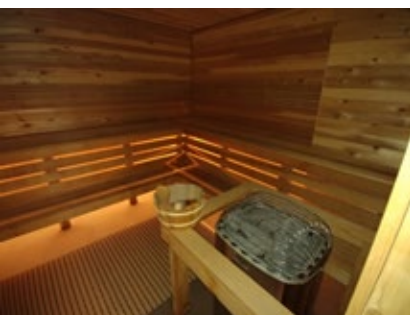
Il est cependant regrettable de s'apercevoir que certaines personnes sont carrément au bord de la panique, croyant à tort que la loi 16 s'applique sans restriction aucune, dès maintenant, et que s'ils ne réagissent pas tout de suite, ils seront automatiquement en contravention avec la nouvelle loi.

Heureusement que des évènements publics existent, comme les salons de l'habitation, les conférences et les colloques, donnant l'occasion à de nombreuses personnes intéressées et impliquées dans la gestion des copropriétés de tenir de franches discussions face à face, de créer un véritable contact humain qui permet des mises au point entre les divers intervenants dans le domaine, et remet le plus souvent les pendules à l'heure.



Domage qu'une loi qui viendra aider à établir de meilleures pratiques de gestion pour les immeubles en copropriété puisse être vue par certains comme étant une véritable malédiction. Alors que pour d'autres, elle représente presque une bénédiction.

Lequel de ces deux mots, à l'enflure un peu exagérée, résume le mieux la situation ?... Bénédiction ou malédiction ?...



Au lieu de répondre directement, donnons un exemple bien précis qui répondra de lui-même.

Voici un cas typique : Un syndicat éprouve de la difficulté à justifier l'importance d'effectuer une étude de fonds de prévoyance en faisant appel à des

professionnels accrédités, et cette opposition des copropriétaires devient rapidement une situation problématique et de plus en plus difficile à gérer.

La loi 16 vient trancher ce débat. Elle stipule que l'étude du fonds de prévoyance est dorénavant obligatoire aux cinq ans et doit être effectuée par un professionnel reconnu à cet effet. Point à la ligne. Comme le vieil adage le dit : « La loi, c'est la loi ».

Elle devenait indispensable, d'une façon ou d'une autre, cette loi 16. Il s'agit de toute évidence d'encourager la saine gestion.

Le mode de vie en copropriétés a littéralement explosé au cours des dernières années et le portait global s'est beaucoup transformé.

La copropriété divise célèbre justement son 50e anniversaire en 2019. La dernière réforme législative d'envergure sur l'encadrement de la copropriété remontait à 1994.

Le parc de copropriétés divisées est âgé en moyenne de plus ou moins 30 ans. Il représente approximativement 12% des habitations au Québec et tend à aller en augmentant.

Si l'on veut préserver de façon durable, le parc de copropriétés divisées, il faut établir un plan d'entretien préventif, c'est absolument impératif. Les acheteurs d'une unité neuve ou existante doivent être mieux protégés, mieux renseignés, et connaître exactement la situation avec laquelle ils auront à composer dans les prochaines années.



Le système de gouvernance des copropriétés, dans l'ensemble, avait besoin d'être amélioré.

Qui a envie de vivre une histoire d'horreur de copropriétés divisées mal gérées ? Le malheur collectif n'est pas plus supportable parce qu'on est plusieurs à le subir.

Quel est l'intérêt collectif à voir se multiplier des immeubles en mauvais état en raison de l'entretien qui n'est pas exécuté de manière diligente ? Personne n'y gagne, que ce soit en valeur immobilière ou en qualité de vie, tout le monde y perd.



Dans combien de cas, doit-on faire face à des frais de copropriétés insuffisants afin d'assurer la bonne gestion de l'immeuble, et même carrément à des fonds de prévoyance inexistantes ?

Ce n'est pas sans raison que les copropriétés devront désormais se munir d'un carnet d'entretien et d'un fonds de prévoyance suffisant.

Règle générale, il est moins coûteux de faire un entretien adéquat que d'attendre d'exécuter des travaux urgents et beaucoup plus importants parce qu'on a laissé les choses se détériorer, sans intervenir.

Lorsque l'on parle aux assureurs, les dégâts d'eau sont une véritable calamité.

Prenons un exemple plutôt banal, mais un exemple qui se répète à de multiples reprises dans beaucoup d'immeubles.

Une toilette semble avoir tendance à bloquer, sans véritable raison. On ne s'en préoccupe pas vraiment, bien que ce soit un signe qu'il y a quelque chose qui cloche quelque part.

Et un beau jour, le refoulement devient plus abondant, et le copropriétaire n'est pas chez lui pendant deux jours... le temps qu'un sérieux dégât d'eau occasionne des dommages importants à plusieurs unités. La suite des choses est toujours pénible.

Un simple débordement de toilette peut cacher un grave problème de blocage d'une conduite de drainage.

Et il y a tant à voir ! La plomberie n'est qu'un élément parmi bien d'autres !

Un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien sont deux outils indispensables pour tout gestionnaire ou administrateur.



Est-ce que les frais de condos seront plus élevés ? Fort probablement, mais il s'agit somme toute d'une forme d'investissement qui sera profitable à plus long terme. Un immeuble bien entretenu avec un fonds de prévoyance bien garni et des cotisations actualisées en fonction des 25

prochaines années témoignera d'une gestion appropriée et prendra de la valeur avec les années.

Dans une telle situation, tout le monde y gagne ! ○



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

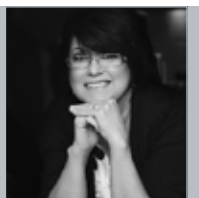
www.guard-x.com

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

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité



Qu'est-ce qui vous préoccupe au sujet de l'enveloppe de votre bâtiment ?



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

La Loi 122 et son Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment ont été adoptés le 18 mars 2013. Notre compagnie offre depuis plus de 6 ans ce service, en plus des devis de réparation et de la surveillance des travaux. Depuis, nous avons effectué des centaines de vérifications des façades et des stationnements et bien évidemment, rencontré autant de personnes. Ce sont les gérants d'immeubles, les propriétaires, les compagnies de gestion, les concierges, des membres du syndicat ou tout simplement des copropriétaires impliqués dans la vie de leur bâtiment.

Nous avons pensé que ce serait intéressant pour les lecteurs de partager ce qui préoccupe d'autres personnes, comme eux. Voici donc quelques questions qui nous ont été posées durant ces années.

Q : Notre bâtiment a été construit en 2011. C'est le 21 juin 2011 que nous en avons pris la possession. Est-ce que la première vérification est due en 2021?

R : La date qui est considérée comme début des vérifications des façades et des stationnements étagés est la première

pelletée de terre de la future construction. Comme votre bâtiment est considéré terminé le 21 juin 2011, il est très probable que la construction soit commencée en 2010. En principe vous devriez avoir un rapport de vérification des façades en 2020 et non pas en 2021.

Q : Pourriez-vous m'indiquer la mention dans la loi où il est indiqué que les percées exploratoires ne sont pas obligatoires?

R : L'ingénieur a un devoir de résultat, en prenant les moyens qu'il pense nécessaires. Ceci est aussi souligné dans le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, qui dans son article 378 spécifie les suivants : « Pour la production du rapport de vérification des façades d'un bâtiment, un examen de chaque façade du bâtiment doit être effectué. Le choix des méthodes de vérification est de la responsabilité de l'ingénieur ou de l'architecte et il commande tout test, examen et mise à l'essai qu'il juge nécessaire. » Le sujet des ouvertures exploratoires se retrouve dans le Guide Explicatif de la RBQ, mais ceci représente une recommandation. Les méthodes de vérification choisies par l'ingénieur sont adaptées en fonction du type de bâtiment, revêtement, âge, etc.



**DRAKKAR
INTERNATIONAL**


Gain d'efficacité dans la manutention de marchandise

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


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




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



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



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



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

Q : Notre bâtiment est construit en 1984. Nous n'avons jamais fait la vérification des façades. Est-ce trop tard pour commencer?

R : Non, il n'est jamais trop tard. C'est évident qu'il aurait fallu respecter la loi et débiter ce processus en 2013, mais il est mieux de le commencer que de retarder encore. Des pénalités peuvent être appliquées, comme pour tout non-respect d'une loi.

Q : Nous avons 4 étages et une terrasse sur le toit. Est-ce qu'on est obligés de faire cette vérification?

R : Dans un cas de doute, quant à l'application de la Loi 122 à votre bâtiment, surtout au sujet du nombre d'étages à considérer, veuillez adresser votre question directement à la RBQ. Il est aussi préférable d'envoyer des photos du bâtiment. Leur réponse est finale.



Q : Combien coûte la vérification des façades de mon bâtiment?

R : Le prix varie beaucoup en fonction de plusieurs facteurs, parmi lesquels : l'âge du bâtiment (méthode de construction de l'époque), la géométrie et la finition de l'enveloppe (brique, mur-rideau, blocs de béton, acrylique, etc.), le nombre d'étages, l'accès aux façades, balcons, les méthodes utilisées, les équipements (nacelle) et aussi, le tarif du professionnel que vous engagez. Comme les prix qui vous seront soumis seront très variés, nous vous suggérons de demander 2-3 soumissions, ainsi que de vérifier la crédibilité et les assurances du professionnel. Idéalement vous devriez avoir un formulaire type à faire compléter par les soumissionnaires, afin de mieux les comparer. ○

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1

Tél.: 450-651-9137 • Sans frais : 855-651-9137

Visitez notre site web www.chariotshopping.com

Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticcondo

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

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



L'impact de la location à court terme pour les gestionnaires d'immeubles



Par Sophie Villedieu Peltzer
Gestionnaire administratif, Département
de la gestion des propriétés
HPDG associés inc.

La location dite à court terme signifie qu'elle n'est pas contractuelle au travers d'un bail de location. C'est donc une location en général de moins de 30 jours. Or dans la majorité des syndicats de copropriété elle est interdite.

Plusieurs plateformes du Web tel que Airbnb, proposent de la location de condo, maisons, etc. Ces sites Web sont devenus une grande mode et un moyen pour les touristes de trouver à se loger à moindre coût.

Les règlements concernant la location de condo sont en général inclus dans la déclaration de copropriété ou votés en assemblée générale.

Si les syndicats de copropriétaires votent des règlements interdisant la location à court terme, c'est pour préserver au mieux la sécurité et la pérennité de l'immeuble, car ils en sont les garants.

Ainsi le gestionnaire, mandaté par le syndicat de copropriété, se doit de faire respecter ces règlements.

Lorsque nous sommes témoins d'une infraction à ce règlement, divers moyens s'offrent à nous pour mettre fin à ladite infraction. Soit par exemple envoyer des avis écrits au copropriétaire fautif, imposer des pénalités si elles sont incluses aux règlements de l'immeuble, et suivant les degrés des infractions ou la non implication du copropriétaire fautif, cela peut aller jusqu'à des recours légaux. ○



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

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

Une forme de carnet d'entretien



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

Que vous habitiez dans une petite copropriété de 4-6-8-12, etc. Une moyenne de 24-36-48, etc. ou une grosse copropriété.

Il est intéressant de voir, de comprendre, d'apprendre en ce qui concerne les entretiens du bâtiment même si nos connaissances sont minimales. Le but est d'avoir à la portée de la main les connaissances que possède le bâtiment en plus de bonifier les lois et toutes les sortes de gestion. Ce qu'offre la prévention par l'image et la réalité virtuelle documentée.

Aujourd'hui comme par le passé les entretiens sont un mystère que l'on confie à des experts par faute de temps, de compétences, de responsabilité et de vouloir.

Imaginons quelques situations que vous pourriez être en tant que responsable du bâtiment, de votre copropriété.

Sachez que :

Si vous aviez la compétence, mais pas le temps que vous soyez apte à bien demander, vérifier et approuver le travail fait par autrui.

Si vous aviez le temps, mais pas la compétence que vous seriez apte à bien vérifier le temps le travail fait par autrui.

Si vous n'aviez pas le temps ni la compétence que vous seriez apte aux largesses possibles du travail fait par autrui.

Vous savez aussi que vous pouvez confier à un responsable qui peut vous représenter à demander, vérifier et approuver le travail fait par autrui.

Mais dans tous les cas, il y a carence dans la connaissance de ce que vous et la collectivité possédez en plus de n'être pas toujours présents et ce à long terme.

Pourquoi ne pas rendre l'utile à l'agréable en documentant la technique des entretiens dans des images qui sont vôtres et qui pourront servir à tous comme un livre de recettes, une encyclopédie que l'on transmet à nos proches. Pas de culture, ni langue pour mettre en doute les tâches qui sont à faire, seuls les moments sont de la décision et de la responsabilité des individus.

Imaginer que vous êtes dans votre salon en train de visualiser pour planifier les entretiens de l'extérieur de votre bâtiment que vous vous instruisez sur ce que l'entreprise de services va possiblement faire. Que lorsqu'il sera présent, vous allez être en mesure de valider avec lui le travail.

Imaginer que vous vous formez et êtes en mesure de valider sans effectuer les entretiens.

Imaginer qu'avec votre apprentissage vous allez être en mesure de minimiser les impacts monétaires, de bris et des inconforts pour soi et les autres.

Imaginer de montrer les lieux, les connaissances documentées à tous ceux qui veulent bien voir et apprendre.

Imaginer la clarté des décisions lors de réunion.

Que ce soit pour les gouttières, le toit, les fenêtres, les murs, le gazon, les arbres, les fleurs, le stationnement, les équipements, accessoires, etc. vous allez être en mesure de voir, savoir et demander.

Imaginer la plus-value de votre bâtiment, votre habitation en ayant une encyclopédie transférable.

L'imagination vient d'images, de mouvement, de connaissance et de faits.

Aujourd'hui, il n'est plus possible d'évoluer technologiquement avec la mentalité du passé. Les pas doivent être géant réfléchi, budgété, scénarisé afin d'anticiper pour bien performer. Il faut que ce soit un investissement pas une dépense.

Sachez que certaines images peuvent valoir des milliers de maux, mais en étant prévenant vous pouvez utiliser les milliers mots pour en faire de belles images.

Savoir rapporte gros \$. ○





associés inc

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**

ÉVÉNEMENTS *de la copropriété*

2020

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, Lafrenaye, 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 **HydroSolution**

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 10 août 2020

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



Club de golf
de l'Île de Montréal

Sans frais pour les administrateurs des syndicats membres de CondoConseils.

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 19 septembre 2020 | 8h30 à 11h00

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

Conférencier : Bernard Bousseau

Les assurances en copropriété

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

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 3 octobre 2020 | 8h15 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre

Les aspects techniques en copropriété

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

Une présentation d' **HydroSolution**

COLLOQUE
ANNUEL de la
COPROPRIÉTÉ

Samedi 7 novembre 2020 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

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

Sujets des conférences à venir



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.

NOUVEAU SERVICE

D'INFORMATION !

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

PLUS DE 1000 ARTICLES !

Nouveau service

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



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



ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)

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



Par Me Maxime Laflamme-Leblond
LJT AVOCATS
Équipe Papineau – Copropriété



L'intervention judiciaire dans l'administration du syndicat

À une époque où se multiplient les litiges en copropriété et que ceux-ci sont de plus en plus portés devant les tribunaux, nous constatons fréquemment dans le cadre de notre pratique que le réflexe de plusieurs copropriétaires insatisfaits de l'administration de leur syndicat est de se tourner vers les tribunaux afin d'obtenir un redressement de leurs griefs.

