

# Copropriété

| Automne 2021 |



# Copropriété+

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président et fondateur

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Annie Beaudoin, HydroSolution

Cloé Chartrand-Marcil, Arboplus

Dominic Perugino, Arboplus

Désirée Larocque, Sinopé Technologies

Équipe HydroSolution

Éric Fortin, Guard-X

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

François Veilleux, Les Constructions TREMCO

Gabriel Marcu, Condo Groupe Conseil

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDélect

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Hussein Reda, Propty

Jean-Hugues LaBrèque, NOWA

Jean Salvador, Otonom Solution

Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jessica McGee, Services Paysagers Dominique Filion

Martin Demuy, Steamatic Canada

Michèle Bérard

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, PRO-SEC

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Raymond Roussel, Dragon Shield

Robert Zbikowski, ProTech IB

Samuel Nadeau-Piuzé, Maxen Technology

Sébastien Trépanier, AcoustiTECH

Stéphane Gagnon, INTO

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Chantale Bouchard, KSA Avocats s.e.n.c.r.l.

Me Ludovic Le Draoulec, De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Maria Deborah Michaud, Municonseil avocats

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

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

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

**Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)**

**514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062**



Mot de l'éditeur .....	4
St-Pierre & Associés – Chef de file du maintien de l'actif .....	6 à 8
Le financement des travaux en copropriété divise .....	10 à 15
Le système de détection de fuite AKWA : Annie Beaudoin d'HydroSolution répond à vos questions .....	17-18
Charges communes, défaut de paiement et recours du syndicat .....	20 à 26
Préparer nos arbres à la saison hivernale .....	28-30
Comment assurer la qualité des travaux de rénovation sur votre copropriété ? .....	32
Amener de la nouveauté dans une copropriété – Bornes de recharge, systèmes anti-fuites, parc à chiens, etc .....	34 à 36
Votre meilleure protection contre les dégâts d'eau .....	38
Comment organiser son AGA sans stress .....	40-41
Colloque annuel de la copropriété – Édition 2021 .....	43
Formations de l'ICQ .....	44-45
Les Soirées du Condo .....	46
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	48-49
Avertisseurs de fumée   RBQ, Chapitre 8, section 4, Article 352 .....	52 à 54
Le temps des inspections de vos équipements est arrivé ! .....	56
La saison froide approche à grands pas, soyez prêts ! .....	58
La céramique .....	59
Faire inspecter « sans frais » son grenier : attention à l'arnaque .....	61-62
Normes en protection incendie au Québec .....	64
Contrôler la propagation des germes au bureau et à la maison .....	66-67
Prévention de dégâts d'eau : conseils pratiques à un syndicat de copropriété .....	69 à 73
Comment garder une pelouse en santé et verdoyante ? .....	75-76
Quand les travaux correctifs sous responsabilité d'un syndicat de copropriétés l'emportent dans une saga judiciaire .....	80-81
Six astuces pour optimiser votre protection contre les dégâts d'eau .....	83-84
La réception des parties communes Pour bien débiter un programme de gestion de l'actif .....	86 à 92

Les bienfaits d'un carnet de maintenance électronique et de la numérisation des données .....	94 à 96
Comprendre son chauffe-eau Choisir le bon produit pour le bien-être de tous ! .....	98-99
La compétence du conseil d'administration d'un syndicat à conclure un contrat de service avec une firme de gestion .....	101-102
Une enveloppe de bâtiment performante Conception, réalisation et entretiens ! .....	104
Vous êtes nouvellement élu administrateur de votre syndicat de copropriété ! Voici ce qu'il vous sera important de savoir .....	106 à 108
100 bornes de recharge pour un immeuble de 100 condos. Possible ou non ? .....	110-111
Les bonnes pratiques en paiement .....	112
L'état de votre bâtiment est en bonne condition pour l'hiver ! Travaux préparatifs à prévoir ? .....	114
Réparation de béton sur cordes ! .....	115-116
L'installation de tapis d'hiver : la sécurité avant tout .....	118
Conseil du jour : l'entretien préventif .....	120-121
Inspection de vos portes de garage avant l'hiver ! .....	122
Control Germs at Home and in the Office .....	124-125
How to organize the best AGM stress-free .....	127-128
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	130 à 132
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	133-134
CondoRéseau – Site Internet sécurisé gratuit .....	135
Conseillers juridiques .....	136 à 139
L'effet papillon .....	140-141
Copropriété Le Noble (Montréal) .....	143 à 146
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	147 à 166



# Mot de l'éditeur

---

Nous entrons dans le dernier droit de l'année 2021 et, encore une fois, nous avons su nous adapter rapidement à de nouvelles réalités qui ont un impact quotidien sur nos vies au cours des derniers mois. Heureusement, nous avons su nous comporter dignement afin de respecter les mesures sanitaires mises en place par notre gouvernement pour assurer la santé de tous et de toutes. Félicitations pour votre résilience et votre support envers les travailleurs du secteur de la santé!

## COLLOQUE ANNUEL SAMEDI LE 16 OCTOBRE 2021

Si cela n'est pas déjà fait, hâtez-vous de réserver votre place pour participer au Colloque annuel de la copropriété qui se tiendra le samedi 16 octobre prochain de 9h00 à 12h00 par visioconférence. Lors de cet événement commandité par Hydro-Solution, notre conférencier, Me Yves Papineau, viendra présenter la 3e édition de son livre portant sur les assemblées en copropriété. Il nous entretiendra, entre autres, de son Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires.

## COURS DE FORMATION DE L'INSTITUT DE LA COPROPRIÉTÉ DU QUÉBEC

L'automne 2021 est fort chargé au niveau des cours de formation offerts gratuitement pour nos membres. En effet, cinq formations portant sur divers sujets (architecture et ingénierie en copropriété, bornes de recharge électrique, déclaration de copropriété, etc.) sont disponibles par visioconférence. Pour vous inscrire, rendez-vous au site [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca).

## ÉVÉNEMENTS ET FORMATIONS EN 2022

CondoMarketing et la Fédération des copropriétaires vous ont concocté un nombre record d'événements et de formation pour l'an prochain. C'est plus de 20 événements et formations qui sont au programme pour 2022 et, dans le respect des directives sanitaires, deux d'entre elles seront tenues en personne au Château Royal à Laval. À cet égard, nous vous invitons à lire nos infolettres mensuelles afin d'avoir les informations à jour concernant nos activités.

*Bonne lecture!*



Guy Thouin  
Éditeur  
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING



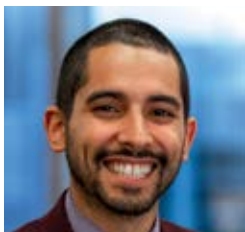
**BANQUE  
NATIONALE**



## Webinaire pour les syndicats de copropriété 22 septembre 2021

**Vous voulez vous mettre à jour sur les différentes règles et lois liées aux syndicats de copropriété. Vous voulez en savoir davantage sur les différentes offres de la Banque Nationale. Ce webinaire est pour vous !**

- > Offre transactionnelle
- > Offre financement des grands travaux (Construction et rénovation)
- > Offre investissement



> **Pierre-Marc Rivard**  
Directeur de compte commercial –  
Développement des affaires,  
Banque Nationale



> **Paul-Michael De Petrillo**  
CPA-Auditeur, conseiller en placement  
associé, Financière Banque Nationale –  
Gestion de patrimoine



> **Mahsa Mirzaie**  
Directrice développement  
hypothécaire,  
Banque Nationale



> **Me Ludovic Le Draoullec**  
Avocat associé,  
De Grandpré Jolicoeur  
s.e.n.c.r.l. / LLP

**Visionnez la vidéo du webinaire ICI !**

Pour en savoir plus : [bnc.ca/syndicat-entreprise](https://bnc.ca/syndicat-entreprise)



M. Hubert St-Pierre, ingénieur,  
l'homme derrière *St-Pierre & Associés*



# St-Pierre & Associés

## - Chef de file du maintien de l'actif

*St-Pierre & Associés* est un bureau d'ingénieurs-conseils, spécialisé en **Science du bâtiment** ainsi qu'en **Contrôle de coûts**. Cette entreprise offre des services de première qualité dans les multiples domaines des bâtiments et des structures. La renommée de l'entreprise s'est bâtie sur son expertise en réhabilitation de bâtiments, qu'il s'agisse d'édifices résidentiels, industriels, commerciaux ou institutionnels, et ce, à travers le Québec.

Mais qui est derrière cette firme d'ingénieurs créée en 2004 ? Il y a bien sûr le fondateur et président, Hubert St-Pierre dont la firme porte fièrement le nom. Mais derrière le nom, il y a l'homme, l'ingénieur qui a inspiré toute son équipe et qui continue à le faire.

Il est un passionné de bâtiments et de structures. Avec son esprit cartésien et caractéristique des ingénieurs, il est fasciné de voir à quel point la majorité des gens tiennent pour acquis tout ce qui est bâti autour d'eux sans trop s'en préoccuper. Alors qu'à l'évidence, toutes ces constructions exposées aux intempéries subiront les effets du temps et nécessiteront des travaux d'entretien majeur et/ou de remplacement, particulièrement avec notre climat rigoureux.

La carrière de M. St-Pierre a débuté en 1982 après sa graduation de l'université de Sherbrooke, où il fut ingénieur à la recherche et développement au sein même de l'Université participant entre autres choses, à la mise sur pied d'un contrôle de qualité, de conception de mélanges à béton spéciaux ainsi qu'à des recherches techniques sur de nouveaux produits.

Par la suite, il mit à profit son expertise auprès de manufacturiers de béton à Trois-Rivières, Québec et Montréal afin de développer un contrôle de qualité des produits de béton préfabriqués de plus en demande.

C'est au milieu des années 1980 que M. St-Pierre entame son expertise dans le domaine particulier des **Sciences du bâtiment**. À cette époque, cette spécialité est très peu connue et négligée par les professionnels de la construction. La majorité des ingénieurs et architectes concepteurs mettent à profit leurs connaissances afin de planifier, concevoir et construire les bâtiments. Une fois la construction complétée et livrée à leurs clients, leur expertise n'est plus requise. À partir de ce moment, l'immeuble devient un patrimoine qu'il faut préserver afin d'assurer la sécurité des lieux et pour maintenir sa valeur. C'est à ce moment qu'intervient la notion de Science du bâtiment qui peut assurer la pérennité des immeubles.