Or, plusieurs d'entre eux s'étonnent de constater la réserve avec laquelle les tribunaux répondent à de tels appels.

Il nous apparaît ainsi pertinent d'examiner de plus près les circonstances pouvant mener à une intervention judiciaire dans l'administration d'un syndicat de copropriété, et à souligner les changements qui peuvent être anticipés depuis l'adoption et l'entrée en vigueur de la « Loi 16 »¹.

Le pouvoir de surveillance et contrôle de la cour supérieure

Suivant l'article 34 du Code de procédure civile, « la Cour supérieure est investie d'un pouvoir général de contrôle judiciaire sur les [...] les personnes morales de droit public ou de droit privé, les sociétés et les associations ».

Ce pouvoir s'étend au syndicat des copropriétaires², lequel est une personne morale de droit privé constituée par la publication de la déclaration de copropriété (art. 1039 C.c.Q.).

Une jurisprudence de réserve judiciaire

Malgré ce qui précède, les tribunaux ont démontré une tendance marquée à faire preuve de réserve lorsqu'appelés à exercer ce pouvoir de surveillance et contrôle en contexte de copropriété divise.

Depuis le tournant du millénaire, la jurisprudence est majoritairement à l'effet :

1. Qu' « il n'appartient pas aux tribunaux d'apprécier l'opportunité des décisions prises par un organisme représentatif, mais plutôt d'en déterminer la légalité³ »;
2. Qu' « il n'appartient pas au Tribunal de substituer son opinion sur l'opportunité de la solution retenue à celle choisie par l'assemblée des copropriétaires.⁴ »

Ainsi, l'assemblée des copropriétaires étant un organe décisionnel opérant suivant des principes à teneur démocratiques, les tribunaux ont essentiellement adopté une posture de respect de la volonté collective, pourvu que cette volonté soit conforme aux prescriptions de la loi (voir notamment les articles 1102 et 1103 C.c.Q.).

Application aux décisions du conseil d'administration

Cette réserve des tribunaux ne se limite cependant pas seulement aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. En effet, la jurisprudence récente démontre que les tribunaux appliquent les mêmes principes aux décisions prises par le

¹ Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (L.R.Q. 2019, c. 28), mieux connue sous le nom de « Loi 16 », d'après le numéro de son projet de loi.

² Syndicat de copropriété Château Esplanade, phase II c. Carvalho, 2013 QCCS 5952, par. 145.

³ Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA), par. 72; Immeubles 5845 Place Decelles Inc. c. Bertrand, 2004 CanLII 44574 (QC CS), par. 25; voir aussi Blanchet c. Club de golf Orléans inc., 2008 QCCQ 10343, par. 21.

⁴ Syndicat des copropriétaires condominium Le Commandeur c. Gosselin, 2007 QCCS 4404, par. 69; voir également Lecompte c. Condominiums La Bourgade B, 2011 QCCS 1735, par. 121 et Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA), par. 73.



conseil d'administration d'un syndicat de copropriété, limitant leur analyse à la légalité de la décision prise plutôt qu'à son opportunité.

Ainsi, dans *Lamontagne c. Martell*, la Cour supérieure écrivait qu'« il n'appartient pas au Tribunal de décider de l'opportunité de la décision prise par le conseil d'administration, en autant que celle-ci soit légale », et que pour obtenir une intervention du tribunal, « il faut alors démontrer que la décision du conseil d'administration est déraisonnable, qu'elle n'a pas de bon sens et qu'elle n'appartient pas aux issues possibles.⁵ »

Bref, la jurisprudence développée à ce jour est claire et constante : en matière de copropriété divise, le rôle du tribunal se limite à contrôler la légalité des actes posés par le syndicat – que ce soit par l'un ou l'autre de ses organes décisionnels –, et non pas à en évaluer l'opportunité⁶.

En d'autres termes, le tribunal n'a pas à se demander si la décision prise est une bonne ou mauvaise décision : il doit simplement se demander si elle est légale.

La Loi 16 : changement de paradigme ?

Évidemment, la jurisprudence mentionnée précédemment est antérieure aux récents changements législatifs apportés au régime juridique de la copropriété divise, notamment par l'entrée en vigueur, le 10 janvier 2020, de la Loi 16.

Or, parmi les nombreux changements apportés par cette loi se trouvent une série de modifications législatives ayant pour intention manifeste d'élargir le champ d'intervention judiciaire dans les affaires d'un syndicat de copropriété, tel qu'en témoignent l'ajout des articles 1086.2, 1086.3, 1086.4 et 1103.1 au Code civil du Québec, et la modification de l'article 1103 C.c.Q.⁷.

Ces modifications législatives opèrent un changement de paradigme majeur : d'un simple contrôle de légalité, les tribunaux se retrouvent aujourd'hui investis de larges pouvoirs d'intervention dans l'administration interne d'un syndicat de copropriété, ces nouveaux pouvoirs allant jusqu'à leur permettre de briser les impasses au sein du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires en rendant toute décision ou ordonnance qu'ils jugeront appropriée (art. 1086.2 et 1103.1 C.c.Q.), et même de carrément « mettre en tutelle » un syndicat de copropriété en remplaçant son conseil d'administration par un administrateur provisoire de son choix (art. 1086.4 C.c.Q.)!

De même, les tribunaux se voient octroyer le pouvoir d'annuler ou même modifier des décisions prises par le conseil d'administration (art. 1086.2 C.c.Q.) ou l'assemblée des copropriétaires (art. 1103 C.c.Q.), ouvrant ainsi la porte à ce que les tribunaux puissent décider de l'opportunité d'une décision des organes décisionnels du syndicat et, « exceptionnellement », lui substituer les leurs.

Est-ce à dire qu'il en résultera pour autant une intervention accrue des tribunaux dans les affaires internes des syndicats de copropriété? Cela dépendra du sens qu'ils donneront à cet « exceptionnellement » : l'interpréteront-ils comme signifiant, comme dans l'affaire *Lamontagne c. Martell*, que ce pouvoir ne leur est confié que lorsque la décision contestée « est déraisonnable, qu'elle n'a pas de bon sens et qu'elle n'appartient pas aux issues possibles⁸ »? Ou interpréteront-ils la volonté du législateur comme étant justement de leur permettre de prendre des décisions d'opportunité de façon plus courante? Cela reste à voir avec l'évolution de la jurisprudence. ○

⁵ *Lamontagne c. Martell*, 2013 QCCS 7117, par. 14-16, 49.

⁶ *Syndicat de copropriété Château Esplanade phase II c. Carvalho* 2013 QCCS 5952, par. 146.

⁷ *Loi 16*, art. 46 et 58

⁸ *Lamontagne c. Martell*, 2013 QCCS 7117, par. 16.

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120
info@constructionstremco.com

GMA

CONSULTANTS

**GESTION
IMMOBILIÈRE**

**ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE**

514 840-9710
gmaconsultants.ca

Recouvrement des frais de condo



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

Il arrive souvent que des copropriétaires ne payent pas leurs frais de condo, ce qui a des effets négatifs sur l'ensemble de la copropriété. Le *Code civil du Québec* prévoit donc que les syndicats de copropriété puissent bénéficier d'une hypothèque légale sur le condo du copropriétaire qui ne paye pas les charges communes et les contributions au fonds de prévoyance¹. Cela constitue un avantage indéniable pour recouvrer les sommes dues. Cet article traitera des différentes étapes du processus de recouvrement hypothécaire.

Mise en demeure

Habituellement, le processus de recouvrement commence avec l'envoi d'une mise en demeure, laquelle indique au co-

propriétaire les sommes dues et l'informe que s'il ne s'acquitte pas dans un certain délai, des procédures judiciaires pourront être entamées.

La transmission d'une mise en demeure n'est pas obligatoire en vertu de la Loi. Elle peut toutefois être requise en vertu de la déclaration de copropriété, notamment s'il y a perte du bénéfice du terme. Il est donc important de vérifier dans la déclaration de copropriété si elle exige la transmission d'une mise en demeure pour profiter, par exemple, de la perte du bénéfice du terme. Ce genre de clause ressemble à ce qui suit :

« Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme,

¹ *Code civil du Québec* ("CcQ"), art. 2724 3°

³ *CcQ*, art. 337

⁴ *CcQ*, art. 324

et ce, sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du Syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé.»

Lorsqu'un copropriétaire perd le bénéfice du terme, cela signifie qu'il perd l'avantage de répartir le paiement de ses frais de condo. Ainsi, l'entièreté des frais de condo pour une certaine période, généralement l'année financière en cours, peut lui être réclamée.

Avis d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires

Lorsqu'un copropriétaire néglige toujours d'acquitter ses frais de condo, l'étape suivante est l'inscription au Registre foncier du Québec d'un avis d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sur son condo.

Cette procédure n'a pas à être envoyée au copropriétaire, mais il est préférable de le faire étant donné que l'objectif est d'obtenir le paiement du copropriétaire en défaut. En effet, s'il n'est pas averti qu'une hypothèque a été inscrite sur son condo, il sera sûrement moins pressé de payer.

Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire

L'étape qui suit l'inscription de l'avis d'hypothèque légale est le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire². Aucun délai n'est prévu pour le faire publier suite à l'avis d'hypothèque

légale, mais il est recommandé d'accorder un certain sursis au copropriétaire pour qu'il procède au paiement.

Contrairement à l'avis d'hypothèque légale, le préavis d'exercice doit obligatoirement être signifié au copropriétaire en défaut³. À partir de la date d'inscription au Registre foncier, celui-ci aura 60 jours pour payer ou délaisser son condo⁴.

Demande introductive d'instance en délaissement forcé

Si à l'expiration du délai de 60 jours, les sommes dues n'ont toujours pas été acquittées ou si le copropriétaire n'a pas délaissé son condo, il est notamment possible de faire une demande en justice en délaissement forcé et en vente sous contrôle de la justice⁵. Si finalement le jugement est en faveur du syndicat de copropriété, le juge pourra ordonner au copropriétaire de quitter son condo qui pourra alors être vendu. Le produit de la vente du condo sera distribué entre les différents créanciers à qui le copropriétaire doit de l'argent, notamment le syndicat de copropriété. Pour faire exécuter le jugement obtenu, il faut s'adresser à des huissiers de justice. ○

² CcQ, art. 2757 et ss

³ CcQ, art. 2757

⁴ CcQ, art. 2758 al. 2

⁵ D'autres recours hypothécaires peuvent être intentés par le syndicat de copropriété, mais il s'agit du plus courant.

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



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

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

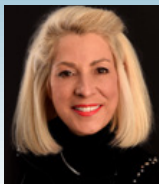
Condo Conseils

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE

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



Guy Thouin
Président et fondateur



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



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

Assurance copropriété

Des systèmes de détection de fuites d'eau au secours des syndicats de copropriété !

Par l'équipe d'HydroSolution

Lorsqu'il est question d'assurance, il est facile de se perdre face aux différents concepts et couvertures offertes par les assureurs. En plus, de façon générale, nous n'avons pas vraiment le goût de nous y attarder puisque cette dépense vise à couvrir un risque hypothétique qui n'est pas tangible et qui nous semble parfois même inutile. Pourtant, en tant que copropriétaire d'immeuble, il est primordial d'assurer votre bâtiment et d'avoir les protections adéquates afin d'assurer la pérennité de votre investissement commun.



En ce sens, la nouvelle loi 141, obligera entre autres les syndicats de copropriété à mettre en place un fonds d'auto-assurance disponible à court terme. Ceci permettra d'assurer l'accès aux réclamations d'assurance en cas de sinistre.

L'assurance est un moyen de gérer les risques. D'ailleurs, dans le monde immobilier, les prêteurs hypothécaires ont besoin de savoir que votre habitation est protégée afin de vous accorder un prêt.

Être couverts par une assurance est bien, mais il faut pouvoir être en mesure de l'utiliser en cas de besoin. Pour une copropriété, la franchise devant être payée lors d'une réclamation peut parfois atteindre des montants élevés en fonction des déclarations et des réclamations antérieures. Face à cette situation, la nouvelle loi 141 a été mise en place afin d'éviter ce genre de cas.

Cette loi, comportant différentes dispositions, a été adoptée en juin 2018. Certains articles sont déjà en vigueur tandis que d'autres seront applicables graduellement d'ici la fin de l'année. Entre autres choses, cette loi obligera notamment les syndicats de copropriété à créer un fonds d'auto-assurance. Ce fonds, qui devra être distinct du compte de fonds de prévoyance et du compte courant, sera dédié à payer les coûts de franchise en cas de réclamation aux assurances.

Prenons par exemple un dégât d'eau qui survient dans une copropriété où le coût de la franchise est de 7 500.00 \$ selon la police d'assurance. Au lieu de demander une cotisation spéciale aux copropriétaires, l'argent accumulé dans le fonds d'auto-assurance permettra de faire le paiement de cette franchise et ainsi faire appel à l'assureur pour assumer le reste des frais de réparation.

Il est possible toutefois dans une situation de sinistre que le syndicat prenne la décision de ne pas réclamer pour diverses

raisons. Le fonds d'auto-assurance pourrait alors être utilisé pour payer les travaux de réparations dans l'éventualité où le fonds de prévoyance serait insuffisant. Il faudra toutefois s'assurer de renflouer ce compte lors du ou des prochains budgets.

Pour établir un fonds d'auto-assurance adapté à votre bâtiment, il serait judicieux de verser à ce compte minimalement deux fois le montant des franchises indiquées à votre police d'assurance.

Dans l'exemple précédent, un montant minimal de 15 000 \$ serait donc pertinent afin de s'assurer d'avoir les fonds nécessaires en cas d'un second sinistre et enlèverait la pression de devoir rapidement renflouer ce compte.

En plus d'être prévoyant comme le demande la loi 141, une autre bonne façon d'assurer la longévité d'un bâtiment en copropriété est de prévenir les sinistres à la source.

À titre d'exemple, 48 % des réclamations en assurance concernent des fuites d'eau. Chaque année au Québec, ce sont plus de 500 millions de dollars qui sont déboursés pour couvrir de tels dommages. En copropriété notamment, on constate que 95 % des réclamations faites par les syndicats sont liées à l'eau et que 60 % des indemnités versées dans ces cas se rapportent à l'eau. Or, pour éviter cette situation, la mise en place d'un système de détection des fuites d'eau peut vous aider à prévenir les sinistres reliés aux dégâts d'eau dans votre bâtiment*.

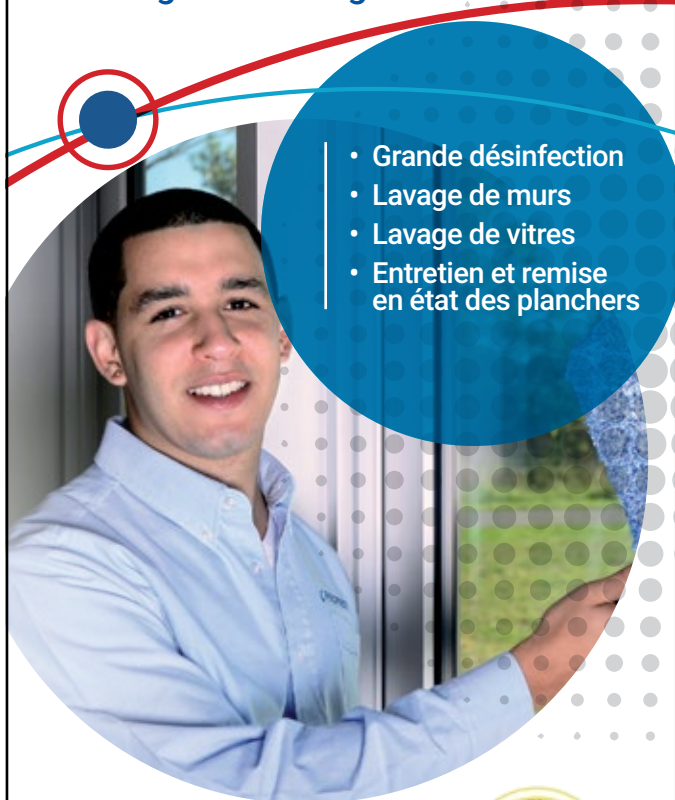
Le système de détection des fuites wi-fi AKWA offert par HydroSolution coupe automatiquement l'arrivée d'eau en cas de fuite. Le détecteur envoie ensuite un message vous prévenant qu'un dégât d'eau a été évité. Le service clé en main AKWA comprenant : une visite sur place, l'évaluation de vos besoins, l'installation, la configuration du système de détection des dégâts d'eau et un soutien technique.

La mise en place d'éléments protecteurs tel que ce système AKWA et l'élaboration d'un fonds d'auto-assurance tel que requis par la loi 141 vous permettront de vous assurer que votre investissement est en sécurité pour les années à venir.

*source : Bureau de l'assurance du Canada ○

Le printemps est à nos portes, redonnez vie à vos locaux!

Réservez dès aujourd'hui, la date votre grand ménage.



- Grande désinfection
- Lavage de murs
- Lavage de vitres
- Entretien et remise en état des planchers

PROPRET, entreprise d'économie sociale : une solution souple, adaptée et écoresponsable.



PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

propret.org • 514 279-3627

spe
VALEUR ASSURABLE

**ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS**
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Refaire sa toiture – la préparation est la clef du succès



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur de projet
ProTech IB

Le remplacement de la toiture est souvent la première grosse dépense qu'une copropriété doit assumer. C'est généralement aussi un des entretiens les plus coûteux, et pourtant on voit trop souvent que ces travaux ne sont pas préparés adéquatement.

Une des erreurs les plus communes est d'aller en soumission sans plans et devis. On fait appel à deux ou trois entreprises spécialisées en toiture pour soumissionner. Le résultat est qu'on reçoit des soumissions qui varient non seulement de prix, mais aussi en termes de choix de matériaux, de type de membrane et des détails concernant les travaux proposés. Cette situation rend impossible l'analyse nécessaire à une bonne prise de décision et on finit souvent par choisir le plus bas soumissionnaire.

Les entreprises et entrepreneurs en toiture, conscients que les contrats sont généralement attribués au plus bas soumissionnaire, adoptent parfois la stratégie offrant un bas prix pour un meilleur profit suite à l'exécution des travaux. Installer des matériaux moins coûteux, utiliser des équipes moins expérimentées, réduire le nombre d'heures prévues pour effectuer le travail et facturer des extras pour les travaux non prévus au contrat ne sont que quelques exemples pour gonfler les profits des soumissions à bas prix. Finalement, les administrateurs de la copropriété croyant avoir pris la meilleure décision se retrouvent souvent avec une qualité moindre, un coût supérieur ou encore une combinaison des deux. Peu importe la garantie offerte, un travail mal effectué finit toujours par coûter plus cher.

L'importance d'avoir des plans et devis

Faire appel à des professionnels pour préparer des plans et devis comporte plusieurs avantages.

Remplacement ou réparation?

Le premier avantage est d'évaluer si votre toiture a vraiment besoin d'être remplacée à court terme. Les entreprises spécialisées en toiture n'ont pas toujours intérêt à opter pour des



réparations et proposent simplement le remplacement de la toiture. Votre professionnel vous proposera avant de travailler à la préparation des plans et devis, laquelle des options de réparation ou de remplacement s'applique le mieux à votre situation.

Quel système de toiture choisir?

Le deuxième avantage est de vous aider dans le choix du système de toiture. Il existe maintenant sur le marché une panoplie de matériaux et systèmes différents pour les toitures. Il se peut que le système de toiture actuel ne soit pas le meilleur choix pour son remplacement. Votre professionnel sera en mesure de vous expliquer les différents systèmes incluant leurs avantages et leurs inconvénients. Afin de pouvoir comparer des pommes avec des pommes, les plans et devis seront précis et bien détaillés pour permettre à chaque soumissionnaire de mieux comprendre le travail à accomplir incluant les matériaux à utiliser. Cette démarche permet de

bien comparer les prix des soumissions qui se doivent de respecter les plans et matériaux requis.

La gestion des appels d'offres

Les administrateurs du syndicat peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes la gestion des appels d'offres ou de mandater leur professionnel pour le faire. La gestion d'appel d'offres consiste principalement à effectuer les activités suivantes :

1. Choisir les entreprises qui seront invitées à soumissionner;
2. Contacter ces entreprises pour savoir si elles ont un intérêt au projet;
3. Faire parvenir les documents d'appel d'offres aux entreprises intéressées;
4. Accompagner les entreprises qui demandent à visiter le site;
5. Répondre aux questions des soumissionnaires;
6. Évaluer des alternatives qui peuvent être proposées par des soumissionnaires;
7. Faire l'analyse des soumissions reçues;
8. Faire une recommandation sur le choix du meilleur soumissionnaire.

Le contrat

La plupart des entrepreneurs et entreprises en réfection de toiture proposent un contrat qui est essentiellement l'acceptation de leur soumission. Lors des travaux de réfection d'envergure, nous recommandons que le contrat soit rédigé selon le formulaire type CCDC2 – Contrat à forfait. C'est un document normalisé géré par le Centre Canadien des Documents de Construction. Ce contrat assure une meilleure protection pour les deux parties et peut souvent aider à régler des malentendus ou disputes.

La surveillance

Maintenant que nous avons un projet bien planifié incluant plans et devis, que nous avons choisi l'entreprise qui effectuera les travaux, il reste une étape cruciale, la surveillance et le contrôle de qualité. Le but de la surveillance est principalement d'assurer que les travaux ainsi que les matériaux utilisés sont conformes aux plans et devis. Il y a aussi un avantage d'avoir sur place un professionnel vers qui le couvreur peut diriger ses questions tout au long du projet. Il arrive parfois des imprévus, des déficiences qui n'étaient pas visibles lors de la préparation des plans et devis. Lorsque le chantier a débuté et que toute l'équipe est sur place, il faut pouvoir prendre des décisions rapidement, car chaque minute d'arrêt coûte cher. Avoir un professionnel sur place permet de prendre des décisions éclairées et limiter les extras au minimum. ○

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com



MÉNAGEZ-VOUS

SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER AUX IMMEUBLES

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

NOS QUATRE SECTEURS D'ACTIVITÉ



Commercial & institutionnel



Industriel



Après-construction



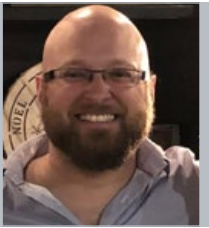
Pharmaceutique & agroalimentaire

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

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



Les arbres dans une copropriété en 2020



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca



Il n'est pas aisé de toujours savoir comment entretenir les arbres sur son terrain lorsque l'on est propriétaire unique. En couple, parfois, l'un préfère un arbre éclairci et bien cultivé, alors que l'autre préfère un arbre rustique et bien garni. Il en revient alors à l'arboriste de suggérer différentes approches en fonction de ses compétences, tout en s'improvisant médiateur pour satisfaire ses clients.

Le défi peut donc être d'autant plus grand pour les copropriétés : comment établir un plan d'intervention pour l'ensemble des arbres ornementaux sur le terrain? Comment doit-on agir face à l'agrile du frêne? Les arbres sont-ils en santé? Ont-ils besoin de soins et de taille? Aucune de ces questions ne mérite d'être reléguée à la sagesse et au savoir-faire du sens commun. Mieux vaut consulter une compagnie qui peut fournir une expertise, et ce, gratuitement. Voici quelques éléments clés pour votre plan de match en 2020, pour que vous puissiez être mieux informés et, surtout, savoir poser les bonnes questions.

L'agrile du frêne.

Rien de nouveau sous le soleil : l'agrile du frêne ravage rapidement et efficacement tous les frênes de nos territoires. On reconnaît la présence de la maladie par une cime dépérisante, des gourmands à la base de l'arbre, des trous en forme de « D » dans l'écorce ou encore la présence suspecte de pic-bois. Que faire? Il existe deux avenues : le traitement bisan-

nuel ou l'abattage. Or, savoir cela n'est pas suffisant pour un plan d'action efficace, et l'attente de l'apparition des symptômes peut s'avérer coûteuse et dangereuse.

En effet, un arbre qui aurait dépéri depuis trop longtemps devient dangereux pour vous-mêmes, vos enfants, vos voisins, vos amis, vos structures, vos voitures, etc. Il devient aussi dangereux pour les arboristes grimpeurs. À un certain stade, on peut considérer que l'arbre n'est plus « grimpable » parce qu'il pourrait littéralement céder sous le poids du grimpeur et entraîner des blessures graves. Il faut alors prévoir de la machinerie lourde, comme une grue, une nacelle conventionnelle ou une nacelle-araignée pour les lieux inaccessibles. Les coûts augmentent alors, et on regrette de ne pas être intervenu plus tôt.

Ainsi, si vous avez des arbres sur votre copropriété, n'hésitez pas à les faire identifier par un professionnel. Aussitôt qu'un frêne est repéré, on doit choisir entre l'abattage et le traitement. L'expert vous aidera aussi à déterminer si le traitement est envisageable en fonction du degré d'infestation qui, de manière générale, ne doit pas dépasser les 20 % pour qu'un traitement soit efficace. Dans le cas de l'abattage, les opérations pourront être faites avant que l'arbre ne soit devenu dangereux. Par ailleurs, cette expertise sera l'occasion de déterminer l'urgence des travaux. Si un arbre est situé à un endroit propice aux dommages pour les structures ou aux blessures pour les personnes, l'arboriste saura se prononcer sur l'état de l'arbre et sur la nécessité d'agir rapidement.

Faire le tour de ses arbres

Il n'y a pas que les frênes qui doivent être pris en compte. On veut des arbres beaux, en santé, bien dégagés des structures importantes et sans problèmes biomécaniques. À quelle fréquence entretenir ses arbres? Doit-on attendre que les arbres soient matures pour les entretenir?

Tout d'abord, peu importe l'essence et l'âge des spécimens sur votre copropriété, faire un tour pour identifier les essences et déterminer l'état de santé de chaque arbre est primordial. Cela permet de prévoir à long terme les démarches et interventions arboricoles nécessaires. Bien souvent, les nouveaux développements sont ornements de nouvelles plantations, qui sont laissées sans suivi. Il faut vérifier que les tuteurs désuets soient enlevés, sans quoi la santé de l'arbre et son développement pourraient être affectés. Par suite, l'arbre peut être jeune, mais tout de même montrer des signes de mauvaise formation et de malnutrition. Un arboriste pourra recommander un plan d'arrosage et d'enrichissement du sol à l'engrais ou à la mycorhize par exemple. Pour les défauts structurels, ils pourront être corrigés avant qu'ils ne deviennent réellement problématiques. Le plan pourra aussi prévoir un élagage directionnel et préventif dans le cas où les branches d'un jeune arbre menacent, par exemple, de s'appuyer sur un fil plus tard dans son développement. On peut alors tailler ces branches de sorte à les rediriger pour ne pas avoir à intervenir, des années plus tard, en enlevant des grosses sections d'arbres et, ce faisant, blesser l'arbre et l'exposer aux maladies. Plus les arbres sont jeunes, plus les inspections et les interventions devraient être fréquentes et minutieuses.

Pour ce qui est des arbres matures, il faut évaluer les risques liés à la proximité des grosses sections d'arbres avec les structures. Les stationnements des copropriétés sont souvent peuplés d'arbres ornementaux, et personne ne veut de

chutes de branches sur sa voiture. L'expert pourra donc prévoir les interventions nécessaires pour assurer une bonne distance avec les usagers, ainsi qu'identifier la présence de bois mort à enlever, puisqu'il est le plus susceptible de tomber. La grimpe d'un arbre mature devient aussi l'occasion d'évaluer l'arbre pour la présence de maladies et ainsi suggérer le bon mode opératoire.

Il ne faut pas négliger non plus les risques d'avoir des plantations relativement fraîches, mais déjà condamnées par une maladie incurable. Par exemple, de nombreuses copropriétés ont planté, presque exclusivement, le magnifique prunus de Schubert. Son feuillage turquoise, ses petits fruits ainsi que sa taille raisonnable, promettant de ne nécessiter que peu d'élagage, en ont fait un arbre ornemental de choix. Pourtant, il n'est pas rare que cet arbre soit atteint d'une maladie fort agressive : le nodulier noir. Affectant d'abord l'esthétique de l'arbre par ses champignons à l'apparence de gros cigares de charbon, il fait dépérir l'arbre en privant ses extrémités de sève. Un arboriste peut prévoir le ravage à venir et proposer un plan d'action graduel, comme d'abattre un certain pourcentage d'arbres, avec intervalle, pour les remplacer au fur et à mesure.

Dans tous les cas, il faut retenir que les experts en soins aux arbres offrent leurs services d'expertise gratuitement. Chaque copropriété devrait profiter de leur savoir pour se faire un plan global de sa petite forêt urbaine car, avant même de songer à la valeur de la propriété, la santé de celle-ci joue un plus grand que l'on pense dans notre écosystème. En identifiant les essences, les maladies, la forme à maturité et les besoins des arbres, on s'assure de limiter les coûts onéreux des abatages lourds et on participe activement à la bonification de la flore urbaine. ○

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



Faites désinfecter vos espaces communs à partir de 20\$ par porte !

Également disponible pour vos condos à partir de 195 \$



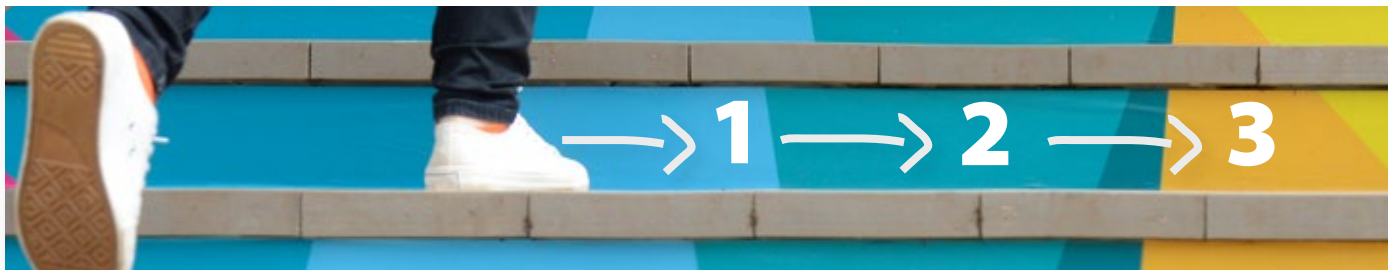
- Tue 99,9% des bactéries et virus
- Non-corrosif
- 100% biodégradable
- Sans composé organique volatil
- Grade hospitalier et alimentaire
- Sans danger pour la respiration humaine, animale et la vie aquatique
- Ne laisse aucune marque ou tâche

Disponible partout au Québec

www.pulveriz.com

info@pulveriz.com

1-833-492-7697



Fonds de prévoyance : simple comme 1-2-3 !