C'est lorsque M. St-Pierre fut appelé à plusieurs reprises pour différents litiges entre les syndicats de copropriétés et les constructeurs, qu'il s'aperçut assez tôt qu'il y avait des besoins criants, autant pour l'entretien des bâtiments que pour l'établissement de budgets prévisionnels dans le but d'assurer la pérennité de tous ces immeubles d'habitation, particulièrement en copropriété où l'expertise en gestion immobilière est absente ou très limitée.

C'est d'ailleurs durant cette même période qu'il commence à s'impliquer activement dans le domaine de la copropriété, phénomène relativement jeune à l'époque.

Ainsi, après plus de 18 ans de développement de ce service en pratique privée auprès de firmes d'ingénierie, c'est en 2004 que M. St-Pierre fonde sa compagnie qui porte son nom, St-Pierre & Associés.

Le professionnalisme de l'entreprise, son service à la clientèle personnalisée ainsi que son excellente réputation, ont fait en sorte que la meilleure publicité qui puisse se concevoir et la plus efficace aura été le « bouche à oreille ».

« **L'intégrité de votre bâtiment nous tient à cœur** » est la devise que M. St-Pierre a inculquée à tous ses employés depuis plus de trente-cinq (35) ans et qui est devenue une référence incontournable dans son domaine.

Plusieurs stagiaires sont devenus des employés à temps plein au sein de St-Pierre & Associés. Il faut croire qu'ils ont tellement aimé leur expérience qu'ils ont décidé de la poursuivre ! Chaque membre de l'équipe porte le sceau de qualité de l'entreprise associé à son nom. Chacun apporte la force de

son savoir et de ses aptitudes pour un amalgame performant au cœur de la compagnie.

Derrière le béton, derrière les bâtiments, les édifices, il y a les gens. St-Pierre & Associés travaille dans le bâtiment avec les gens et pour les gens !

**L'impact du temps laisse sa trace sur les immeubles, St-Pierre & Associés est là pour préserver et assurer la pérennité des édifices.**

Afin de contrer les effets incontournables du temps et des années qui passent et de pouvoir répondre aux exigences particulières s'appliquant aux bâtiments et structures, St-Pierre & Associés a développé des compétences pluridisciplinaires et offre les services suivants :

- **Rapport d'état d'immeuble et réception des parties communes;**
- **Étude du fonds de prévoyance (Loi 16);**
- **Carnet d'entretien (Loi 16);**
- **Inspection des façades et des parcs de stationnement (Loi 122);**
- **Plans et devis;**
- **Surveillance des travaux;**
- **Expertises diverses;**
- **Consultants en coûts.**

Tous ces services sont regroupés au sein de deux (2) départements distincts, soit celui de *Science du Bâtiment* et celui de

*Contrôle et Analyse de coûts.* Ce dernier offre les services de support professionnel auprès de plusieurs institutions prêteuses qui financent les promoteurs pour leurs projets de construction.

Et puisque la ressource première de l'entreprise est la main-d'œuvre, nos directeurs sont secondés par un département des Ressources Humaines qui joue un rôle important dans l'entreprise. Le mot d'ordre de M. St-Pierre est de s'assurer que tous les employés soient heureux et qu'ils puissent s'émanciper dans leur travail.



Cette politique chez *St-Pierre & Associés* favorise ainsi la recherche de solutions innovatrices, pratiques et économiques, pratiquant une combinaison gagnante incluant les connaissances, la science appliquée, la technologie, l'expérience et pourquoi pas, l'imagination !

Une chose est certaine; M. St-Pierre peut être fier du chemin parcouru et ses employés sont fiers de travailler pour lui. On parle d'un homme d'une grande franchise et d'une profonde honnêteté, avec une approche toujours simple et facile d'accès.

Il s'agit d'un professionnel qui transmet ses valeurs et ses connaissances tout naturellement. Les gens qui le connaissent bien savent qu'il est un homme de principe avec des valeurs profondes et essentielles, des valeurs profondément humaines.

Une de ses grandes forces est sa capacité à reconnaître les compétences et la valeur de chacun de ses employés. Il fait montre d'une grande confiance envers son personnel et leur laisse une importante autonomie d'action tout en étant présent pour un conseil ou pour donner un coup de main lorsque nécessaire.

#### **Les témoignages des employés sont éloquentes :**

- « J'ai envie de travailler pour cet homme-là »;
- « Il a des qualités humaines et il sait s'entourer de gens

qui partagent ses valeurs et sa vision »;

- « Il donne envie aux candidats et candidates qui se présentent de vouloir faire partie de la grande famille St-Pierre & Associés »;
- « Il est très respectueux envers tous ceux qu'il croise, il est honnête dans ses propos et dans ses actions. Lorsqu'on discute avec lui, on se sent important ».
- « C'est un homme avec une personnalité inspirante ».

Bien que la situation actuelle soit préoccupante avec la pandémie qui perdure, St-Pierre & Associés a continué d'embaucher du personnel, et n'a pas hésité à investir dans le réaménagement de nouveaux locaux afin que son personnel soit confortable et puisse bénéficier de l'espace adéquat quand la situation permettra le retour de tout le monde en présentiel.

Si on demande à M. St-Pierre ce qui l'a motivé à devenir ingénieur, il avoue qu'il a toujours été animé par une grande curiosité, et c'est ce qui l'a mené vers ce domaine. La curiosité de connaître comment et pourquoi les choses sont conçues ainsi par les hommes.

Et ce qui le motive encore aujourd'hui, c'est d'assurer la pérennité des choses construites par l'homme. Les sciences du bâtiment lui offrent ainsi l'opportunité de mettre en pratique cette vision. Il y a tant de bâtiments, d'immeubles, de constructions en tout genre à rénover, à entretenir, à conserver, et même à inventer ! **Le travail ne manque pas.** ☐

**Vous devez  
entreprendre  
des travaux  
pour l'entretien  
de votre  
copropriété ?**



**RÉSIDENTIEL**



**Protégez votre investissement et exigez la garantie  
Qualité Rénovation pour vos petits et gros projets de rénos !**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



**Informez-vous sur nos garanties !**

1 800 956-7526 — [residentiel@acq.org](mailto:residentiel@acq.org)  
[acq.org/residentiel](http://acq.org/residentiel)



Par Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.

# Le financement des travaux en copropriété divise

Il arrive, dans un immeuble détenu en copropriété divise, que les travaux doivent être financés en raison du manque de liquidités du syndicat de copropriété.

Le mode de financement et le régime décisionnel afférent varieront selon la nature des travaux eux-mêmes, ce qui nous amènera d'abord à définir le terme « travaux » avant de parler de leur financement.<sup>1</sup>

## La notion de « travaux » et ses déclinaisons

Bien que le terme « travaux » soit utilisé dans plusieurs articles du *Code civil du Québec* (1039, 1087, 1097, 2110, 2117, 2120, 2122, 2726 et 2728), il n'y est pas défini.

Le *Petit Robert* les définit comme suit :

*« Suite d'entreprises, d'opérations exigeant une activité physique suivie et l'emploi de moyens techniques. Les travaux des champs, l'agriculture. Les travaux ménagers. Gros travaux, pénibles et n'exigeant pas une habileté particulière. (...) »*

Le dictionnaire québécois de la langue française les définit, quant à lui, comme :

*« L'ensemble des opérations de construction, de réfection, de transformation, d'entretien ou de démolition de bâtiments, de terrains, de voies de communication, etc., qui exigent l'activité physique d'une ou de plusieurs personnes et l'emploi de moyens particuliers. »*

Cela dit, pour ce qui concerne les travaux relatifs aux parties communes, le *Code civil du Québec* (ci-après « CCQ ») en fait des catégories afin de les qualifier. Il s'agit des travaux :

- a) de conservation de l'immeuble (article 1039 CCQ);
- b) d'entretien de l'immeuble (articles 1039, 1064 et 1077 CCQ);
- c) de réparations courantes ou mineures (article 1064 CCQ);
- d) de réparations majeures (articles 1064 et 1071 CCQ);
- e) de remplacement des parties communes (articles 1064 et 1071 CCQ);
- f) de travaux de transformation, d'amélioration et d'agrandissement des parties communes (article 1097 CCQ).

La déclaration de copropriété définira habituellement ce qu'est une partie commune, une partie commune à usage restreint et une partie privative. De façon supplétive, le CCQ définit les parties privatives et les parties communes respectivement à ses articles 1042 et 1043.

L'article 1044 CCQ, à défaut de précision dans la déclaration de copropriété, établit par ailleurs une présomption à l'effet que sont parties communes :

*« (...) le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives ».*

Le plan cadastral, quant à lui, illustrera et définira des bornes entre les parties communes et les parties privatives (art. 3026 CCQ). En cas de discordance avec d'autres documents tels que la déclaration de copropriété, le plan cadastral est « présumé exact » quant aux limites, mesures et contenances qui y sont reprises (art. 3027 al.2 CCQ).

<sup>1</sup> Précisons que nous ne nous intéressons pas, dans cet article, aux travaux faits par un copropriétaire dans sa partie privative



...

### a) Les travaux de conservation

La conservation de l'immeuble paraît couvrir à la fois les travaux d'entretien, les réparations courantes, les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

Le législateur semble également, par l'utilisation du mot « conservation », avoir voulu y inclure tout ce qui n'est pas spécifiquement visé autrement dans le CCQ et que nous aborderons par la suite.

### b) Les travaux d'entretien

L'entretien se définit comme les « Soins, réparations, dépenses qu'exige le maintien en bon état. » (*Le Petit Robert*)

Il s'agit de dépenses récurrentes faisant partie du quotidien d'un syndicat de copropriété.

On peut notamment penser au nettoyage des équipements, accessoires et des espaces communs des bâtiments et terrains, au déneigement et à l'entretien paysager, etc.

Les charges liées à ces travaux sont présentées au fonds d'opérations du budget prévisionnel.

### c) Les réparations courantes ou mineures

Cette catégorie de travaux se confond souvent avec la précédente dans la mesure où l'entretien d'une partie commune de l'immeuble peut inclure ou déboucher sur des réparations mineures ou le remplacement de certains éléments ou composantes d'un équipement, d'un ouvrage ou d'une construction.