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

L'étude pour l'établissement du fonds de prévoyance est un document crucial qui indique les sommes qui devront être versées pour réaliser les réparations majeures ou le remplacement des parties communes. De plus, divers scénarios de contributions potentielles sont proposés et comparés à votre situation financière actuelle. Pour arriver à ce résultat, il faut passer ensemble à travers 3 étapes. Suivez le guide!

Étape 1 – Inspection générale des parties communes

L'inspection générale des parties communes est l'élément de base la plus important duquel toutes les prochaines étapes découleront. Chacune des composantes inspectées est commentée dans notre rapport qui inclut aussi nos analyses, des photos et nos recommandations.

Cette première étape servira à contribuer aux informations du « carnet d'entretien ». Ce dernier propose un plan quant aux travaux majeurs pour la copropriété. Il tient compte des réparations majeures ou du remplacement des composantes généralement requis sur un horizon de 25 ans. Tout cela s'inscrit dans l'élaboration du « certificat d'état d'immeuble ».

Étape 2 – Informations requises pour effectuer votre étude

Cette seconde étape requiert votre contribution, car vous détenez souvent déjà des informations essentielles pour détailler votre copropriété et énumérer les travaux majeurs déjà

effectués, ainsi que ceux projetés dans un avenir rapproché. Les rapports d'inspection ou d'évaluation antérieurs peuvent nous être transmis à titre informatif.

Vous nous fournirez les dimensions de votre immeuble par le biais des plans d'architecture, plans de localisation ou tout autres relevés pertinents. Si vous n'avez pas de plans complets à nous faire parvenir, ou si des items sont manquants, nous prendrons les mesures et ferons nos relevés sur place.

Finalement, vous répondrez aux quelques questions de notre formulaire pour détailler la valeur de reconstruction de la bâtisse, les frais de condo actuels, le montant alloué et ceux accumulés au fonds de prévoyance.

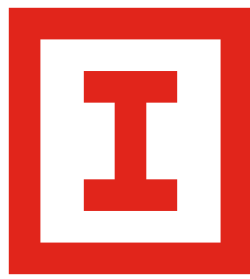
Étape 3 – Élaboration de vos rapports

Un rapport d'état d'immeuble complet est préparé et un résumé sous forme de « liste de recommandations » est joint en annexe pour faciliter votre suivi d'entretien ou de vérification.

Le second rapport d'étude présente les prévisions sous forme de trois tableaux synthèses qui expliquent clairement le moment où les travaux devraient être effectués, exposent des scénarios de contributions potentielles proposés puis les comparent à votre situation financière actuelle et soumettent l'évolution du solde au fonds de prévoyance à travers ces divers scénarios.

Finalement, nous fournissons à nos clients, avec toute étude de fonds de prévoyance, le « Manuel d'entretien pour bâtiment en copropriété » de **250 pages** (format PDF). Ce manuel offre les outils qui vous permettront de façonner un système de gestion d'immeuble économique et efficace.

Nous espérons que ce résumé vous permettra de mieux comprendre les diverses étapes dans la réalisation d'une étude complète pour l'établissement du fonds de prévoyance. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour tout complément d'information : www.nivoex.com ○



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

Quelle allure a votre toiture suite aux intempéries de l'hiver !



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

Inspection, entretien, réparation ou remplacement

Votre maison, votre commerce, votre syndicat de condos... Peu importe quel type de toiture recouvre votre construction, une inspection annuelle serait souhaitable afin de mieux suivre l'évolution de la toiture et de pouvoir intervenir de façon à limiter les risques d'infiltrations.

C'est le printemps: soyez vigilant

Après toutes les intempéries de l'hiver dernier, il importe de faire vérifier votre toiture par des experts. Avec le gel et le dégel, la glace, la neige et la pluie, votre toiture peut avoir subi des mouvements qui auraient causé à la membrane des fissures, déchirements ou autres problèmes.

Nous savons tous qu'il est difficile de localiser les sources d'infiltrations d'eau, surtout lorsqu'une toiture contient une quantité abondante de neige et de glace. Mais il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélère la dété-

rioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient.

Faites appel à des spécialistes

Ne laissez pas n'importe qui monter sur votre toiture. Faites appel à des professionnels qui pourront vous donner des conseils éclairés sur la façon de corriger les problèmes de manière efficace et sécuritaire. L'inspection régulière de la toiture pourrait en outre faire économiser gros, car elle pourrait durer plus longtemps. À l'inverse, une toiture négligée peut raccourcir de moitié sa durée de vie, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur le budget.

Conclusion

Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une toiture métallique, d'un toit plat à membrane, d'une fondation, intervenir en prévention vous permettra assurément des économies, à moyen et à long terme. Pensez aux coûts et aux problèmes occasionnés par les infiltrations d'eau ou par une réfection prématurée et vous comprendrez vite que la prévention est votre meilleure alliée. ○

Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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

SERVICE 7/7



otonomsolution

L'expertise immobilière

AUTOMATISEZ LA PERCEPTION DE VOS FRAIS DE CONDO

SIMPLE . RAPIDE . EFFICACE

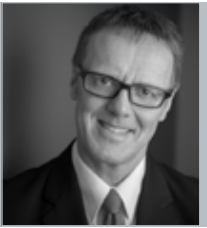
3 mois gratuits pour les membres de Condo Marketing

CODE : CMKG2019

Inscrivez-vous!

WWW.OTONOMSOLUTION.COM

Fonds de prévoyance ! Planifiez avec efficacité



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

L'adage l'exprime trop bien, ne pas remettre à demain ce qu'on peut faire aujourd'hui! J'acquiesce, mais il y a tellement d'imprévues qui nous poussent à reporter, encore et encore, ce que nous aurions dû faire il y a déjà quelques semaines. On attend la soumission d'un entrepreneur, on pense avoir trouvé une meilleure solution, un membre du Conseil d'administration doit s'absenter, on reporte la réunion faute de quorum. On pousse et repousse les décisions à prendre. Les jours, les semaines, les mois passent et de fil en aiguille, on réalise que l'hiver est à nos portes et qu'on doit faire exécuter des travaux en urgence!

Nous sommes au début du printemps et il n'y pas meilleur moment de l'année pour économiser. Pour économiser, il est préférable de débiter les travaux de maintenance dans les prochaines semaines au plus tard pendant l'été ou en dernier recours au retour des vacances de la construction. Surtout, il faut éviter de planifier pour l'automne. Avec les retards, les back-order, les entrepreneurs débordés, auxquels s'ajoute maintenant le COVID-19!, planifier pour l'automne comporte le risque de faire réaliser des travaux alors que débute la période de gel. Qu'on se le dise, la maçonnerie, le calfeutrage et les réparations de béton ne font pas bon ménage avec les températures sous zéro.

Chaque année, on vit la même problématique. Les clients nous appellent à l'automne alors que le carnet de commandes est plein à craquer. Malgré les efforts pour répondre aux besoins exprimés, c'est souvent avec regret qu'on doit répondre que la seule façon de compléter les travaux c'est d'allonger la journée de travail des employés pour réussir à compléter le mandat avant les premiers gels.



Administrateurs et gestionnaires de copropriétés, plus vous attendez et plus les demandes s'accumulent chez les entrepreneurs qui ont moins de disponibilité pour répondre à vos besoins. Plus vous attendez, plus vous risquez de vous retrouver avec des travaux à l'automne avec le risque du gel et comme dernier recours des travaux à effectuer en urgence à temps supplémentaire. On se comprend, les travaux à l'automne ce n'est pas une situation idéale pour personne sauf peut-être les travailleurs.

J'en conviens, c'est curieux de parler de l'hiver qui est à nos portes alors que nous sommes au début du printemps. C'est curieux de parler de l'hiver alors que les bourgeons n'ont pas encore éclos. C'est curieux de parler de l'hiver alors que nous sommes à planifier les vacances de l'été. Parler de l'hiver en avril, oui c'est curieux! Mais on se doit d'en parler pour faire des économies et pour un meilleur portrait de votre fonds de prévoyance... Planifier avec efficacité! ○

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



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

Depuis 1981
à votre service

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

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

LK TOITURES

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

450 437-4118
LKTOITURES.COM

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

DES SERVICES
SUPÉRIEURS
DEPUIS
1997

Entretien paysager !

Cinq meilleurs conseils pour votre renouvellement annuel de contrat d'entretien



Par Dominique Filion
Services Paysagers Dominique Filion



Mars est déjà en cours et vous voilà à renouveler vos contrats de service d'entretien paysager. Il va de soi que les travaux à prévoir au niveau du paysagement de votre immeuble doivent être menés avec brio. Ici, une question demeure : comment bien arrêter mon choix sur l'entreprise de services d'entretien paysager qui obtiendra le contrat ? Notre équipe a sorti pour vous ses 5 meilleurs conseils à cet effet :

1. Évaluez votre satisfaction envers les derniers services offerts

Avez-vous été satisfait des services d'entretien paysager offerts l'année dernière ? Si vous répondez par la positive, nous

vous suggérons de rester avec la même entreprise. Probablement que celle-ci s'est d'ailleurs déjà assurée de vous contacter pour discuter de renouvellement. Si toutefois vous en gardez un souvenir amer, il est peut-être temps d'envisager d'autres alternatives.

2. Validez les délais et la disponibilité

Ce moment-ci de l'année est une période charnière pour les entreprises du domaine des services d'entretien et d'aménagement paysager. C'est encore plus vrai pour celles équipées pour desservir les immeubles commerciaux et à habitations. Avant d'arrêter votre choix sur l'entreprise à qui vous souhaitez confier le contrat, vérifiez leur délai et leurs disponibilités.



N'ayez pas peur de poser des questions! Vous avez droit à cette information et les entreprises de paysagement devraient être en mesure de vous guider. Il ne faut pas oublier qu'elles dépendent grandement de la température.

3. Comparez les offres de la bonne manière

Vous recevrez peut-être plusieurs offres de service suite à votre appel d'offres. Avant de comparer au niveau du prix, portez une attention particulière à ce qui est compris à l'intérieur de ces derniers. Également, si vous souhaitez vous assurer de la valeur de ces services ; faites des recherches. Les avis des pages Web des entreprises, par exemple, sont généralement un bon endroit où lire l'appréciation des gens de votre domaine face à leurs services.

4. Cernez vos besoins à l'avance

Avant toute démarche, cernez vos besoins réels en entretien paysager. Vérifiez avec votre équipe s'il y a des services que vous aimeriez ajouter cette année, que ce soit au niveau de la pelouse ou des espaces jardins. Ainsi, vous aurez l'heure juste quant aux délais, mais aussi face aux différentes options d'entretien qui s'offrent à vous.

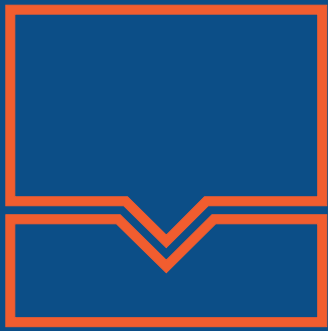
5. Ne tardez pas trop!

Même si la neige recouvre encore le terrain de votre immeuble, le printemps saurait s'installer à la vitesse qu'on lui connaît. Pour ne pas être surpris par de longs délais pour l'entretien à faire au niveau du paysagement, entreprenez rapidement vos démarches.



Au fil de nos années d'expérience au sein des syndicats de copropriété, nous avons saisi le rôle important que vous y jouez. Assurer le maintien d'un immeuble dans un état optimal, voir à l'entretien des parties communes, le préserver des dégradations potentielles, etc. : vos tâches sont variées et prenantes.

Faire un choix éclairé en ce qui a trait à votre fournisseur de services d'entretien paysager, c'est aussi d'opter pour des résultats de qualité, un service excellent et surtout : la paix d'esprit. ○



soconex

*Le hightech de
la réparation de béton*



Réfection de béton
Injection de coulis et de résines
Imperméabilisation et protection
du béton à base de polymère
Renforcement de structure
Inhibiteur de corrosion MFP
Intervention à contraintes élevées

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

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

EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

Préservons la santé de notre économie. Ne mettons pas tous nos projets sur la tablette !



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

Au moment d'écrire ces lignes, c'est la crise du COVID-19 qui s'installe solidement partout dans le monde. Nous sommes tous dans la crainte de ce que l'avenir nous réserve, et personne ne peut vraiment le prédire, à moins d'être un savant chercheur ou encore un grand économiste, et encore. Une chose est certaine, on ne doit pas tout mettre nos projets au rancart.

En fait, plusieurs secteurs importants de l'économie seront touchés. L'ensemble de l'industrie de l'hôtellerie en sera vraisemblablement durement affecté, ainsi que plusieurs autres secteurs constituant le moteur économique de la province. La construction n'y fera sûrement pas exception. Par contre, la



construction présente certains avantages dans la situation actuelle. Les maçons et travailleurs spécialisés en réfection d'enveloppe de bâtiment travaillent à l'extérieur ! Les équipes sont souvent petites dans ce genre de projet et cela minimise la propagation du virus. Il est donc favorable de maintenir ou encore d'aller de l'avant avec vos idées en termes d'entretiens d'immeuble.

Enfin, le maintien de vos projets de réfection et d'entretiens de vos bâtiments pour la prochaine saison son vital pour l'industrie, et aidera la société à passer cette période sombre.

Soyez rassurer, tout cela ne sera que du passer plus vite qu'on le pense ! ○

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



CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

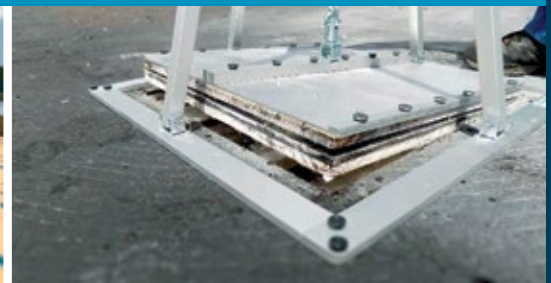
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

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

Le caoutchouc ne fait pas toujours le poids face au textile



Par Équipe
AcoustiTECH

Ce sujet s'adresse particulièrement aux constructeurs, entrepreneurs généraux et installateurs. Construire des immeubles à condos d'excellente qualité et être en mesure de faire la promotion d'une insonorisation supérieure lors de la vente de vos unités permet à vos projets luxueux de se démarquer de la compétition, de se vendre plus rapidement et plus facilement. Un environnement de vie paisible et une tranquillité d'esprit sont au cœur des préoccupations de vos futurs clients. Qu'en est-il du choix de votre solution acoustique pour vos planchers? Si vous avez l'habitude de travailler avec des membranes acoustiques de caoutchouc recyclé, lourdes et encombrantes, vous serez enchantés d'apprendre qu'il existe sur le marché une autre option tout aussi performante : les membranes acoustiques faites de fibres textiles recyclées. En plus d'offrir une **performance acoustique supérieure**, elles sont beaucoup plus légères et faciles à installer que les membranes de caoutchouc.

Les membranes acoustiques faites de fibres textiles 100% synthétiques (recyclées ou non) permettent l'**installation de tous types de revêtements de sol** : plancher de bois franc, de bois d'ingénierie, laminé, vinyle et de céramique. **Non toxiques** et **non allergènes**, elles possèdent une **grande force mécanique** et **résistent au délaminage** ou à son affaïssissement structurel.