Ainsi donc, le remplacement des filtres du système de ventilation, les courroies des extracteurs en toiture, le remplacement d'une charnière de porte et le système d'ouverture d'une fenêtre qui servent à un usage commun s'avéreront gé-

néralement être des réparations courantes. Ces réparations mineures s'opposent aux réparations majeures dont nous parlerons un peu plus loin.

...

Tous les copropriétaires contribueront aux charges communes qui en découlent pour l'entretien et les réparations courantes ou mineures à proportion de la valeur relative de la fraction ou des fractions dont ils sont respectivement propriétaires (art. 1064 CCQ). Toutefois, lorsqu'il est question des parties communes à usage restreint, seuls les copropriétaires qui en ont l'usage contribueront aux charges qui en résultent.

À titre d'exemple, pensons aux balcons d'une tour en copropriété de plusieurs étages, lesquels servent souvent à l'usage d'un seul ou de certains copropriétaires. En ce cas, le copropriétaire qui a l'usage d'un tel balcon supportera seul les charges d'entretien et de réparations courantes afférentes.

Sauf disposition contraire à la déclaration de copropriété, il n'incombe toutefois pas à un copropriétaire qui a l'usage restreint d'une partie commune de procéder par lui-même aux travaux. Au contraire, sauf stipulation expresse à la déclaration de copropriété, conformément à l'intention du législateur qui se dégage notamment des termes des articles 1039, 1066 et 1077, il relèvera en principe de la responsabilité du syndicat de copropriété de procéder à tous les travaux relatifs à l'immeuble ou de retenir les services d'un professionnel du bâtiment adéquat pour y voir. Ceci fait du sens en ce que, que ce soient des parties communes ou des parties communes à usage restreint, elles sont la propriété de la collectivité des copropriétaires (art. 1043 CCQ). Cela va logiquement de soi que le syndicat de copropriété puisse aussi conserver les garanties des entrepreneurs avec qui il fait affaires.

### d) Les réparations majeures

Aux termes de l'article 1152 CCQ sont des réparations majeures :

*« Les réparations majeures sont celles qui portent sur une partie importante du bien et nécessitent une dépense exceptionnelle, comme celles relatives aux poutres et aux murs portants, au remplacement des ouvertures, aux murs de soutènement, aux systèmes de chauffage, d'électricité ou de plomberie ou aux systèmes électroniques et, à l'égard d'un meuble, aux pièces motrices ou à l'enveloppe du bien. »*

L'article 900 CCQ précise que : *« Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante ».*

Le caractère « majeur » d'une réparation s'apprécie donc, à notre avis, en regard de l'ampleur des travaux effectués, à l'ouvrage ou la construction qui en est l'objet

À titre d'exemple, des travaux qui consisteraient à réparer, sans la remplacer, une grande surface de la toiture d'un immeuble constitueraient, selon nous, des réparations majeures compte tenu du fait qu'ils portent sur une partie importante du bien, soit la toiture (ouvrage). Il en irait, par analogie, de même de la réparation du moteur d'un échangeur d'air, laquelle saurait être considérée comme une dépense exceptionnelle compte tenu du caractère de la réparation en regard de cet équipement.

### **e) Le remplacement des parties communes**

Il s'agit de travaux devenus nécessaires et obligatoires compte tenu de l'âge et de l'usure ou de la durée de vie de chacun des éléments constituant les parties communes.

Le remplacement étant lié au droit de propriété des copropriétaires dans les parties communes, sauf disposition contraire expresse de la déclaration de copropriété (art. 1064 al.2 CCQ), les copropriétaires doivent y contribuer à proportion de la valeur relative de leur fraction, indépendamment du fait qu'ils utilisent ou non ces parties communes. Cela s'applique donc autant aux parties communes qu'aux parties communes à usage restreint (art. 1043 al.2 CCQ).

### **f) Les travaux de transformation, d'amélioration et d'agrandissement**

Cette dernière catégorie de travaux est spécifiquement visée à l'article 1097 CCQ.

La jurisprudence, au cours des années, est venue donner certaines définitions de ce que sont les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration.

La Cour Supérieure<sup>2</sup> a ainsi défini :

#### **« Transformation »**

##### *Définition*

*Travaux de construction qui changent les caractéristiques physiques d'un bâtiment, soit une partie de la charpente, l'outillage mécanique ou l'emplacement des ouvertures de la construction existante, mais qui n'en augmentent pas l'aire des planchers.*

#### **Amélioration**

##### *Définition*

*Construction ou utilité publique ou tout autre installation ou changement matériel fait à une propriété en vue d'en accroître l'utilité ou la beauté. »*

Beaucoup de jurisprudence existe à ce sujet et, comme le soulignait la même Cour, il n'est pas toujours possible de faire la distinction entre « améliorations » et « réparations ». Il existe toutefois des pistes de solution. L'une d'elles trouve sa source dans le fait que le terme « transformation » est adjoint, à l'article 1097 CCQ, aux mots « agrandissement et amélioration », ce qui pourrait vouloir dire que « le législateur n'a rien voulu omettre de ce qui touchait la forme physique de l'immeuble au-delà de l'entretien ».<sup>3</sup>

Une autre interprétation consisterait à considérer que ces travaux ne sont, a priori, pas nécessaires, ce qui les distinguerait des autres catégories.

<sup>2</sup> *Barbana c. Syndicat des Copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin*, 2018, QCCS 1259, EYB, 2018-292384.

<sup>3</sup> *Dépanneur Paquin et Fils Inc. c. Syndicat de l'Édifice Emmanuel*, 1995, R.D.I. 57 (CS), j. Robert Legris; *Bernard c. Syndicat des copropriétaires Condo Formula I*, 1996, R.D.I. 220 (CS), j. Jean-Pierre Sénécal.



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



**NOUS DESSERVONS**

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

Pour ces raisons, le législateur a voulu qu'ils fassent l'objet d'une approbation à la majorité des copropriétaires représentant 75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée (art. 1097 CCQ).<sup>4</sup>

...

## Les sources de financement des travaux

Les **contributions aux charges communes** des copropriétaires constituent la source principale de financement des travaux (art. 1064 CCQ).

Cette source contribue à certains fonds, notamment :

- le fonds d'opérations;
- le fonds de prévoyance;
- le fonds d'auto-assurances;
- des fonds dédiés à une ou certaines dépenses spécifiques.

Les travaux d'entretien et de réparations courantes sont financés par le budget prévisionnel annuel du *fonds d'opérations*.

Pour leur part, les réparations majeures et le remplacement des parties communes le sont par les contributions du budget prévisionnel au *fonds de prévoyance* et les sommes qui y sont accumulées.

Pour ce qui concerne les travaux de transformation, d'amélioration et d'agrandissement, ceux-ci seront généralement financés par une contribution spéciale dont la répartition sera soit générale soit spécifique selon le bénéfice ou l'usage à un ou à certains copropriétaires (art. 1097 CCQ).

Quant à lui, le *fonds d'auto-assurances*, lors de son entrée en vigueur le 15 avril 2022, sera financé par des contributions spéciales dédiées à la fois à sa création et son maintien.

Enfin, les *fonds dédiés à des dépenses spécifiques* procéderont généralement par le biais d'appels de contributions spéciales aux charges communes. On peut penser, par exemple, à la constitution d'un fonds de contingence, d'un fonds de trésorerie ou d'un fonds qui sera dédié à une dépense extraordinaire spécifique.

...

Outre ces sources usuelles de financement, un syndicat de copropriété peut notamment contracter un **prêt d'une institution financière**.

Ce mode de financement permet au syndicat de faire face à des dépenses relativement importantes et pour lesquelles il n'aurait peut-être pas à court terme ou de façon immédiate, les liquidités disponibles. En ce cas, les copropriétaires contribueront sur une période plus longue que s'il s'agissait d'une contribution spéciale et par conséquent, à concurrence d'un montant périodique réduit.

Un tel emprunt comporte cependant son lot d'inconvénients. Outre le fait de devoir également payer des intérêts sur la somme empruntée, les institutions demandent généralement au syndicat de fournir une garantie.

Cette garantie est généralement de deux (2) ordres :

### a) L'hypothèque mobilière

L'hypothèque mobilière, comme son nom l'indique, s'exerce et se greève à un bien mobilier.<sup>5</sup>

En copropriété, cette garantie se rattache généralement aux biens meubles incorporels que constituent les charges communes des copropriétaires. En cas d'inexécution, l'institution financière disposera de la faculté de percevoir, par exemple, la contribution des copropriétaires en lieu et place du syndicat.

<sup>4</sup> Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 5e édition., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, p. 516-517.

Des exceptions à cette règle existent et notamment celle des « travaux technologiques » ou celle des travaux qui sont devenus nécessaires, voire obligatoires en raison de normes ou directives imposées par une autorité publique et qui, bien que constituant des améliorations ou des transformations relèvent de la seule décision du conseil d'administration. On pense notamment à la mise aux normes pour des raisons de sécurité, de santé publique ou environnement.

<sup>5</sup> Art. 2665 CCQ « L'hypothèque est mobilière ou immobilière, selon qu'elle greève un meuble ou un immeuble, ou une universalité soit mobilière, soit immobilière (...) ».

La “loi 16”<sup>6</sup> adoptée le 5 décembre 2019 est venue modifier le CCQ au chapitre de la “copropriété divise” de manière à encadrer la constitution de telles garanties. En effet, depuis le 10 janvier 2020, l’hypothèque mobilière est soumise aux dispositions de l’article 1076.1 CCQ qui se lit comme suit : *“Le syndicat ne peut consentir une hypothèque mobilière qu’après avoir été autorisé par l’assemblée des copropriétaires”*.

Le conseil d’administration doit désormais obligatoirement être autorisé par l’assemblée des copropriétaires avant toute démarche en vue d’octroyer une hypothèque mobilière à l’institution financière prêteuse et, par voie de conséquence, de pouvoir obtenir un emprunt garanti par une telle hypothèque.

En principe, de façon générale, la majorité requise pour l’octroi de cette autorisation sera celle prévue à l’article 1096 CCQ (majorité absolue).

Par exception, l’autorisation préalable à la constitution d’une hypothèque mobilière garantissant un emprunt destiné à couvrir des dépenses générées par des travaux de transformation, d’agrandissement ou d’amélioration des parties communes devra être obtenue au terme d’une majorité renforcée conformément à l’article 1097 CCQ. En effet, même si nous sommes d’opinion que l’article 1097 (2) CCQ, tel qu’il a été récemment modifié, laisse songeur dans sa rédaction, il ne peut s’interpréter autrement.