Vous vous souciez de la qualité du travail et la sécurité de vos installateurs? Voici donc pourquoi vous devriez considérer d'utiliser les membranes acoustiques de fibres textiles dans vos constructions de projets de condos :

- **Plus légères**, donc plus facile à manipuler par les installateurs. Diminution du risque de blessures.
- Plus légères, donc plus rapide à acheminer sur les étages via un monte-charge ou un ascenseur. Plus de rouleaux par ascension.
- En installation double-encollage, les membranes de

fibres textiles **ne glissent pas** sur le film d'adhésif. Plus de stabilité pour les déplacements.

- En installation double-encollage, le revêtement de sol est plus facile à poser sur les membranes de fibres textiles car elles **ne bougent pas**. Augmentation de la rapidité d'exécution.
- Lors de la pose du revêtement de sol, les membranes de fibres textiles offrent **plus de confort** pour les genoux des installateurs. Augmentation de l'indice du bonheur au travail!

Donc le principal avantage du textile versus le caoutchouc, **c'est le poids!** Les membranes de fibres textiles sont beaucoup plus légères. Par conséquent, **plus faciles à manipuler et à installer.**

Voici un tableau comparatif de membranes acoustiques pour planchers vs leurs poids :

Caoutchouc		Textile	
Épaisseur (mm)	*Poids (lbs)	Épaisseur (mm)	*Poids (lbs)
2	49.5	3.3	16
5	127.5	4.5	22
10	247.5	6	30

*Le poids représente la mesure approximative pour un rouleau de 150 pi² de membrane.

Les membranes de textile sont donc **3 à 8 fois plus légères** que celles de caoutchouc. Un argument de poids, vous ne trouvez pas? Et n'oubliez pas qu'elles offrent une **performance acoustique supérieure**. N'attendez plus et contactez-nous pour de plus amples informations. Vous pourriez changer la façon d'intégrer l'acoustique en maintenant votre équipe en bonne santé, en augmentant sa productivité, tout en offrant une **insonorisation supérieure** à vos clients.

C'est ça la tranquillité d'esprit AcoustiTECH! ○

**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

Entretien des tapis (partie 4 de 4)



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec



Connaissez-vous la fibre qui constitue votre tapis ?

Lorsqu'on veut redonner au tapis son apparence d'antan, il est important de connaître la matière avec laquelle il est fait, pour ne pas causer davantage de mal que de bien. Vous ne savez pas de quoi il est composé ? Pas de panique, faites le test du feu. Coupez-en une partie ou une touffe et brûlez-la !

TEST DU FEU

Chaque fibre brûle différemment, ce qui peut contribuer à l'identifier. Observez comment elle se consume, comment elle fond et quelle odeur elle dégage.

Nylon

Une fibre qui brûle de couleur bleue à la base et orange à son extrémité, sans dégager de fumée. La flamme va crépiter. Il s'en dégage une odeur de cire ou de céleri et va laisser une bille dure, ronde grise ou brune.

Le nylon est facile à nettoyer et résiste assez bien aux taches. L'utilisation d'un produit de nettoyage inapproprié va cependant affecter sa résistance. Le nylon est aussi plus facile à tacher que les autres fibres synthétiques. Si possible, ajoutez un protecteur antitache.

Oléfine

Tout comme le nylon, la fibre oléfine brûle avec une flamme bleue à la base et orange à son bout, sans fumée. La fibre va brûler rapidement et de manière égale. Il s'en dégage une odeur de goudron (asphalte) et va laisser une bille dure, ronde, brune ou rousse.

Toujours dans le doute (distinguer nylon vs oléfine)? L'acide formique va dissoudre le nylon et l'oléfine va flotter sur l'eau.

L'oléfine résiste très bien aux produits chimiques et aux taches. La fibre est hydrophobe, alors il faut prendre garde aux mèches (wicking) qui se forment quand les taches et les souillures remontent à la surface en séchant.

Polyester

Brûle avec une flamme orange et dégage une fumée noire des mèches qui crépitent en fondant. La combustion dégage une odeur sucrée et va laisser une bille dure et brillante.







Laine

La laine brûle en crépitant avec une flamme orange avec peu ou pas de fumée. La laine sent le cheveu brûlé et va laisser une bille molle noire qui s'effrite en la touchant.

La laine réagit mal aux assauts chimiques et se dissout dans l'eau de Javel. Le détachage est aussi difficile, bien qu'on y arrive avec la bonne solution de nettoyage (chimie).

LE TEST DU FEU

Utilisez les tableaux ci-joints pour vous aider à identifier la fibre.

FIBRE	FLAMME	ODEUR	CENDRE
NYLON	 Brûle lentement en fondant	Céleri	Bille (perle) dure et rugueuse
OLEFINE	 Brûle en fondant	Asphalte ou paraffine	Bille dure, couleur brun-roux
POLYESTER	 Crépite en fondant	Sucrée	Bille dure noire et brillante
LAINE	 Brûle lentement en crépitant	Cheveux brûlés	Bille noire qui s'effrite facilement
RAYONNE	 Brûle rapidement sans fondre	Papier qui brûle	Sans résidu comme le papier
ACRYLIQUE	 Brûle rapidement, couleur blanc orange	Viande carbonisée	Irrégulière, croûte dure

FIBRE	CARACTÉRISTIQUES
NYLON	Le nylon est très résistant, résilient et résiste à la saleté. Les couleurs adhèrent bien à la fibre. Le nylon a tendance à se tacher facilement et sèche lentement après le nettoyage.
OLEFINE	L'oléfine résiste naturellement aux taches, à la décoloration et à l'humidité. Les couleurs adhèrent très facilement à la fibre. L'oléfine se nettoie facilement et sèche très rapidement.
POLYESTER	Le polyester résiste naturellement aux taches, à la décoloration et offre une douceur incroyable et brillance de couleur. La fibre est moins résiliente que le nylon et jaunit suite à l'application répétée de produits détachants à base de pétrole.
LAINE	La laine est une fibre naturelle qui n'offre pas autant de résistance et de résilience que le nylon. La laine résiste mal aux taches et à la saleté et devrait être nettoyée uniquement avec une solution au pH neutre. Éviter d'utiliser trop d'eau avec la laine.
RAYONNE	Fibre rarement utilisée en raison de sa difficulté à teindre.
ACRYLIQUE	Fibre populaire dans les années 60 en raison de sa ressemblance avec la laine. L'acrylique a tendance à friser. Rarement utilisée de nos jours.

Les programmes professionnels d'entretien des surfaces en tapis comprennent l'entretien périodique et la restauration complète de ces surfaces, d'où l'importance de connaître les différentes fibres qui les composent pour mieux appareiller la technique et les produits d'entretien, maximiser les résultats et leur durabilité. ○

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



**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

Dégâts d'eau

Choisir la bonne plateforme de gestion



Par Valérie Rhéaume
Sinopé Technologies Inc.

Problèmes de tuyauterie, refoulements d'égout, lave-vaisselles défectueux, infiltrations... Les sources de fuite d'eau sont nombreuses. Les installations des condominiums devraient être inspectées annuellement, mais bon nombre de copropriétaires omettent cet entretien. Pourtant, les dommages causés par l'eau apportent souvent de lourdes conséquences aux propriétaires de biens immobiliers. En plus d'être une source de stress, ils causent des dommages matériels et peuvent faire augmenter la prime d'assurance. Selon le Bureau d'assurance du Canada, les dégâts d'eau représentent la première cause de réclamation en assurance habitation.¹

C'est pourquoi les copropriétaires sont de plus en plus nombreux à se tourner vers les systèmes intelligents de protection contre les dégâts d'eau. Ces solutions permettent de contrôler les fuites et de prévenir les dégâts d'eau. Elles offrent également la possibilité de contrôler et de voir l'état des appareils en temps réel, à distance. Généralement composé de détecteurs de fuites d'eau et d'une valve, ce type de système comprend également un produit intangible, mais non moins important : la plateforme ou l'application de gestion.

En copropriété, les dégâts d'eau font partie des sinistres les plus complexes à gérer, car plusieurs logements à la fois peuvent être touchés. Lors de ces situations fâcheuses, une question se pose : qui doit être le premier répondant en cas

de dégâts d'eau? Le copropriétaire, le concierge, le conseil d'administration ou la firme de gestion de copropriété?

Certaines entreprises commercialisent des systèmes intelligents de protection contre les dégâts d'eau accompagnés d'une application permettant le contrôle et la surveillance de tous les logements par plusieurs personnes en simultanément. Les spécialistes recommandent l'utilisation de ces plateformes pour une gestion efficace de ce genre de situation. Encore faut-il connaître les critères importants à prendre en considération lorsque vient le temps de faire le choix d'un tel système et de sa plateforme!

Qu'est-ce qu'une plateforme de gestion des fuites d'eau?

La plateforme de gestion est l'interface utilisée par un ou plusieurs utilisateurs pour surveiller et contrôler un parc d'appareils connectés, comme des valves et des détecteurs de fuites d'eau. On peut ainsi proactivement fermer une valve, localiser rapidement une fuite et voir l'état de tous les appareils en temps réel. Les plateformes de gestion permettent également de programmer les alertes pour être averti dès qu'une fuite survient, que les piles des appareils sont faibles ou qu'un risque de gel a été détecté, entre autres.

¹ Bureau d'assurance du Canada. Tout connaître sur l'assurance et les dommages causés par l'eau. <https://infoassurance.ca/getattachment/88722d0b20a7-49d2-8805-917758591776/Tout-connaître-sur-l-assurance-et-les-dommages-cau.aspx>. (Consulté le 13 mars 2020).

La simplicité d'utilisation

Pour prévenir les fuites d'eau, il est nécessaire de se prémunir d'un système intelligent de protection contre les dégâts d'eau proposant une plateforme de gestion pensée pour l'utilisateur. Certains systèmes de protection sont performants, mais sont associés à une interface difficile à utiliser. C'est pourquoi il est important de sélectionner un ensemble comprenant une plateforme ayant une présentation visuelle simple, des indications claires et qui requiert peu d'étapes pour réaliser une action. Les plateformes de gestion adéquates doivent non seulement informer l'utilisateur d'une fuite d'eau, mais également permettre de contrôler à distance la fermeture de la valve d'eau en quelques clics seulement. De plus, il est pertinent d'avoir une supervision centralisée donnant au conseil d'administration l'accès à tous les systèmes de protection d'eau pour éviter que la fuite se répande sur les étages inférieurs.

Permettre de multiples utilisateurs

Une plateforme de gestion des fuites d'eau devrait offrir la possibilité d'avoir plusieurs utilisateurs pour un même logement afin que chacun puisse être avisé de la présence d'un dégât et de la fermeture de la valve. En outre, les copropriétaires de ce logement pourraient décider d'ajouter les coordonnées des membres de leur famille comme témoins, en cas de fuite en leur absence. Les messages d'alerte pourraient à la fois être envoyés aux différents utilisateurs du logement, au concierge ainsi qu'au conseil d'administration pour assurer une prise en charge rapide.

Faire évoluer la plateforme

Dans un avenir rapproché, les copropriétaires pourraient également souhaiter ajouter d'autres appareils intelligents à leur interface pour diverses raisons. En sélectionnant une plateforme qui permet de contrôler une variété plus grande d'appareils, comme des thermostats ou des interrupteurs, les copropriétaires s'offrent la possibilité d'une expérience plus complète à moyen ou à long terme.



Image 1 : Les systèmes de protection contre les dégâts d'eau vous éviteront bien des tracas et des réparations coûteuses.

La relation avec le fournisseur

Le choix du fournisseur est très important lorsque vient le temps de magasiner les systèmes de protection contre les dégâts d'eau et leur plateforme de gestion. Un fournisseur reconnu dans le domaine des systèmes de contrôle spécialisés contre les dégâts d'eau est une valeur sûre. En effet, il peut proposer une plateforme mieux adaptée offrant des fonctionnalités répondant aux différents besoins des utilisateurs. En outre, le fournisseur sélectionné doit facilement être accessible afin de répondre aux questions que peuvent avoir les utilisateurs de l'application de gestion.

L'allocation des permissions aux copropriétaires

Les personnes mandatées par les copropriétaires devraient également pouvoir choisir le niveau d'accès des différents utilisateurs. La fermeture et l'ouverture de la valve peut être bloquée à certains utilisateurs pour restreindre le contrôle de cette opération. Toutefois, il peut être avantageux de per-

mettre à certains copropriétaires de fermer leur valve à distance lorsqu'ils quittent leur résidence pour plusieurs mois, de sorte qu'il n'y ait pas de dommage en leur absence.



Image 2 : La possibilité de contrôler en temps réel les systèmes de protection contre les fuites d'eau de plusieurs logements via une seule plateforme simplifie la gestion pour les copropriétaires.

Pour vous libérer des inquiétudes liées aux imprévus, procurez-vous un système de protection contre les fuites d'eau lié à une plateforme de gestion fiable et facile d'utilisation. Ce type de système est la meilleure solution pour les propriétaires de condos afin d'éviter une augmentation des primes dues à des réclamations importantes. Qui plus est, vous pourriez être éligible à un rabais sur votre prime d'assurance habitation. Informez-vous auprès de votre assureur! ○

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

NIVOEX

Expert en bâtiment

Spécialiste en copropriété

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

CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

WWW.NIVOEX.COM

INFO@NIVOEX.COM

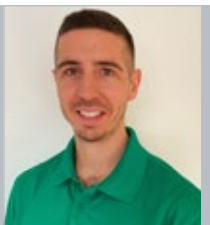


DES CONSEILS
SUR MESURE



JESSICA B. GALARNEAU
Chargée de projets - Inspectrice

Escaliers et ornements extérieurs - Comment vaincre la rouille !

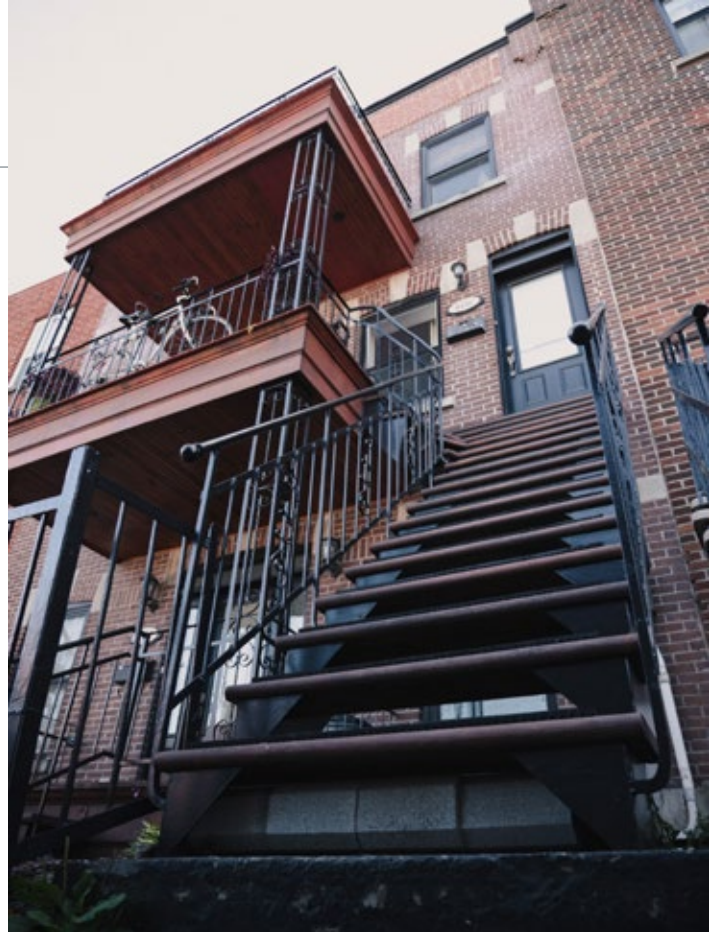


Par Marc Latreille
M Peintres Professionnels

Les éléments parmi les plus communs de nos immeubles montréalais, ce sont les rampes et escaliers en fer forgé que l'on retrouve sur une grande majorité d'immeubles à logements et condos. Malheureusement, l'hiver leur fait la vie dure. La neige, le sel, le gel et le dégel contribuent à accélérer la corrosion. Cette situation requiert un entretien rigoureux et fréquent. Il y a la bonne vieille façon de faire avec l'usage de la peinture antirouille qui donne parfois un bon résultat. Toutefois, les nouveaux procédés à l'époxy industriel offrent une protection maximale sur les surfaces les plus critiques.