## b) L’hypothèque immobilière

Le syndicat de copropriété n’est pas propriétaire des parties communes de l’immeuble, c’est la collectivité des copropriétaires (art. 1043 CCQ).

Cependant, il est tout à fait possible que le syndicat soit propriétaire d’un bien immeuble. On peut, par exemple, penser à un terrain adjacent à la copropriété, ou plus souvent une partie privative qui, parfois, a été cédée ou vendue par le pro-

moteur, partie qui est cadastrée et définie comme privative à l’état descriptif des fractions à la déclaration de copropriété. Si cela est le cas, ce bien peut être grevé d’une hypothèque immobilière en vue de garantir un prêt consenti par une institution financière.

En revanche, nous sommes d’opinion qu’il s’agit minimale-ment<sup>7</sup>, ultimement, d’un acte s’apparentant à une “aliénation” immobilière puisqu’une telle garantie peut déboucher, en cas de défaut du syndicat, sur la vente forcée du bien immobilier sur lequel l’hypothèque est constituée.

Il faudra donc obtenir à tout le moins un vote favorable de l’assemblée des copropriétaires à la majorité qualifiée (75 % des voix des copropriétaires présents ou représentés) tel que précisé à l’article 1097 (1) CCQ.

...

Bien que ces outils de financement soient intéressants, un syndicat qui, dès le départ, établit une bonne planification financière devrait, le moment venu, avoir les sommes nécessaires dans ses fonds de manière à ne pas devoir recourir à ces outils.

Dans tous les cas de figure des garanties exposées ci-avant (hypothèque mobilière ou immobilière), le conseil d’administration devra sous-peser le délai du processus d’étude, d’autorisation et de mise en place de semblables garanties vis-à-vis le délai plus ou moins court de l’échéance d’effectuer la dépense à financer. ☐

<sup>6</sup> La Loi visant principalement l’encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l’amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d’habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, LQ 2019, c 28.

<sup>7</sup> Des conditions additionnelles et une double majorité pourraient s’appliquer dépendamment de la destination de l’immeuble qui pourrait se rattacher à la partie privative (1053, 1059, 1060 et 1098 CCQ), par exemple s’il s’agit de l’unité d’un concierge résidant dans l’immeuble.



# La technologie Internet la plus rapide au monde chez vous.

C'est maintenant le moment idéal de faire équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété. Ensemble, nous pouvons offrir à vos résidents le service Internet pure fibre, le plus rapide, afin qu'ils puissent profiter de tout ceci et de plus encore :

- ✓ Une vitesse totale de téléchargement maximale de 1,5 Gbit/s<sup>1</sup> dans leur condo
- ✓ Le Wi-Fi toujours inclus pour connecter tous leurs appareils à Internet sans fil
- ✓ L'accès à notre application facile à utiliser pour qu'ils puissent gérer leur réseau à domicile



De plus, les résidents peuvent choisir de s'abonner à Télé Fibe, le meilleur service télé, avec une qualité d'image 4K<sup>2</sup> et la meilleure application télé.

En faisant équipe avec Bell, vous profiterez du soutien spécialisé de notre équipe de gestionnaires de secteur. Ensemble, ils aideront vos résidents souhaitant changer de fournisseur – ils auront aussi accès à des offres spéciales et bien plus.

Pour plus d'informations, communiquez avec Alain Cardin :



514 258-0068



alain.cardin@bell.ca

la vie est **Bell**

En date du 6 mai 2021. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès/technologie le permettent. Télé Fibe peut être incompatible avec les systèmes de télévision en circuit fermé dans votre immeuble et restreindre l'accès aux dispositifs de sécurité, comme la caméra du hall d'entrée. (1) Vitesse totale de téléchargement allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. Vitesse de partage allant jusqu'à 940 Mbit/s. Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil additionnelle sont requises pour obtenir la vitesse totale de téléchargement. Une connexion filaire est requise pour obtenir la vitesse maximale de partage. (2) La qualité d'image 4K nécessite une télévision 4K, un enregistreur 4K et de la programmation 4K. Les marques de commerce BELL et FIBE sont détenues par Bell Canada. Toutes les autres marques de commerce sont détenues ou employées sous licence par Bell Canada ou une de ses filiales.

# Le système de détection de fuite AKWA : Annie Beaudoin d'HydroSolution répond à vos questions



Annie Beaudoin  
Directrice des ventes

**Hydro  
Solution**

En tant que gestionnaires de copropriété et membres d'un syndicat de copropriété, il est essentiel de constamment rester à l'affût des risques de dégâts à la propriété et de prévenir les sinistres pouvant arriver à tout moment. L'eau étant l'une des principales causes de sinistre au Québec, nous vous parlons aujourd'hui du processus et des bénéfices pour votre copropriété d'installer un système de détection de fuites d'eau.

Pour entrer dans les détails de la thématique, voici les réponses les plus fréquemment posées à Annie Beaudoin, Directrice des ventes et expert pour le système AKWA exclusif à HydroSolution et le meilleur produit sur le marché.

## **Q1 : Quel service d'accompagnement offrez-vous aux copropriétés ?**

Au départ, la rencontre avec le conseil d'administration du syndicat (CA) est déterminante pour clarifier les besoins réels de la copropriété et établir un portrait qui saura mettre en valeur les bénéfices pour les copropriétaires de faire installer un tel système dans leur unité. Les CA sont très souvent bien au fait de la réalité des assurances, mais ce n'est pas le cas pour tous les copropriétaires. Alors, il est important de bien démarrer le processus en cernant ce dont le CA a besoin pour convaincre les copropriétaires de l'utilité, voire même de la nécessité d'installer des systèmes de détection de fuite dans chacun des condos du syndicat. C'est le point de départ.

Par la suite, sachant que notre produit est reconnu pour son efficacité et la simplicité de son utilisation, les explications à ce niveau suivent automatiquement. On ne vend toutefois pas seulement un produit au syndicat, on recommande une démarche complète et un accompagnement étape par étape afin que le projet se réalise et que l'investissement de tous soit protégé. Nous avons une équipe chevronnée qui est en mesure de répondre aux besoins et aux questions tout au long du processus.

## **Q2 : Quels sont les avantages du système AKWA en comparaison avec ceux de la concurrence ?**

Notre technologie existe depuis 2014 et nous avons installé, à ce jour, plus de 4 000 systèmes de détection et de prévention des dégâts d'eau.

Bien plus qu'un simple système, notre solution propose plusieurs avantages ! Un service clé en main offert pour l'ensemble du projet du copropriétaire : la logistique de la prise de rendez-vous et des horaires, la facturation individuelle possible, la plomberie, l'installation et la programmation des sondes ainsi que la formation des usagers sont réalisées et supportées par les équipes de HydroSolution !

Le système en soi est simple d'utilisation et assure un bon fonctionnement en tout temps. Le panneau de contrôle indiquera tout ce que le client doit savoir sur l'état de son système. Une supervision du fonctionnement est réalisée automatiquement aux 4h. Donc, que ce soit une batterie faible, un signal perdu ou une alerte de dégât d'eau évité, l'utilisateur est en mesure d'agir rapidement pour conserver une paix d'esprit et garder sa protection optimale année après année.

L'application AKWA est programmée automatiquement lors des installations. Le client est donc en mesure de recevoir ses avis lorsqu'il n'est pas à la maison. C'est le seul système qui permet de centraliser toutes les alertes vers le syndicat sans aucune modification de la structure de l'immeuble ; un simple forfait wifi de base appartenant au syndicat nous permettra de relier tous les panneaux de contrôle sur le même canal de communication, alertant ainsi, un ou plusieurs membres du CA et/ou gestionnaire de copropriété. À cela peut être ajoutée notre plateforme interactive nommée « AKWA Concierge ».

De cette façon, on assure la pérennité des installations initiales et un retour sur l'investissement de tous. Aucune reprogrammation n'est nécessaire lors des déménagements ou location de condo, le syndicat ne perdra jamais de vue ce qui se

passera dans les unités de sa copropriété et assurera ainsi aux copropriétaires qu'il est en mesure de garder les systèmes fonctionnels sur le long terme. On peut donc intervenir facilement si on remarque qu'un copropriétaire est négligent ou pour aider une personne en perte d'autonomie qui n'entretenait pas correctement son équipement.

## **Q3 : Combien peut coûter le système AKWA ?**

Notre système le plus vendu est AKWA Détection. Selon la configuration nécessaire à votre copropriété, le prix peut varier de 1100 \$ (entrée d'eau simple) à 1 899 \$ + taxes (entrée d'eau double) par copropriétaire ou par unité privative, d'où l'importance d'une visite sur place de l'immeuble et d'une rencontre personnalisée avec la copropriété.

## **Q4 : Quelles sont les solutions de financement offertes par HydroSolution ?**

Nous offrons l'option de financement uniquement pour les installations regroupées en copropriété. Généralement, le terme de financement varie de 12 à 24 mois.

La méthode de prélèvement bancaire préautorisé est utilisée avec chacun des copropriétaires pour le financement.

## **Q5 : Est-ce que le système AKWA peut réduire la prime d'assurance ?**

Chaque situation est différente ; AKWA peut toutefois contribuer favorablement à votre dossier d'assurabilité. Parlez-en avec votre compagnie d'assurances. AKWA peut vous aider à éviter les augmentations d'assurance, ce qui est déjà un avantage important. De plus, il est possible d'obtenir un rabais sur l'assurance biens meubles et améliorations locative des copropriétaires. On remarque aussi que plusieurs syndicats retrouvent différentes options pour leurs assurances lors de leurs renouvellements lorsque de tels systèmes sont en place, une meilleure négociation par le fait même.

Pour en connaître davantage sur la technologie AKWA, référez-vous auprès de HydroSolution et bénéficiez ainsi d'un support d'une compagnie solide, avec une équipe d'expérience et dédiée à bien vous servir. ☐

## **Contactez HydroSolution pour un rendez-vous GRATUIT et SANS engagement :**

Par courriel : [condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

Par téléphone : 1 877 326-0606, poste 4228

Site web : <https://www.hydrosolution.com/detecteur-de-fuite/>

MEMBRES CONDOMARKETING

# JUSQU'À 100 \$\* DE RABAIS

En tant que syndicat membre CondoMarketing, obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons.