Depuis des années, on utilise la même méthode d'entretien. Celle-ci est suffisante sur les surfaces comme les rampes, les supports de balcons ou autres endroits qui ne sont pas des surfaces où l'on marche, tel que les escaliers. Ce peut être suffisant si la surface est bien propre et sans rouille, ce qui est souvent difficile à accomplir, à moins que les rampes n'aient été entretenues rigoureusement, à chaque fois que la moindre trace de rouille apparaissait. Dans cette méthode, il faut bien poncer la surface à l'aide d'un outil électrique rotatif (une meuleuse, une sableuse) muni de différents embouts (papier sablé, fils de métal, disque ou autre) et s'assurer de bien retirer toutes les écailles et la rouille. La préparation est l'étape la plus importante d'un travail de peinture. Certains bouts sont parfois traversés par la rouille, donc irrécupérables. On fera alors appel à un soudeur qui remplacera, à faible coût, les morceaux de rampe ou d'escalier problématiques.

Une fois notre surface exempte de rouille, de poussière, d'écailles ou autre bavure, elle est prête à peindre. Prévoyez



plusieurs jours pour appliquer une couche partout. Laissez du métal nu exposé une seule nuit, et la rouille est de retour. C'est pourquoi on applique une couche d'apprêt RedOxyde. Autrefois, les apprêts servaient de colle à la peinture. Plus maintenant. La plupart des produits pour métal sont des DTM (direct to metal), qui n'ont pas besoin d'apprêt. On l'applique donc seulement pour conserver notre métal sans rouille en attendant la peinture. Ensuite, deux bonnes couches doivent être appliquées pour obtenir une membrane de protection épaisse sans coulisses s.v.p. Les peintres appliqueront une bonne couche partout, puis une deuxième couche partout, laissant la surface bien sécher avant d'être recouverte.

Dans le meilleur des mondes, un travail comme celui-là fait à la perfection durera 7 ans sur les rampes et 4 ans sur les escaliers et surfaces achalandés. Les gens vont normalement étirer et tout faire aux 8-10 ans, nécessitant souvent des répa-



rations de soudure pour assurer la sécurité des structures. Par contre, les peintres sont des humains et oublient souvent un endroit ou deux. Puis quand un endroit ou deux rouillent, ça se propage. C'est pourquoi les entreprises sérieuses d'entretien de fer forgé offrent une garantie, pour venir corriger les imperfections et éviter la propagation. Cet entretien est simple, mais il devient couteux et contraignant de devoir le performer aussi souvent... existe-t-il une solution?

Heureusement, oui. Ce problème étant assez unique à la ville de Montréal et ses environs, différentes entreprises, soucieuses d'aider ces propriétaires, ont cherché et trouvé des produits offrant une performance maximale face à nos intempéries hivernales. Ils se sont demandé quels autres métaux étaient confrontés à des conditions pareilles et l'exemple le plus près de notre situation était les coques de bateaux en acier. Elles sont faites du même type d'acier que nos rampes et escaliers, elles sont submergées d'eau (salée) et elles subissent des impacts de toutes sortes. Contrairement à ce qu'on pourrait croire, ces bateaux et autres ne sont pas 'peints' avec une peinture, mais avec des produits à base d'époxy, un mélange qui nous donne une solution dure comme du roc en 3 à 4 heures, en agrippant solidement le métal pour former une membrane à l'épreuve de la rouille. Par contre, ces produits perdent leur couleur au contact avec les rayons du soleil. On applique donc une couche de finition à base de polyuréthane, un autre mélange qui nous donne une solution dure comme du roc en 3 à 4 heures, conçu spécifiquement pour amener une protection UV et une finition lustrée aux métaux vulnérables à la corrosion et la météo. Ces produits sont si solides, qu'ils pourraient être appliqués directement sur une rampe souillée et rouillée, puis durer des années. On les utilise, comme mentionné plus haut, sur des bateaux, sur des véhicules blindés de l'armée, des ponts et

autres structures métalliques qui sont mis à encore de plus rudes épreuves que votre escalier de fer forgé!

Maintenant qu'on a de bons produits de finition, il faut s'assurer d'un résultat optimal, alors le processus de préparation doit être bonifié. En plus d'un bon travail de grattage électrique, un convertisseur de rouille est appliqué. Le Corroseal agit sur les fines particules de rouille restantes, pour inverser le processus chimique de la corrosion, durcir ces endroits et servir de scellant contre l'air ambiant, prévenant la rouille. Le tout sera recouvert d'une couche d'apprêt, pour doublement sceller avant l'application des puissants produits de finition. Ça donnera une vraie solution blindée.

En conclusion, ces procédés révolutionnaires sont très couteux. Il est normalement recommandé de n'appliquer ce traitement que sur les surfaces constamment achalandées en plus de l'eau, la neige et la glace qui souvent sont présentes durant une période prolongée. Un travail minutieux et professionnel sur les escaliers, sur les rampes, supports et autres procurera un résultat propre, sécuritaire et durable. Les surfaces à l'époxy durent normalement deux fois plus longtemps que les surfaces peintes.

N'hésitez pas, consultez les experts avant d'effectuer vos travaux ou de confier le projets à l'entrepreneur de votre choix.



Urgent besoin de main-d'œuvre qualifiée?

Faites appel à PROPRET, pour vos remplacements de personnel!

IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

PROPRET, entreprise d'économie sociale : une solution souple, adaptée et écoresponsable.



PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

propret.org • 514 279-3627



VITRO —
SERVICES

PLUS DE
25
ANS



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

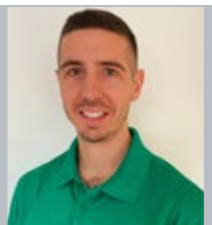
Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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

Terrain et paysagement bien entretenu ! Actif à ne pas négliger !



Par Cédric Soucy
Pelouses et entretien Soucy

Les services d'entretien paysager peuvent être considérés facultatifs par certains ou encore moins importants puisque cela concerne le terrain extérieur et non l'immeuble lui-même. Le terrain paysagé devrait être considéré comme partie intégrante de la propriété et faire l'objet d'un entretien régulier au même titre que l'immeuble. Évidemment un entretien complet clé en main du printemps à l'automne est idéal autant pour la maintenance que pour l'esthétique. Il est par contre fort compréhensible que les copropriétaires aient à prévoir les sommes nécessaires à cette tâche. Trois services fondamentaux sont à considérer avec un budget moyen suffisant pour l'entretien paysager. Il s'agit de l'aération de la pelouse, de la fertilisation ainsi que de la tonte régulière du gazon.

Communément appelée le carottage, l'aération consiste à extraire de petites carottes de terre du sol sur la superficie complète du gazon. Les bienfaits de ce service sont entre autres le décompactage du sol. C'est-à-dire qu'en faisant des trous, cela permet d'améliorer la structure du sol permettant une meilleure pénétration de l'eau, de l'air et des minéraux. Grâce au décompactage, le système racinaire du gazon a plus d'espace pour pouvoir se développer et par le fait même

augmenter la densité de la pelouse. De façon générale, un système racinaire bien développé limite la possibilité aux potentielles mauvaises herbes de s'installer. Finalement un autre bénéfice important de l'aération est qu'avec l'extraction des carottes de terre on obtient une meilleure infiltration des fertilisants et engrais appliqués. Ce qui augmente donc les chances d'avoir de bons résultats.

Le deuxième service, la fertilisation, est une suite logique au premier. Les traitements favorisent une bonne croissance du gazon. Ceux-ci permettent d'augmenter la densité du gazon, un plus grand verdoisement et une meilleure tolérance à différents stress tels que le soleil, les insectes et le piétinement. Un forfait classique est composé de quatre ou cinq traitements combinant l'engrais et le contrôle des mauvaises herbes.

Quant à la tonte de pelouse, elle est primordiale. Ce service est bénéfique pour l'aspect esthétique et pour éviter que les mauvaises herbes et graminées indésirables se multiplient. Une attention particulière peut être accordée à la fréquence et à la hauteur de la tonte en période de canicule afin d'éviter l'assèchement de la pelouse. Finalement le ramassage des feuilles à l'automne est suggéré. On évite ainsi que les feuilles mouillées puissent étouffer le gazon et qu'un ensemencement devienne nécessaire.

Un entretien paysager continu favorisera l'embellissement de votre propriété.

Une valeur ajoutée ! ○





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 PRESSIION À L'EAU CHAUDE
- INSTALLATION - TRANSPORT - RELOCALISATION D'ÉQUIPEMENT

**CONTACTEZ-NOUS
DÈS AUJOURD'HUI**

**450 623 9323
1 800 771 0700**

maîtrecompacteur.ca

Prendre soin de son concierge résidant



Par Ruben Dario Jimenez
Directeur de l'exploitation et
du développement des affaires
PROPRET, services d'entretien

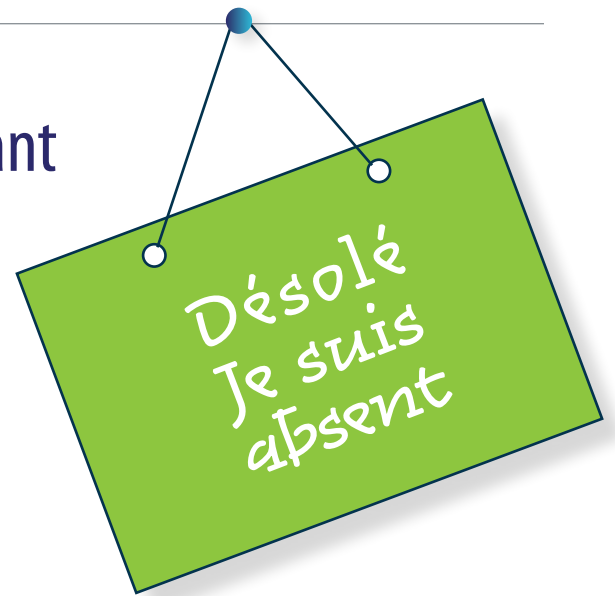
Lors de l'absence d'un concierge résidant, assurer la stabilité et la continuité de service peut s'avérer être un véritable casse-tête pour les gestionnaires d'immeuble ou les conseils d'administration. La solution? L'impartition de personnel.

Qu'est-ce que l'impartition?

L'impartition de main-d'œuvre consiste à confier à un tiers externe la réalisation de certaines tâches. Elle peut prendre différentes formes : entente de prêt de personnel, sous-traitance, franchises, concession, etc. Les contrats d'impartition sont habituellement définis à partir des besoins des conseils d'administration: profil professionnel de la personne, compétences, tâches et nombre d'heures. Ils sont de courte ou de longue durée pour une période précise ou un temps indéterminé.

Les avantages de l'impartition

Le principal avantage de l'impartition est d'assurer le maintien des services durant l'absence d'un employé tout en s'évitant de devoir faire un processus de dotation (recrutement, entrevue, référence, formation). Il s'agit de faciliter la gestion



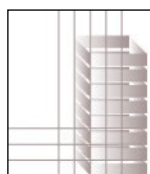
des ressources humaines : une façon simple, efficace et rapide de doter un poste important de votre immeuble.

Une vigilance s'impose

Pour vous assurer une expérience d'impartition réussie, il est recommandé de valider l'encadrement et la formation des employés qui vous seront affectés. Par exemple, avoir recours à des entreprises qui vous affectent de leurs employés permanents favorise habituellement une communication simple et directe, une réponse rapide à vos besoins ainsi qu'une stabilité dans les standards de qualité recherchés par tout copropriétaire.

Quand le temporaire devient permanent

Il arrive qu'une absence prolongée d'un concierge résidant, surtout dans un contexte de maladie, se transforme en départ définitif. En tant que copropriétaires, vous aurez à ce moment différentes avenues : poursuivre les ententes d'impartition, transformer celles-ci en contrat régulier d'entretien ou pourquoi pas, lorsque c'est possible, prendre entente avec le fournisseur et procéder à l'embauche du concierge. ○



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

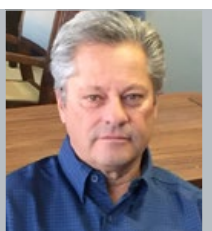
PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE


AHQ
Association
Hôtellerie Québec


Membre



Les tendances ! Mobilier de jardin 2020



Par Jean-Marc Legault
JML inc.

Depuis plusieurs années, on remarque que la limite entre l'intérieur et l'extérieur tend à s'estomper. Cuisine extérieure, aire de repos, salle à manger: le jardin devient le prolongement de l'espace de vie intérieur. Et comme les pièces de la maison, la terrasse doit être à la fois pratique et stylisée. S'il peut être tentant de se laisser séduire par les tendances de mobilier de jardin, il faut parfois voir au-delà de celles-ci.

Quel mobilier extérieur choisir?

Champêtre, rustique, contemporain; lorsque vient le temps de choisir son mobilier de jardin, il faut garder à l'esprit que ce dernier doit s'agencer à votre résidence. Votre demeure a un style architectural urbain? Alors, optez pour un style épuré avec des meubles de jardin design aux lignes droites, qui ont la cote en ce moment. Vous avez une maison canadienne au charme champêtre? Tendence ou pas, il est possible qu'un mobilier de jardin de style champêtre soit plus approprié et trouvera parfaitement sa place dans votre cour arrière.

De plus, il est important de choisir un ameublement qui respecte vos goûts. La mode est au blanc, mais vous préférez le bleu? Alors, optez pour le bleu! Puisque les meubles que vous sélectionnerez composeront le décor de votre jardin pour de nombreuses années, il est primordial que ces derniers vous plaisent réellement.

Par ailleurs, outre l'aspect esthétique, il est important de considérer l'aspect pratique. Si votre mobilier extérieur est destiné à accueillir enfants et adultes, le blanc n'est pas la couleur à prioriser. Alors, avant de procéder à un achat, prenez en considération tous les aspects qui pourront impacter votre choix. Avec plus de 200 couleurs disponibles, c'est sans aucun doute que vous trouverez le mobilier qui vous convient.

Tendances de mobilier de jardin : les nouveaux matériaux

Si le rotin est encore très populaire, il n'en reste pas moins que plusieurs nouveaux matériaux de grande qualité sont désormais disponibles sur le marché tels que le bois IPÉ. Bois exotique haut de gamme en provenance de la Bolivie, le bois IPÉ est très recherché pour sa durabilité, son élégance et sa très grande résistance aux intempéries.