## Choisir HydroSolution, c'est :

- ✓ Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété.
- ✓ Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation. En plus d'avoir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps.
- ✓ Réduire les risques de dégâts d'eau.
- ✓ N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation.

## Évitez les dégâts d'eau !

Renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.



CONTACTEZ-NOUS !

**1 877 326-0606, poste 4228**  
**HYDROSOLUTION.COM**

\* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelé à aucune autre offre. Si l'entente couvre la location ou l'achat de plusieurs chauffe-eau, contactez dès maintenant un membre de l'équipe HydroSolution dédiée aux gestionnaires et aux copropriétaires. Offre d'une durée limitée. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis.

**Hydro**  
**Solution**

**On livre. On installe. On récupère.  
On fait tout le travail.**



# Charges communes, défaut de paiement et recours du syndicat



PointdeMire



Par Me Stefania Chianetta

Avocate, arbitre et médiatrice accréditée spécialisée en copropriété (IMAQ et UdeS)

Présidente de la table sectorielle « Copropriété » de l'IMAQ

(Institut de médiation et d'arbitrage du Québec)

CHIANETTA AVOCATS

Parmi les devoirs et obligations qui incombent aux copropriétaires, il y a celle, oh combien importante, d'acquitter leur contribution aux charges communes, au fonds de prévoyance et sous peu, au fonds d'assurance. De l'acquitter entièrement et à temps.

Pour ce faire, le conseil d'administration devra au préalable avoir préparé un budget prévisionnel, l'avoir présenté et avoir consulté l'assemblée des copropriétaires sur son contenu, dans le cadre de l'assemblée générale annuelle dûment convoquée et tenue<sup>1</sup>, l'avoir adopté en réunion de conseil d'administration et avoir transmis les avis de cotisation aux copropriétaires, en leur indiquant le montant à payer et les échéances et modalités de paiement<sup>2</sup>.

Une fois l'avis de cotisation reçu, les copropriétaires devront faire parvenir leur paiement au syndicat, par chèques postdatés, par PPA, par virement Interac ou dépôt direct au compte bancaire, dépendamment des modes de paiement acceptés par le syndicat.

L'article 1039 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») définit la mission et le but du syndicat. Cet article prévoit que le syndicat est une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties com-

munes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes opérations d'intérêt commun, et qui doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Pour s'affranchir de sa mission, le syndicat doit évidemment avoir les liquidités nécessaires pour faire face aux dépenses qui vont de pair avec ces obligations. Il doit pouvoir acquitter ses comptes au fur et à mesure de leur échéance. Un manque de liquidités entraînera nécessairement un nouvel appel de charges, par l'entremise d'une cotisation spéciale.

À titre de rappel, l'article 1064 C.c.Q. prévoit que chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction.

Mais qu'arrive-t-il lorsqu'un copropriétaire néglige ou refuse de payer ou qu'il accuse un retard dans le paiement de ses charges communes? Que peut faire le syndicat?

## LES RECOURS DU SYNDICAT :

En cas de défaut ou de retard de paiement d'un copropriétaire, le syndicat dispose de deux types de recours : un recours civil et un recours hypothécaire. Ces deux recours peuvent être cumulés.

<sup>1</sup> Ou dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire s'il s'agit d'un budget spécial.

<sup>2</sup> Article 1072 C.c.Q. : « Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance. [...] Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. » Article 1071 C.c.Q. : « Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance affecté uniquement à ces réparations et remplacements. [...] Ce fonds est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. »

Les deux types de recours ont une exigence commune préalable : l'envoi d'une mise en demeure au copropriétaire débiteur, par laquelle le syndicat l'informe :

- De son défaut ou de son retard dans le paiement de sa contribution aux charges;
- Du montant dû, incluant les intérêts cumulés, calculés conformément à la déclaration de copropriété;
- Du délai pour régulariser la situation et acquitter la totalité du montant dû;
- Des conséquences advenant un défaut de sa part de se conformer.

La mise en demeure devrait être accompagnée de l'état de compte à jour pour l'unité concernée et elle devrait être transmise par poste recommandée ou par huissier, et ce afin d'avoir une preuve de réception de la mise en demeure par le débiteur.

## LE RECOURS CIVIL :

Le recours civil que peut exercer le syndicat est un droit personnel. Il ne s'agit ni plus, ni moins, que d'une action sur compte.

Sous réserve des clauses de médiation et d'arbitrage dont nous discuterons ci-dessous<sup>3</sup>, ce recours s'exerce devant la juridiction des petites créances de la Cour du Québec si la créance du syndicat est de 15 000.00\$ et moins<sup>4</sup>, devant la Chambre civile de la Cour du Québec si le montant de la créance est entre 15 001.00\$ et 85 000.00\$, et devant la Cour Supérieure si la créance est supérieure à 85 000.00\$.

C'est donc le montant des arrérages qui déterminera le tribunal compétent pour déposer le recours du syndicat et éventuellement entendre sa cause.

Bon nombre de déclarations de copropriété ont des clauses de médiation et/ou d'arbitrage, des clauses de règlement des différends. Ces clauses prévoient généralement que les créances qui relèvent de la division des petites créances de la Cour du Québec ne leur sont pas assujetties. C'est donc dire que le syndicat ne pourra se prévaloir d'une clause d'arbitrage obligatoire pour une créance de moins de 15 000.00\$.

Le syndicat pourra toutefois mettre en œuvre le processus

d'arbitrage pour une créance qui dépasserait 15 000.00\$, faisant ainsi en sorte qu'il serait en mesure d'avoir une décision finale et sans appel d'un arbitre sur sa créance à l'intérieur de quelques mois, voire quelques semaines.

Le syndicat étant une personne morale, il a l'obligation de se faire représenter par avocat, sauf devant la division des petites créances de la Cour du Québec.

Le recours civil permet de réclamer au copropriétaire débiteur tous les arrérages de charges communes et de contributions au fonds de prévoyance, les intérêts encourus, les pénalités et/ou frais administratifs prévus à la déclaration de copropriété et toutes autres charges facturées audit copropriétaire, entre autres celles pour une surprime d'assurance, pour des travaux faits en son lieu et place etc.

La décision qui sera rendue par le tribunal ou par l'arbitre, après avoir entendu les parties, statuera sur le montant total dû par le copropriétaire au syndicat. Sauf appel, ce jugement sera exécutoire, et le défaut du copropriétaire de rembourser au syndicat la totalité du montant indiqué dans le jugement autorise le syndicat à faire exécuter la décision contre les biens du copropriétaire débiteur pour se faire payer.

## LE RECOURS HYPOTHÉCAIRE :

Le législateur, témoignant de l'importance que constitue à ses yeux le paiement des charges communes par les copropriétaires, dans le but de faciliter la vie aux syndicats de copropriété et de leur permettre de recouvrer plus rapidement d'éventuels arrérages de charges communes, a prévu en leur faveur un mécanisme qui s'appelle « **l'hypothèque légale** ».

L'article 2724 C.c.Q. prévoit que : « *Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes :*

1. *Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;*
2. *Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;*
3. *La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes;*
4. *Les créances qui résultent d'un jugement. »*  
(les soulignés sont nôtres)

<sup>3</sup> Également appelées « *Clauses compromissoires* »

<sup>4</sup> En excluant les intérêts

L'hypothèque garantit, outre le capital, les intérêts qu'il produit et les frais, autres que les honoraires pour les services professionnels, légitimement engagés pour les recouvrer ou pour conserver le bien grevé.<sup>5</sup>

L'hypothèque légale du syndicat se décline en 2 étapes. La première, soit **l'avis d'hypothèque légale**, est prévu à l'article 2729 C.c.Q. :

« L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de 30 jours, de payer sa quote-part des charges communes; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges communes et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent. »  
(les soulignés sont nôtres)

L'avis d'hypothèque légale est publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière où est situé l'immeuble. En sus des frais de préparation et de rédaction de l'avis, le syndicat devra acquitter des déboursés judiciaires pour sa publication au Registre Foncier. À noter que ces déboursés judiciaires sont remboursables par le copropriétaire débiteur et qu'ils s'ajoutent à sa dette.

L'avis d'hypothèque légale est publié à l'encontre de la fraction de copropriété du propriétaire en défaut. Il ne peut être publié qu'après 30 jours de défaut. Cet avis indiquera le montant de la créance à la date de l'avis, le montant qui sera dû à la fin de l'année financière en cours, ainsi que celui qui sera dû pour les 2 exercices financiers suivants.

Le recours hypothécaire ne vise qu'à recouvrer les charges communes impayées. Cela n'inclut donc pas les pénalités et/ou frais administratifs imposés aux copropriétaires, pas plus que d'autres charges qui auraient pu être facturées au copropriétaire débiteur (travaux, surprime, frais de câble, frais de la CCUM et autres). Ces pénalités, frais et charges autres que les charges communes ne pourront être recouvrées que par recours civil.

Quoique le syndicat n'ait pas d'obligation de signifier une copie de l'avis d'hypothèque légale au débiteur, il est d'usage d'en transmettre une copie de courtoisie, que ce soit pour des motifs stratégiques ou tout simplement pour s'assurer que le

<sup>5</sup> Article 2667 C.c.Q.



« 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.

**3030, Curé-Labelle, bureau 300  
Laval (Québec) H7P 0H9**

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

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



## NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

Tous nos services sont offerts tant aux plans résidentiel, commercial et institutionnel.  
Garantie de 2 ans pour tous les travaux.

### SERVICES DE RESTAURATION

Nous sommes sur appel 365 jours par année, 24 heures par jour afin de répondre à tout type d'urgence et ainsi, minimiser les dégâts.

- Dégâts d'eau
- Dommages causés par le vent
- Incendies
- Élimination et décontamination de moisissure
- Démolition, rénovation et reconstruction
- Pertes majeures

### SERVICES DE NETTOYAGE

Nous offrons une gamme de services variés, veuillez contacter le franchisé près de chez vous pour de plus amples informations.