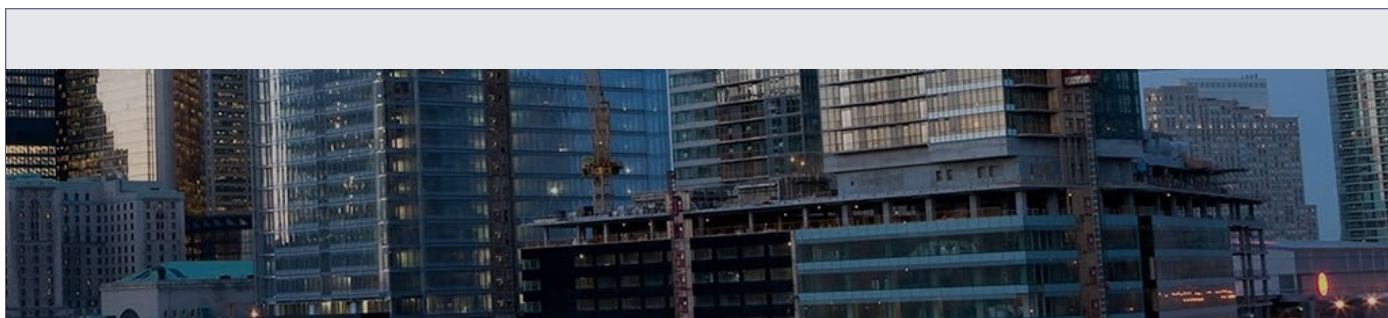
La résine solide (polymère de grade marine), quant à elle, ne se brise pas, ne rouille pas et la peinture ne peut s'écailler. Très robustes et durables, les meubles de jardin faits à partir de la résine solide sont généralement assez lourds et disponibles en plusieurs couleurs.

Les meubles avec tissus insérés dans les structures d'aluminium sont aussi très populaires auprès des consommateurs. Parfait pour la terrasse comme pour la piscine, ces derniers sont faciles à déplacer et rapides à sécher. Ils conviennent tant aux résidences familiales qu'aux condos de luxe.

Autres tendances design

Les tendances des dernières années mettent de l'avant des matériaux naturels au fini clair et neutre combiné à des accents très colorés. C'est toutefois à vous de choisir ce qui vous convient. Si vous êtes de ceux qui aiment mélanger les styles et que vous osez mélanger les matières pour créer un décor sur mesure à votre image, alors libre à vous de créer! Laissez-vous inspirer des tendances de mobilier de jardin pour créer votre propre espace de vie extérieur personnalisé.

JML inc., vos spécialistes en meubles de patio depuis 25 ans. Leur équipe de conseillers experts dans le domaine des meubles de jardin prend le temps de bien comprendre vos besoins, d'expliquer les tendances 2020 et de vous guider dans vos choix parmi leur vaste gamme de produits. Un mobilier qu'on aimera longtemps!



Groupe
McINTOSH PERRY

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

1.888.348.8991 • www.mcintoshperry.com



www.sijm.tech



Entreprise 100% québécoise Seul fabricant au Canada de systèmes de lavage de vitres

Pourquoi faire affaire avec nous ?

Nous proposons : *Des solutions sur mesure et des services de génie-conseil pour des équipements d'accès et de sécurité destinés à des travaux en hauteur tout en assurant l'efficacité et la protection des travailleurs sur les bâtiments*

Nous offrons : *Une alternative pour vos inspections annuelles et entretiens de systèmes de lavage de vitres*

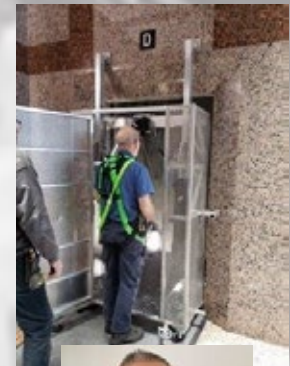
****Nos approbations sont certifiées par des ingénieurs membres en règles de l'OIQ ou le PEO****

Nos services conseils en *Ingénierie* :

- **Préparation** de plans et devis et de plans d'utilisation
- **Assistance** des concepteurs de spectacles à respecter les normes de sécurité de la CNESST
- **Expertise** en structure d'acier, d'aluminium, de béton et de bois
- **Inspection** des murs de façade, la **certification** de structures de ponts roulants incluant un rapport certifié par un ingénieur avec recommandations et solutions de réparation

Nos services en *Construction* :

- **Conception, fabrication, installation, inspection et réparation** des cabines de toit sur rail, portique mobile, bases de bossoir et bossoirs, lignes de vie, câble d'assurance horizontal, ancrages de travailleurs, monorails, poutres et contrepoids
- **Inspections annuelles et essais de chargement** périodiques
- **Certification** d'échafaudages temporaires
- **Location d'équipements** (bossoirs, derrick, antichute cage d'ascenseur)



Contactez-nous

Martin Chabot, chargé de projets

(514) 605-2616 cellulaire

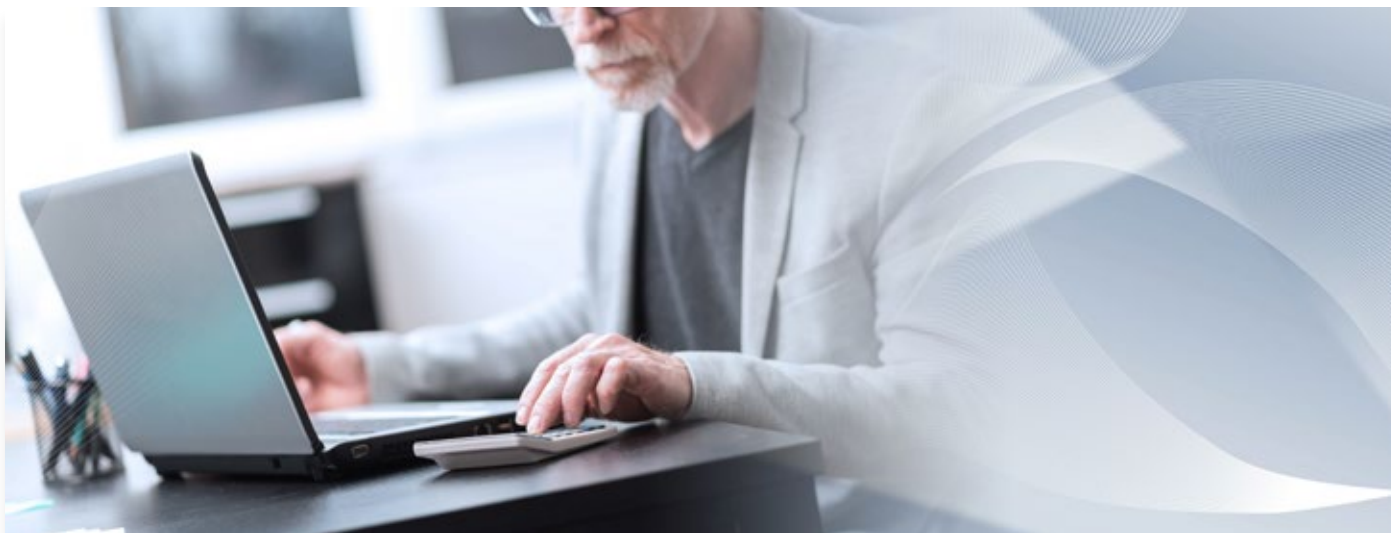
mchabot@sijm.tech

Montréal (service technique) (514) 328-9987

Québec (service ingénierie) (418) 849-9987



Le calfeutrage est à refaire ? Faites votre budget... sans rien oublier



Par Shawn Dupuis, président
Calfeutrage Élite Inc.

Selon votre type d'habitation, refaire le calfeutrage s'imposera tôt ou tard et vous devrez prévoir un budget réaliste; c'est-à-dire ne rien oublier. Outre le coût de la réfection du calfeutrage, il faut considérer d'autres coûts qui peuvent être générés par cette opération. Avez-vous pensé au permis municipaux, les protections imposées par la CNESST et effectuées par Hydro-Québec, les frais de signalisation routière, la location d'équipement, les réparations du paysage, etc.?

Le calfeutrage; complet ou partiel?

L'enveloppe du bâtiment ne nécessite pas uniquement du calfeutrage autour des ouvertures telles que les portes et fenêtres. Il peut y avoir du scellant à plusieurs autres endroits. Il y a des joints de contrôle horizontaux et verticaux dans la maçonnerie et à la jonction des divers parements, des joints au bas des murs des balcons, des joints autour des vitres ther-

mos, des joints de part et d'autre des cheminées, des joints aux solins des toitures, des joints autour des climatiseurs et des éléments architecturaux, etc.

Si on totalise les coûts de réfection de tous les joints existants sur l'enveloppe d'un bâtiment, ça peut représenter un budget important si tout est refait dans une même opération. Pour des raisons financières, les travaux pourront se faire en 2 ou 3 étapes selon l'importance des joints à refaire. La priorité sera toujours de refaire en premier les joints des éléments qui traversent les murs de l'extérieur vers l'intérieur comme les portes et fenêtres, car si l'eau s'infiltré, il faudra espérer que l'installation des membranes et solins ait été faite adéquatement selon le code actuel.

La location des équipements

La configuration du bâtiment va dicter au professionnel du calfeutrage le type d'équipement nécessaire à la réalisation des travaux en toute sécurité. La loi de la CNESST est très

claire et impose aux entrepreneurs d'utiliser des équipements garantissant aux employés de travailler dans les meilleures conditions et en parfaite sécurité. Le travail à l'échelle est à bannir et l'utilisation de nacelles ou plateformes élévatrices est obligatoire. Évidemment, la location de ces équipements a un impact sur les coûts et doit être prévue au budget. Une bonne planification des travaux permettra de maximiser l'utilisation des divers équipements afin de maintenir les coûts de location au minimum.

Il faut en tenir compte surtout si les travaux doivent être exécutés en 2 ou 3 étapes et ainsi penser à regrouper dans une même étape les travaux qui nécessiteront la location d'équipements semblables afin de ne pas payer plusieurs fois des coûts de livraison et de ramassage d'équipement sur le chantier.

Les permis municipaux pour occupation du domaine public
À partir du moment où les équipements et les employés occupent le domaine public (rue, trottoir, ruelle et autres lieux publics), il faut obligatoirement faire une demande de permis auprès de la municipalité et indiquer les espaces nécessaires et les dates des travaux pour chacun des espaces réservés. Chaque municipalité et/ou arrondissement a sa propre grille de prix afin d'établir les coûts des permis. Plusieurs éléments servent à établir les coûts telles la longueur et la largeur ou la surface de l'espace occupé. Est-ce une ruelle, une rue secondaire, principale ou majeure? Y a-t-il des parcomètres et quel sera le coût par jour afin de compenser la perte de revenu pour la municipalité? Le coût des permis peut facilement varier de quelques centaines à quelques milliers de dollars. Encore une fois, un bon entrepreneur planifiera les travaux de manière à maintenir au minimum les espaces nécessaires et la durée des travaux pour chacun des permis. De plus, une bonne planification dans l'utilisation des équipements permettra de réduire la durée des travaux, car travailler avec des nacelles accélère le rendement des employés.

Les frais de signalisation

L'obtention des permis municipaux entraîne automatiquement l'obligation de produire un plan de signalisation sur

le chantier et l'installation de panneaux de signalisation. Sans plan de signalisation; pas de permis. Ce plan doit être conforme aux règlements municipaux et doit aussi être respecté à la lettre sinon des amendes peuvent s'appliquer pour non-respect.

Les frais de protection d'Hydro-Québec

L'emplacement du bâtiment et sa proximité par rapport au réseau des fils électriques d'Hydro-Québec peuvent imposer de sécuriser le chantier en couvrant les fils qui sont trop près du chantier. La CNESST impose de faire une demande de protection auprès d'Hydro-Québec et le chantier sera accessible uniquement lorsque le chantier sera sécurisé. Il y a évidemment des frais et des délais pour ce service qui peut coûter de quelques centaines à quelques milliers de dollars selon l'importance du secteur à sécuriser.

Le paysagement

Ce n'est la faute de l'entrepreneur si du paysagement empêche de positionner les équipements aux endroits les plus appropriés afin d'effectuer les travaux en toute sécurité et conformément aux lois de la CNESST. Il se peut que du gazon, des fleurs, des arbustes, des arbres, des allées en asphalte ou pavé-unis soient abîmés à cause des équipements. Il vous faudra donc prévoir un budget additionnel pour la réfection du paysagement. Évidemment, l'entrepreneur prendra toutes les précautions possibles afin d'éviter ces inconvénients, mais sachez que la priorité sera toujours la sécurité des lieux et des employés.

D'autres facteurs particuliers pourront aussi avoir un impact sur votre budget d'où l'importance de confier les travaux à des entrepreneurs reconnus et surtout en règle avec les exigences professionnelles en cours. ○



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

L'importance de bien entretenir vos pelouses



Par Jacques Cardinal
Équipe Pro-Vert



Qu'on le veuille ou non, la pelouse constitue un élément sur lequel beaucoup de gens se basent pour se faire une idée sur les occupants du lieu, comme s'il s'agissait d'un point de repère pour évaluer la personnalité de ces derniers ainsi que leur réussite sociale. Une belle pelouse attire toujours les regards, elle reflète le bon goût des propriétaires tout en purifiant l'air par la photosynthèse.

Entretien une pelouse est une chose et l'embellir en est une autre.

Voici six pratiques culturelles d'extrême importance à la survie de la pelouse :



Une tonte adéquate

La tonte est la pratique culturelle la plus importante pour la pelouse.

Pour conserver une pelouse en santé, éviter le dessèchement du sol et la prolifération des mauvaises herbes, en maintenant une bonne hauteur de tonte de 7 cm (3 pouces) pour mieux garder l'humidité et augmenter la photosynthèse grâce au feuillage plus long.



L'aération du sol en profondeur

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 recommandée 2 fois par saison selon l'intensité de compaction du sol.



Le défeutrage

Le feutre est l'accumulation d'une épaisse couche de matière organique qui se retrouve entre la surface de la pelouse et le sol. Le feutre devient épais et nuisible lorsque son épaisseur dépasse 12mm.

Si nécessaire faites défeutrer au moins une fois par saison.



Le chaulage

Le chaulage réduit l'acidité du sol et permet de rétablir l'équilibre nutritif 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. Demandez une analyse du pH du sol avant de chauler.



L'arrosage suffisant sans excès

Lorsque les pluies ne sont pas assez abondantes pendant la saison de croissance, le gazon entre en dormance et brunît. Quand le gazon commence à flétrir, l'arroser suffisamment pour détremper le sol sur toute sa surface, jusqu'à une profondeur de 10-20 cm. L'idéal est d'arroser tôt le matin, moins souvent, mais à fond.



La fertilisation équilibrée

Pour une pelouse attrayante et en santé, il faut comprendre ses besoins nutritifs et adopter un programme de fertilisation équilibré. Les trois principaux éléments nutritifs dont une pelouse a besoin sont :

- L'azote (N)
- Le phosphore (P)
- Le potassium (K)

Servicesprovert.ca

propose un programme d'entretien complet.