- Scènes de crime
- Conduits d'aération
- Unités de climatisation et de chauffage
- Lumières et diffuseurs
- Chaussées et aires de stationnement
- Tapis
- Meubles et draperies
- Graffitis
- Revêtement de plancher
- Jet de glace sèche



## COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante  
& Beauce  
418 227-5050

Steamatic Buckingham/  
Petite-Nation  
819 281-5050

Steamatic Centre du Québec  
819 474-5050

Steamatic Charlevoix  
418 434-1111

Steamatic Chibougamau  
418 770-9493

Steamatic Côte-Nord/  
Baie-Comeau  
418 296-0665

Steamatic Gaspé  
418 368-8877

Steamatic Granby  
450 777-3234

Steamatic Haute-Gatineau  
819 306-0674

Steamatic Lac St-Jean  
418 668-5054

Steamatic Lanaudière  
450 471-0192

Steamatic Laurentides  
450 431-6655

Steamatic Laval  
450 255-0192

Steamatic Mauricie  
819 379-7969

Steamatic Montréal-Ouest  
514 863-9715

Steamatic Mont-Tremblant  
819 681-1539

Steamatic Outaouais  
819 669-6161

Steamatic Port-Daniel  
418 396-3339

Steamatic Québec  
418 527-5050

Steamatic Rimouski  
418 725-0515

Steamatic Rive-Sud  
450 444-7616

Steamatic Rivière-du-Loup  
418 605-1213

Steamatic Sept-Îles  
418 960-1332

Steamatic Saguenay  
418 818-1010

Steamatic Sherbrooke  
819 565-4343

Steamatic St-Jean-sur-Richelieu  
450 348-7360

Steamatic Vaudreuil-Salaberry  
450 218-9808



copropriétaire ne puisse invoquer qu'il n'avait pas connaissance de la situation.

Si le débiteur ne corrige pas la situation en payant au syndicat ce qui lui est dû, plus les déboursés judiciaires encourus, le syndicat devra passer à la 2<sup>ème</sup> étape du recours hypothécaire, que l'on nomme communément le **Préavis d'exercice**<sup>6</sup>.

C'est l'article 2757 C.c.Q. qui traite dudit préavis. Celui-ci se lit comme suit :

*« Le créancier qui entend exercer un droit hypothécaire doit produire au bureau de la publicité des droits un préavis, accompagné de la preuve de signification au débiteur et, le cas échéant, au constituant, ainsi qu'à toute autre personne contre laquelle il entend exercer son droit. [...] »*

Article 2758 C.c.Q. :

*« Le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire doit dénoncer tout défaut par le débiteur d'exécuter ses obligations et rappeler le droit, le cas échéant, du débiteur ou d'un tiers, de remédier à ce défaut. Il doit aussi indiquer le montant de la créance en capital et intérêts, s'il en existe, et la nature du droit hypothécaire que le créancier entend exercer, fournir une description du bien grevé et sommer celui contre qui le droit hypothécaire est exercé de délaisser le bien avant l'expiration du délai imparti.*

*Ce délai est de 20 jours à compter de l'inscription du préavis s'il s'agit d'un bien meuble, de 60 jours s'il s'agit d'un bien immeuble [...]. »*

Le préavis d'exercice doit être signifié au débiteur avant d'être publié. Le préavis d'exercice devra indiquer le montant total dû par le copropriétaire débiteur à la date du préavis, incluant les intérêts encourus selon le taux prévu à la déclaration de copropriété, pas plus. Le syndicat devra également indiquer s'il entend procéder à la vente sous contrôle de justice de la fraction de copropriété de son débiteur, à sa prise en paiement. Le préavis doit sommer le débiteur de délaisser l'immeuble avant l'expiration d'un délai de 60 jours.

Il est important de vérifier votre déclaration de copropriété puisque certaines d'entre elles prévoient l'obligation, pour le conseil d'administration, d'informer le créancier hypothécaire du copropriétaire advenant défaut de ce dernier d'ac-

quitter ses charges communes. Si tel est le cas, le syndicat devra transmettre une copie de courtoisie du préavis d'exercice audit créancier hypothécaire.

Si le créancier hypothécaire n'est pas intervenu à l'étape de l'Avis d'hypothèque légale, c'est généralement après le Préavis qu'il interviendra : soit pour acquitter la dette en lieu et place de son débiteur (le copropriétaire en défaut) ou pour manifester ses intentions.

Le copropriétaire, ou toute personne en son lieu et place, dispose donc d'un délai de 60 jours pour régulariser la situation en payant au syndicat le montant total indiqué au Préavis, ainsi que les déboursés judiciaires qu'aura encouru le syndicat pour la publication de l'Avis d'hypothèque légale, celle du Préavis d'exercice et les frais d'huissiers pour sa signification.

Le syndicat ne peut, par recours hypothécaire, réclamer le remboursement des honoraires et déboursés extrajudiciaires au copropriétaire en défaut. L'article 2762 C.c.Q. est non équivoque à ce sujet :

2762 C.c.Q. : *« Le créancier qui donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur aucune indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés.*

*Nonobstant toute disposition contraire (lire : nonobstant toute clause pénale ou clause de remboursement des honoraires pouvant exister dans la déclaration de copropriété), les frais engagés excluent les honoraires dus par le créancier pour des services professionnels qu'il a requis pour recouvrer le capital et les intérêts garantis par l'hypothèque ou pour conserver le bien grevé. »* (les soulignés sont nôtres)

Si le copropriétaire régularise la situation en payant au syndicat ce qui lui est dû le dossier est réglé. Advenant toutefois qu'il fasse défaut de régulariser la situation dans le délai de 60 jours, il devra délaisser sa fraction. Le délaissement est volontaire ou forcé<sup>7</sup>. Il est forcé lorsque le tribunal l'ordonne, après avoir constaté l'existence de la créance, le défaut du débiteur, le refus de délaisser volontairement l'immeuble et l'absence d'une cause valable d'opposition<sup>8</sup>.

Le tribunal est saisi du dossier par voie de *Demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de*

<sup>6</sup> Anciennement connu sous le nom « d'avis de 60 jours ».

<sup>7</sup> Article 2763 C.c.Q.

<sup>8</sup> Article 2765 C.c.Q.

*justice, ou en délaissement forcé et prise en paiement, qui sera naturellement signifiée au débiteur.*

La compétence de la cour sera déterminée en fonction du montant de la créance du syndicat, soit en Cour du Québec si la créance est inférieure à 85 000.00\$, ou en Cour supérieure si elle est supérieure à ce montant. Le syndicat doit être représenté devant ces instances.

Le jugement qui sera rendu par le tribunal sur la Demande en délaissement forcé fixera le délai dans lequel le délaissement devra s'opérer, en déterminera la manière et désignera la personne en faveur de qui il aura lieu.

Seule la *Demande en délaissement forcé* est interruptive de prescription. La publication de l'Avis d'hypothèque légale, tout comme celle du Préavis, n'interrompt pas la prescription : ce ne sont pas des procédures judiciaires. Les arrérages de charges communes deviendront donc prescrits après 3 ans de l'exigibilité de chaque paiement si le syndicat ne dépose aucun recours judiciaire avant la fin de ce délai de 3 ans. Le fait que le syndicat ait fait publier un Avis d'hypothèque ne protégera pas sa créance passée ce délai de 3 ans si aucune procédure judiciaire n'a été déposée.

Puisque les actions personnelles et les actions hypothécaires peuvent être exercées simultanément, il est possible de cumuler les 2 demandes et les 2 conclusions dans une seule et même procédure judiciaire. Ainsi, le syndicat pourrait procéder par voie de « *Déclaration introductive d'instance en délaissement forcé, vente sous contrôle de justice et action personnelle* ».

Toutefois, les ordonnances rendues sur ces deux recours jumelés dans une même procédure seront différentes puisque comme nous l'avons vu précédemment, les honoraires et déboursés extrajudiciaires que le syndicat a engagés pour recouvrer les sommes dues devront être retranchés.

Ainsi, à titre d'exemple :

- Copropriétaire en défaut : il doit une somme de 50 555.00\$ en capital et intérêts au syndicat;
- Le syndicat a encouru 10 000.00\$ en honoraires et déboursés extrajudiciaires pour recouvrer les charges communes impayées par le débiteur, lequel 10 000.00\$ était

au budget et a donc été réparti à tous les copropriétaires selon les quote-part respectives de leurs fractions;

- La quote-part du copropriétaire en défaut est de 2%. Sa part des honoraires et déboursés de 10 000.00\$ encourus par le syndicat serait donc de 200.00\$.

Compte tenu du libellé des articles 2667 et 2762 C.c.Q., le tribunal retranchera le montant de 200.00\$ et l'exclura de l'assiette de l'hypothèque bénéficiant au syndicat.

Ainsi pour faire échec à l'exercice du droit hypothécaire exercé par le syndicat et éviter la vente de son unité, le débiteur devra lui payer la somme de 50 355.00\$, puisque c'est la valeur de l'hypothèque du syndicat sur son unité, mais il demeurera cependant tenu personnellement au paiement du plein montant de la créance du syndicat, soit 50 555.00\$<sup>9</sup>.

Si le copropriétaire débiteur fait défaut de respecter la décision rendue, le syndicat sera en droit de l'exécuter et conséquemment le huissier qui aura été mandaté procèdera à la vente sous contrôle de justice selon les conditions énoncées dans la décision (ou à la prise en paiement, selon le recours choisi) et procèdera au paiement des sommes dues au syndicat à même le produit de la vente de la fraction de copropriété.

Ceci clôt mon tour d'horizon sur les recours dont dispose le syndicat à l'égard d'un copropriétaire qui omet ou refuse de payer partie ou totalité de ses charges communes. Si vous avez des questions sur ce qui précède, sur le processus à suivre, les recours judiciaires ou sur l'arbitrage, n'hésitez surtout pas à communiquer avec moi : il me fera plaisir de répondre à vos questions.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, puisque nous sommes déjà rendus là, je vous souhaite de passer un très bel automne. Prenez le temps de profiter de la liberté que nous retrouvons graduellement collectivement et d'apprécier chaque moment de cette belle saison. □

## CHIANETTA AVOCATS

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

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

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

@Chianetta Avocats 2021 - Tous droits réservés

<sup>9</sup> Plus les pénalités et le remboursement des honoraires et déboursés encourus s'il existe une telle clause dans la déclaration de copropriété.

# JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

## ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

*Rassurez vos copropriétaires et visiteurs,  
offrez-leur des espaces communs propres et sécuritaires !*

La pandémie que nous traversons a eu comme effet de rappeler l'importance de vivre et de circuler dans un milieu de vie entretenu, assaini et sécurisant. C'est ce que Jan-pro permet de faire aux copropriétés ayant choisi de confier l'entretien ménager à son réseau de propriétaires opérateurs certifiés.