Leurs pratiques culturales permettent d'obtenir un sol mieux structuré et d'acquérir certaines propriétés physiques telles que :

- Une meilleure infiltration et rétention d'eau
- Un sol beaucoup mieux aéré

Pour en connaître davantage sur l'entretien de vos espaces verts, fiez-vous aux experts Servicesprovert.ca

Au plaisir de vous servir ! ○

**POUR UNE
PELOUSE VERDOYANTE
ET EN SANTÉ, ÇA PREND
DES SOINS CERTIFIÉS !**

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

ZÉRO PHOSPHORE

GESTION RESPONSABLE DES ESPACES VERTS

**CONTACTEZ-NOUS POUR UNE
SOUSSION RAPIDE**

**SERVICES .com
PROVERT**
Génération verte
1 855-PROVERT
7 7 6 8 3 7 8



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

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



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

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



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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



Anne-Marie Gougeon
514 360-1033 info@luxaneimmobilier.com

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



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

**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



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

uniCondo Montréal

1966 avenue Laurier Est
Montréal (Québec)
H2H 1B6

Carpet Care Key Terms (Volume 4 of 4)



By François Carmichael
Jan-Pro of Quebec



Do you know the fiber that makes up your carpet?

It is critical to know what type of carpet you're about to clean to make sure that you don't do more harm than good. To know exactly what type of carpet you're dealing with, it is also important to know how to test the fibers. The most effective way to test the carpet fibers for what it is; is the Burn Test.

Take and cut a small 'tuft' of the fibers out, hold them with tweezers or something similar, and then light it with a lighter and see how it burns, or melts also how it smells while burning. Look at the chart below for help identifying the carpet fibers.

BURN TEST

Each fiber burns differently, which can help identify it. Observe how it is consumed, how it melts and what smell it releases.

Nylon

A fiber sample that burns blue at the base and orange at the tip with no smoke (except when extinguished) indicates the carpet is made of nylon. The flame will sputter out. It will emit a wax- or celery-like smell as it burns and leave behind a hard, round, gray or brown bead.

Nylon has excellent cleanability with good stain resistance but using the wrong chemical can negatively affect its resistance. It is also easier to stain than other synthetic fibers, so it's a good idea to use fabric protector when possible.

Olefin

Like nylon, olefin fiber will burn blue at the base and orange at the tip with no smoke, so the flame's appearance and the odor given off are especially important for distinguishing between the two. The flame will burn quickly and evenly, unlike the sputtering of nylon. Olefin will emit a tar-like smell similar to asphalt and leave behind a hard, round, brown or light tan bead.

If still unclear, a chemical test can distinguish between olefin and nylon. Formic acid will dissolve a nylon fiber. An olefin fiber will float on water.

Olefin is exceptionally chemical- and stain-resistant. However, it is hydrophobic, so be on guard for wicking problems — when stains or soil rise back to the surface after carpet dries.

Polyester

An orange flame with black smoke and a fiber strand that sputters and drips indicates polyester carpet. This fiber will give off a sweet odor and leave behind a firm, shiny bead.







Laine

An orange burn with little to no smoke and a flame that sputters out indicates wool carpet. Wool, of course, smells like burned hair and it will leave behind a soft, black ash that crumbles when touched.

Wool does not react well to strong chemicals and will dissolve in chlorine bleach. Stain removal also can be difficult, although with the right chemistry it is generally easy to clean.

THE BURN TEST

Use the attached tables to help you identify the fiber.

FIBER	FLAME	ODOR	ASH
NYLON	 Burns slowly while melting	Celery	Hard, tough bead
OLEFIN	 Burns with melting	Asphalt or Paraffin	Hard, tough tan bead
POLYESTER	 Sputters with melting	Sweet	Hard, tough black bead
WOOL	 Burns slowly and sputters	Burning hair	Easily crumbled black bead
RAYON	 Burns fast without melting	Burning paper	Almost none, like paper
ACRYLIC	 Burns fast, white-orange color	Charred meat	Irregular, hard crust

FIBER	CHARACTERISTICS
NYLON	Nylon is very durable, resilient and soil-resistant. It offers good colorfastness. Nylon tends to stain easily and dries slowly after cleaning.
OLEFIN	Olefin is naturally stained, fade and moisture-resistant and is extremely colorfast. It cleans easily and dries very quickly compared to most fibers.
POLYESTER	Polyester is naturally stained and fade-resistant and offers exceptional softness and color clarity. Polyester is not as resilient as nylon and yellows with repeated exposure to petroleum-based spotters.
WOOL	Wool is a natural fiber that does not offer the same durability and resilience as nylon. Wool is not exceptionally stained or soil-resistant and should only be cleaned with neutral pH detergents. Always avoid excess moisture when cleaning.
RAYON	Seldom used carpet fiber since it's hard to dye.
ACRYLIC	Popular fiber in the 1960's since it looks and feels like wool. It tends to frizz, so is seldom used.

Professional maintenance programs for carpet include periodic maintenance and complete restoration of these surfaces, hence the importance of knowing the different fibers that compose them to better pair the technique and maintenance products, maximize the results and protect their durability. ○



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

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

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

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



ÉCONO Réseau

←-----→

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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



LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ pour syndicats de copropriété.

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



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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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

Conseillers juridiques



LJT AVOCATS LAWYERS

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

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



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

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

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



Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

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

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



Institut de la copropriété
du Québec

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



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

InstitutCopropriete.ca

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

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



Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca



À l'été 1988, mon épouse et moi (Jean Legault, administrateur), visitons le bureau des ventes de Dargis Construction situé sur un vaste terrain au coin des rue Muir et Côte Vertu. On nous a alors présenté le projet « Les Jardins Jacques Lemercier » aussi appelé « Les Châteaux de Casson » ou était prévue la construction d'une résidence de personnes âgées et trois immeubles à condos d'environ 100 unités chacun.

Nous avons été séduits par le concept, et par l'emplacement situé à seulement cinq minutes de marche de la gare du train qui nous mène à la Gare Centrale en dix minutes. Il suffit de parcourir quelques pas se rendre au vaste Parc Caron et à seulement sept minutes du centre commercial où l'on retrouve un marché Metro, une pharmacie et une succursale de la SAQ, sans compter plein d'autres commerces. Deux kilomètres nous séparent de l'autoroute 15 et quatre kilomètres du boulevard Métropolitain. Des déplacements faciles en voiture.

Nos immeubles sont reliés par des droits de passage mutuels qui donnent accès à des sentiers pédestres pour les résidents du projet. Les services d'entretien paysager et de déneigement sont gérés par une association dont les frais d'exploitation sont partagés les quatre syndicats partenaires.

Le Manoir de Casson et le 755 Muir ont été complétés en 1989. Ils ont été construits selon les normes en vigueur à l'époque. Les pièces sont vastes, les conduits d'air climatisé sont intégrés dans les plafonds et chaque unité de condo a sa propre unité de climatisation, contrairement à ce qui se fait de nos jours (tours d'eau, unités murales, etc.). Il y a quelques années, afin de rendre la circulation des autos sécuritaire en hiver, nous avons fait installer des fils chauffants sous le pavage de l'allée immédiate qui mène au garage sous-terrain. La consommation d'électricité du 755 Muir est contrôlée par un système qui nous fait économiser plus ou moins 20 000 \$ par année grâce à des capteurs installés dans les différents lieux stratégiques, espaces communs, la piscine, etc.

La gestion de l'immeuble est faite par trois administrateurs élus annuellement et une secrétaire très dévouée. Les frais de condo sont perçus par paiement préautorisé.

En 2009, nous avons publié une brochure intitulée : « VIVRE AU 755 MUIR À SAINT-LAURENT », Règlements et Guide de civilité / Sécurité.

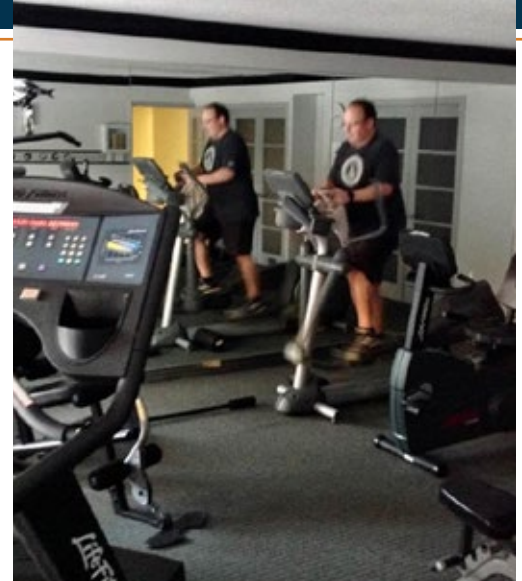
Évidemment il y a eu des mises à jour pour tenir compte de l'évolution de la société : consommation de cannabis, AirBNB et plusieurs autres sujets qui influent sur la qualité de vie des résidents de notre immeuble.



Au cours des trois dernières années, nous avons fait refaire la toiture et remis en bon état les façades de notre immeuble (maçonnerie et calfeutrage des fenêtres) sans oublier le remplacement de notre système Dry-O-Tron, déshumidificateur pour notre piscine intérieure.

Nous avons aussi fait enlever tous les foyers au bois de notre immeuble afin de nous conformer aux exigences de la Ville de Montréal et à la recommandation de nos assureurs.

Évidemment, nous sommes membre de CondoConseils et adeptes des colloques offerts par CondoMarketing. Nous nous efforçons de suivre les bonnes pratiques pour une administration toujours plus saine : maintenir des assurances adéquates, faire en sorte que notre carnet d'entretien soit à

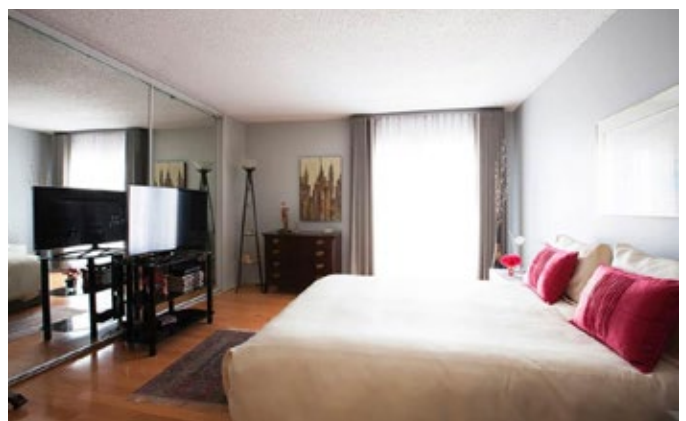
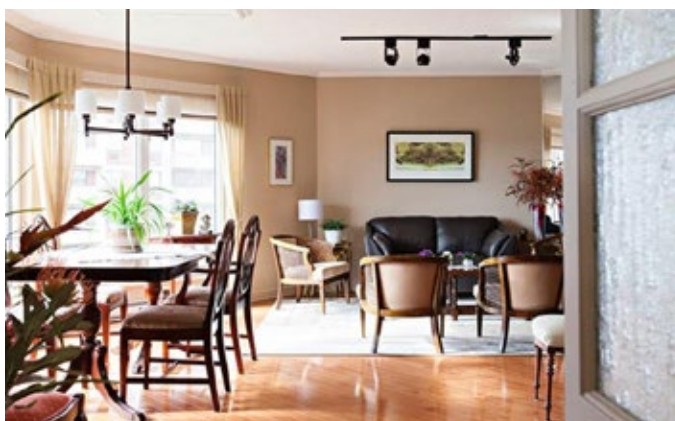


jour, un fonds de prévoyance qui soit conforme aux besoins à moyen et long terme avec un plan de remplacement d'actifs réaliste.

C'est avec fierté que nous avons affiché à l'entrée de notre immeuble le trophée CondoLys qui nous a été octroyé en 2018.

Évidemment, il faut essayer de toujours faire mieux, car les nouvelles législations de nos gouvernements seront de plus en plus contraignantes.

Vive le 755 Muir ! ○



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal Rive-Sud	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
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
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES				
Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrbs.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca

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 (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)

SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
---------------------------------	------------	---------------	----------------	-------------------

ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

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 Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5505 (581) 814-5501	sbriere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Bernard Jolin Me Victoria Lemieux-Brown	(514) 842-9512 (418) 650-7058	bernard.jolin@langlois.ca victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.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)

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
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

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

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

CALFEUTRAGE

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

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

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

CERTIFICAT DE LOCALISATION

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
GoPlombier	Montréal	Éric Lévesque Maude Lévesque	(450) 803-0400 (450) 421-2563	eric@goplombier.ca maude@goplombier.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéfect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien Sylvain Bilodeau	(450) 623-9323 (514) 820-2879	Serge@maitrecompacteur.ca sbilodeau@maitrecompacteur.ca
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
---	------------	-------------------------------------	----------------------------------	---

DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lktoitures.com mleblanc@lktoitures.com rhuneault-germain@lktoitures.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues Labrecque	(877) 287-7777	jean-hugues.labrecque@nowa360.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

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 AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)

SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
---------------------------------	------------	---------------	----------------	-------------------

ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	-----------------------------

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
---------------------	------------	------------------	----------------	------------------------------

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	-----------------------------

Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
------------------------------	------------	-----------	----------------	----------------------

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupepargis.com patriceasselin@groupepargis.com robertbenoit@groupepargis.com
--------	------------	--	--	--

Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
--------------------	----------	----------------	----------------	---------------------------

Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
-------------------	----------	---	----------------------------------	---

Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Mathieu 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	Mathieu 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
-------------------	----------	---	----------------------------------	---

Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
---------------	------------	------------------	----------------	-----------------------------

ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
------------------------------	----------	-------------------------------------	----------------	--

YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com
----------------	----------	---------------	----------------	-----------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
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				
GDA Québec inc.	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 Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
GDA Québec inc.	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 Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@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
EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.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 (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)				
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Povincial	Khaled Karl Maalouf Catherine Hamel	(514) 607-0000 (514) 607-0000	di@diligenceinspection.ca info@diligenceinspection.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
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
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
--------------------	--------	---------	-----------	----------

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--



NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos forfaits or, argent et bronze.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	pierrebc@gestioncyj.ca
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca 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
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 (INSPECTION DES FAÇADES, STRUCTURES, TOITURES)				
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
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
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
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
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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)				
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Povincial	Khaled Karl Maalouf Catherine Hamel	(514) 607-0000 (514) 607-0000	di@diligenceinspection.ca info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
INSPECTION DE DISPOSITIFS ANTIREFOULEMENT				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
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
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
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)				
SIJM Génie-Conseil Construction	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS				
Écovital inc.	Montréal	Andrei Viorel	(514) 774-7360	ecovitalnet@gmail.com
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
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
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
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
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
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
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
NETTOYAGE DES GOUTIÈRES				
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NOTAIRES				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
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
PEINTRE (TRAÇAGE DES LIGNES DE STATIONNEMENT)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mpeinture.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
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
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@h2oaaquatique.ca
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
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)				
Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com

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
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

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

PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com

PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)

Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
-----------------------	----------	-----------------	----------------	--------------------------

QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarnau	(450) 695-1265	jessica.b.galarnau@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@constructionstremco.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Matthieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimateur@soconex.ca ntetreault@soconex.ca

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenaull	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com

RESTAURATION DES TAPIS

Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
---------------	------------	------------------	----------------	-----------------------------

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
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@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)				
SPARK	Montréal	Charles Trahan Mélanie Trudeau	(514) 360-8666 (514) 360-8666	c.trahan@spark-p.ca m.trudeau@spark-p.ca
STATIONNEMENTS (TRAÇAGE DE LIGNES, PEINTURE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
THERMOGRAPHIE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
TOITURES				
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lctoitures.com mieblanc@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

Bon printemps 2020



COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. **514.380.8398**