- Entretien ménager de vos espaces communs pour présenter une image propre et accueillante dans tous les coins de votre copropriété
- Services de désinfection pour protéger la santé des copropriétaires, de leurs familles et celle des visiteurs
- Désinfectant certifié DIN, sécuritaire et efficace pour les résidents et l'environnement
- Méthode d'application sûre et éprouvée contre les risques d'infection
- Techniques, outils et produits avant-gardistes et professionnels pour préserver la valeur et l'utilité de vos biens matériels et de l'immeuble
- Solutions de nettoyage EcoLogo, pour contribuer au développement durable
- Méthode de lavage de vitres sans produits chimiques
- Propriétaire opérateur certifié Jan-Pro responsable de votre copropriété et habitant dans votre localité

De plus, en choisissant JAN-PRO, vous obtenez gratuitement un abonnement de trois (3) ans aux services CondoConseils qui inclut la mise en fonction d'un site Internet exclusif à votre syndicat de copropriété.

**EnviroShield®**  
La science de la désinfection

Protégez votre  
environnement  
avec le système de  
désinfection totale  
EnviroShield®

Efficace contre  
les virus enveloppés  
tels : SRAM, Influenza,  
H1N1 et d'autres.

AVIS AUX VISITEURS  
Cet endroit  
a été  
professionnellement  
désinfecté avec  
**EnviroShield®**  
La science de la désinfection  
JAN-PRO  
Obtenez plus que ce que vous voyez



Pour plus d'information, contactez-nous au **1-877-903-0800**  
ou visitez notre site Web **jan-pro.ca**



# Préparer nos arbres à la saison hivernale



Par Cloé Chartrand-Marcil  
et Dominic Perugino  
Arboplus | [www.arboplus.ca](http://www.arboplus.ca)



C'est maintenant la période de l'année où l'air devient plus frais lorsque le soleil se cache à l'horizon; ce moment où l'on récolte le fruit des petits soins conférés à notre jardin, notre potager; c'est le temps de penser à renouveler notre service de déneigement, à fermer la piscine et corder le bois de chauffage pour l'hiver; mais c'est aussi à cette période de l'année que nous prenons le temps de contempler un phénomène spectaculaire, celui du changement de couleur dans le feuillage des arbres. Comme c'est beau ! Et même si nous l'avons vu des dizaines de fois auparavant, c'est toujours un plaisir à vivre. Alors que vous observez ainsi vos arbres devenir flamboyants comme le soleil, nous vous conseillons aussi d'en profiter pour les inspecter et ainsi, mieux vous préparer pour l'arrivée des grands froids. Mais par où commencer ?

## Mieux vaut prévenir que subir !

Comme chaque année, l'hiver va arriver et on va en être presque surpris ; parce que ça arrive trop vite... le temps passe trop vite ! Avec la saison froide, viennent aussi la neige et le verglas, deux éléments lourds pour les arbres et qui peuvent provoquer des bris de branches et, en retour, causer des dommages à nos biens. Or, il est possible de réduire les risques liés aux intempéries hivernales avec les soins arboricoles appropriés.

### Bois mort, malade ou faible

La prévention des chutes de branches pour la saison hivernale consiste à cibler à l'avance les branches qui sont le plus susceptibles de briser. Le premier risque à éliminer est celui des branches mortes qui ont un diamètre de plus de 2.5 cm (les branches d'un diamètre inférieur n'étant pas d'un calibre suf-

fisant pour causer des dommages significatifs). Les branches mortes dans un arbre sont en effet un risque constant pour la sécurité, car l'arbre est déjà en train de travailler à s'en débarrasser. Autrement dit, l'arbre « veut » que les branches mortes tombent. Ainsi, avec un verglas ou une neige assez lourde, les branches mortes ont un risque accru de tomber et de causer des dommages. L'élagage du bois mort est donc une excellente façon de se prémunir pour l'hiver.

Il y a ensuite le bois que l'on dit « malade ». Il s'agit du bois sur lequel on peut déceler la présence de maladie, comme des champignons par exemple. Ce bois n'est pas encore mort, il peut soutenir des branches avec des feuilles en abondance, mais sa solidité ne vaut pas mieux que du bois mort. Ce bois est bien souvent creux, présente de la moisissure et abrite des insectes, ce qui invite souvent les pic-bois à s'y nourrir. Le bois malade n'est pas toujours visible du bas de l'arbre, c'est pourquoi l'élagage est le meilleur moyen de faire une inspection rigoureuse. L'arboriste grimpeur, lors de ses déplacements dans l'arbre, peut aisément identifier les sections qui ont besoin d'être enlevées ou réduites pour assurer la sécurité.

Il reste ensuite le bois « faible ». Le bois que l'on qualifie de faible n'est ni mort ni malade. En revanche, il présente des anomalies structurelles qui affectent sa solidité. Par exemple, une branche peut être ancrée dans une fourche dont l'angle est trop aigu. À première vue, la branche semble saine, mais l'angle aigu de la fourche provoque le développement de pourriture à l'aisselle, ce qui augmente les risques de déchirure sous le poids du verglas ou de la neige. Un bois peut aussi être considéré comme faible à cause de son origine. Un gourmand, par exemple, n'a pas un ancrage aussi solide qu'une branche normale. Un gourmand est une jeune branche qui pousse à la verticale sans être bien ancrée dans le bois de

cœur. Un bon arboriculteur sait reconnaître les gourmands dont l'arbre a besoin pour consolider un certain stress et ceux qui doivent être enlevés par sécurité.

Différentes solutions sont disponibles pour réduire les risques liés au bois mort, malade, ou faible. Si, pour le bois mort et malade, on opte généralement pour l'enlèvement de celui-ci, il n'est pas toujours nécessaire ou même souhaitable d'enlever le bois faible. En effet, toute portion de bois vivant que l'on enlève à un arbre constitue une blessure et une perte pour lui. Ainsi, lorsqu'une branche semble mal ancrée, on peut se contenter de la réduire en dimension et ainsi, éviter de créer une blessure trop importante. On peut également enlever à une branche considérée à risque les deux tiers de sa masse foliaire pour neutraliser le risque, tout en effectuant des coupes qui seront plus faciles à cicatriser pour l'arbre.

Autrement, si la réduction des branches ne semble pas adéquate pour les circonstances, comme lorsqu'une tête principale d'un arbre semble faible, on peut aussi opter pour l'haubanage. L'haubanage consiste à attacher, avec des câbles spécialement conçus, les sections d'arbres qui sont à renforcer. Cette solution est de loin la meilleure pour réduire les risques de bris et de déchirures car elle permet de sécuriser l'environnement de l'arbre sans couper de branches, ce qui est optimal pour la santé de l'arbre.

## Dégagement des structures

Ce qu'il faut également savoir, c'est de garder une distance d'au moins 3 mètres (10 pieds) entre les branches et toute structure pouvant être abîmée par la chute d'une branche. Ce que l'on considère comme structures à dégager sont, entre autres, la toiture de la maison, le cabanon, la piscine et/ou le spa, les modules de jeux extérieurs, le stationnement, les fils reliés à la maison ainsi que l'abri tempo. Il n'est cependant pas nécessaire de dégager complètement au-dessus de la maison, car, tant que la distance conseillée est respectée, les risques de dommages sont presque entièrement écartés. En ce qui concerne l'abri tempo, il est préférable d'effectuer les travaux d'élagage ou d'abattage avant son installation s'il se trouve à proximité de l'arbre nécessitant les travaux arboricoles ou, dans le cas où les travaux auront lieu derrière la maison, si le seul accès à la cour arrière sera bloqué par l'abri une fois installé. Avec une distance de trois mètres, établie par un élagage, les risques que les branches d'arbres entrent en contact avec les structures lorsque les branches plient, sans forcément briser sous le poids de la neige ou du verglas, sont considérablement moindres.

## Déneigement et sel de déglacage

Un autre élément à prendre en compte est l'espace nécessaire au déneigement. Il arrive fréquemment qu'à l'arrivée du printemps nous soyons témoins des différentes blessures infligées aux arbres, occasionnées par un manque d'espace pour entasser la neige près de ceux-ci, ou tout simplement lors du passage d'un véhicule de déneigement. Afin d'éviter d'abîmer les branches basses et ainsi, causer un stress inutile à l'arbre, il est conseillé de rehausser sa couronne. Cette opération consiste à couper quelques-unes des branches les plus près du sol, laissant ainsi plus d'espace sous l'arbre. Cela permettra aussi au propriétaire ayant sa propre machine de passer plus facilement sous l'arbre avec sa souffleuse à neige. Le rehaussement de la couronne présente aussi un avantage pour les arbres en bordure de rue en évitant que les branches basses ne se retrouvent ensevelies sous le banc de neige.

Pour ces mêmes arbres, il faudra aussi protéger la base du tronc et les racines. C'est que, même s'il s'agit d'une essence d'arbre résistante au sel de déglacage, les arbres en bordure de rue absorbent une énorme quantité de ce sel résultant du sol qui s'en retrouve contaminé. Ce surplus salin produit alors chez l'arbre un stress hydrique, c'est-à-dire une mortalité des racines qui affecte sa capacité d'absorption de l'eau contenue dans le sol, et nuit à la survie des divers insectes et vers qui contribuent à avoir un sol bien nourri et aéré. Il faut donc protéger le sol adjacent à une rue en le couvrant simplement d'une toile de jute étendue sur une distance de 3 mètres à partir de l'asphalte. On la retire au printemps, une fois la fonte terminée, en prenant soin de diriger les débris de déglacage au bord de la rue et non sur la pelouse afin d'éviter de contaminer le sol à cette étape.

Dans certains cas, il sera plus difficile de protéger l'arbre contre les conséquences du déglacage des rues. Par exemple, sur une artère principale ou en bordure d'une autoroute, là où les voitures se déplacent à grande vitesse, il y a production d'embruns salins. Les embruns salins sont de minuscules gouttelettes d'eau contenant du sel qui sont propulsées dans l'air au passage des véhicules. C'est le même phénomène que le vaporisateur à la tête de nos produits nettoyants. L'arbre près de ce type de route se retrouve alors aspergé, de la tête au pied, d'un élément qui nuit à sa santé et causera un stress inutile. On peut d'ailleurs observer un phénomène bien particulier chez beaucoup de ces arbres contaminés, un phénomène portant un nom singulier : le balai de sorcières. C'est lorsqu'une branche produit, à son extrémité, beaucoup de petites branches en amas, toutes mourant peu de

temps après avoir vu le jour. Cela créer un genre de boule de brindilles mortes et cassantes donnant l'effet d'un balai ou parfois même d'un immense nid d'oiseaux drôlement situé. Malheureusement, il n'y a pas vraiment de solution contre les embruns salins pour le moment, si ce n'est que d'éviter de planter des arbres trop près des routes passantes ; mais il y a toujours l'option de rincer son arbre au printemps afin d'en retirer le maximum de débris minéraux.

## Premiers hivers

Peut-être le saviez-vous déjà, mais il y a deux périodes clés pour la plantation d'arbres : le printemps et l'automne ! Au printemps, si on attend la fin du gel au sol, il y a moins de risque pour l'arbrisseau d'avoir un choc thermique et ainsi, de compromettre sa croissance. Dans le cas d'une plantation automnale, l'arrivée des grands froids peut constituer une certaine menace pour un jeune arbre. En fait, c'est surtout le poids de l'accumulation de neige qui cause problème car cela occasionne des bris et pourrait donner un biais de croissance à l'arbre, c'est-à-dire que celui-ci tangue en grandissant et pousse un peu de travers. Pour contrer cette menace, l'utilisation d'un tuteur est conseillée pour accompagner l'arbrisseau durant l'hiver en lui offrant un support lorsque le poids de la neige est trop important pour qu'il puisse y résister seul. Une autre astuce pour protéger ses branches délicates cette fois, c'est de le couvrir d'une toile de jute. Attention, il est important que la toile servant à protéger l'arbre soit en jute afin de permettre une bonne circulation d'air ; une toile hermétique risque d'étouffer le pauvre arbrisseau. En appliquant ces deux conseils, le nouveau venu sera fin prêt à affronter le plus enneigé des hivers !

## Conclusion

Comme pour la majorité des travaux à faire sur une maison ou un terrain, les travaux arboricoles demandent une certaine préparation. Pour ne pas se faire prendre, il vaut mieux s'y mettre tout de suite ! La santé et la sécurité d'un arbre passe par plusieurs aspects, allant de la feuille à la racine. En observant régulièrement nos arbres, il nous sera plus facile de détecter le moindre changement et ainsi, prévenir les incidents liés au mauvais état d'un arbre. Dans le doute, la meilleure option reste de faire appel à un expert pour jeter un œil à l'état général de vos arbres. Rappelez-vous : mieux vaut prévenir que subir ! ☐



**ARBOPLUS**<sup>TM</sup>  
arboriste urbain écologique

# Un espace vert où il fait bon *vivre*



## Vos arbres, une *valeur* ajoutée inestimable!

**ESTIMATION GRATUITE**



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

Accédez à une assurance exclusive  
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

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

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





# Comment assurer la qualité des travaux de rénovation sur votre copropriété ?



Présenté par :



Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les récentes lois concernant le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance, les gestionnaires de copropriétés et les propriétaires n'ont d'autres choix que de planifier et de procéder à des travaux d'entretien et de rénovation pour augmenter la durée de vie et conserver la valeur du bâtiment. Ces travaux représentent généralement des coûts importants et la gestion de ceux-ci peut s'avérer complexe. Les étapes relatives à la planification du projet, à l'évaluation des soumissions et au choix de l'entrepreneur sont cruciales, mais comment vous assurer de la qualité des travaux qui seront effectués ?

Forte d'une expertise de plus de 25 ans dans le contrôle de qualité des bâtiments, l'ACQ Résidentiel offre une garantie unique qui assure la qualité des travaux effectués lors de projets de rénovation ou de travaux d'entretien. Que ce soit pour la réfection d'une toiture, la réparation de balcon, le changement de fenêtres, le remplacement du revêtement extérieur ou pour la rénovation d'une cuisine, la garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel devient le meilleur atout pour protéger l'investissement des copropriétaires.

En choisissant la garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel, les copropriétaires bénéficient d'un processus complet qui comprend la vérification de l'entrepreneur selon des critères financiers, juridiques, techniques et historiques pour assurer la compétence et la fiabilité de celui-ci, des inspections en chantier effectuées par les experts techniques de l'ACQ Résidentiel selon les types de travaux et un service après-vente en cas de non-conformités des travaux ou défauts de l'entrepreneur. En cas de réclamations, la couverture de garantie offre aux copropriétaires une protection sur les acomptes, sur les malfaçons, sur les vices cachés et les vices de construction. La garantie est également transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir.

Référence incontournable dans le domaine de la construction, l'ACQ Résidentiel a pour mission d'accompagner les entrepreneurs résidentiels à maintenir des standards de construction de haut niveau afin d'assurer la protection des consommateurs. Les copropriétaires et gestionnaires de copropriétés peuvent donc compter sur un partenaire compétent pour les accompagner dans la gestion des travaux d'entretien et de rénovation de copropriété.

**Informez-vous avant de rénover !**

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

# Ok. Tout le monde est protégé.

Nowa élimine pour vous une urgence potentielle à gérer. Avec la technologie de détection la plus fiable qui soit et un contrôle à distance efficace, vous pouvez avoir l'esprit tranquille.



## Nowa : le plus recommandé au Québec

Depuis ses débuts en 2007, le système Nowa est considéré comme la solution la plus efficace en matière de prévention des dégâts d'eau pour les copropriétés. Premier système à avoir été reconnu pour sa fiabilité, c'est aussi le plus recommandé par un nombre croissant d'assureurs.

### **Certifié PREVDEQ**

La reconnaissance que les assureurs accordent à Nowa s'appuie sur la certification PREVDEQ de ses produits et installateurs.

Demandez une soumission dès maintenant.  
**1-877-287-7777** [www.nowa360.com](http://www.nowa360.com)





Par Me Ludovic Le Draoulec, avocat associé  
chez Avocat associé De Grandpré Jolicoeur S.E.N.C.R.L./L.L.P.

## Amener de la nouveauté dans une copropriété

### Bornes de recharge, systèmes anti-fuites, parc à chiens, etc.

Quoique réjouissante, l'installation de quelque chose de nouveau dans une copropriété peut vite s'apparenter aux douze travaux d'Astérix. Les règles des déclarations de copropriété et de la Loi semblent en effet souvent très conservatrices de ce qui existe sans toutefois permettre facilement ce qui n'existe pas encore. Regardons cela de plus près.

#### Une loi principalement axée sur la sauvegarde du bâti

On retrouve de nombreux articles du Code civil du Québec qui abordent les devoirs du conseil d'administration d'entretenir, conserver, réparer et remplacer les parties communes de l'immeuble. On y trouve aussi des articles sur le devoir des copropriétaires de respecter la déclaration de copropriété pour assurer le respect du bâtiment et du vivre-ensemble.

Les rares occurrences de la loi qui envisagent la gestion d'un changement ou d'une nouveauté dans la copropriété se limitent :

- À la nécessité de notarié en minute toute modification de la déclaration de copropriété, sauf s'il s'agit d'un règlement d'immeuble, alors sujet à un simple dépôt au Registre de la copropriété
- Au devoir pour la collectivité de verser une indemnité à un copropriétaire qui subirait un trouble de jouissance ou des dégradations en raison de travaux;
- À la possibilité pour le syndicat d'acheter des parties privatives ou des parties communes, de construire de nouvelles fractions ou de procéder à des travaux de transformation, d'amélioration ou d'agrandissement des parties communes<sup>1</sup>

#### Une déclaration de copropriété surtout à propos de la gestion du quotidien

Quant à la déclaration de copropriété, elle se concentre elle aussi sur des règles visant l'entretien, l'usage, la jouissance et la conservation de l'immeuble, tel qu'il est au moment de sa livraison aux premiers acheteurs : la vocation de l'immeuble, les quotes-parts de chaque unité, la répartition des charges et d'autres considérations de fonctionnement.

<sup>1</sup> Toutes ces dernières options devant faire l'objet d'une approbation de l'assemblée des copropriétaires à une majorité de 75% des voix présentes et représentées

Tout comme la loi, la déclaration de copropriété se concentre peu sur la gestion d'un changement ou d'une nouveauté apportée dans la copropriété. Quand elle ne reprend pas les cas que la Loi prévoit déjà pour l'intervention de l'assemblée des copropriétaires, elle prévoit des situations où l'approbation du conseil d'administration est requise pour de nouvelles installations : une antenne parabolique ou un auvent sur un balcon, des travaux dans un appartement pouvant avoir un impact acoustique (comme un remplacement de plancher), le stationnement d'un véhicule récréatif dans le garage, etc.

### Quelques exemples de « nouveauté »

Tout syndicat sera confronté, tôt ou tard, soit par l'initiative du conseil d'administration, soit par celle d'un ou plusieurs copropriétaire(s), à des projets ne s'inscrivant pas dans un remplacement ou une modification de ce qui est déjà dans l'immeuble. Certains projets seront tout à fait nouveaux. L'installation de bornes de recharge électrique automobile est un bon exemple puisque les voitures électriques étant nouvelles, un tel équipement était jusqu'à leur avènement complètement inutile. L'installation des systèmes de prévention des fuites d'eau dans les appartements est aussi novatrice depuis leur incroyable expansion en 2015, corrélative à la dégradation du marché de l'assurance condo.

L'évolution des mœurs autant que des us et coutumes doit ainsi amener les syndicats à se positionner sur l'ajout de nouveaux espaces dans leurs copropriétés. Devriez-vous envisager une place pour la collecte de matières organiques (compost) avec l'arrivée croissante des réglementations municipales sur le sujet? Devriez-vous penser à l'aménagement d'un espace de stationnement intérieur et/ou extérieur pour les vélos devant l'utilisation croissante de ce mode de transport? Devriez-vous créer un parc à chiens pour ces animaux qui peuplent de plus en plus la vie de vos résidents, particulièrement depuis le début des temps pandémiques?

### Réglementer la nouveauté

Une fois le projet sur la table, s'il peut s'avérer facile de le réaliser « matériellement » en recourant aux services des professionnels et entrepreneurs spécialisés, le piège numéro 1 est d'en négliger l'aspect juridique.

Mieux vaut dès le début du projet s'enquérir de savoir comment il sera légalement validé, par qui sera-t-il validé, et par qui sera-t-il financé. Ces informations en poche, le rêve pourra enfin se réaliser car vous aurez tout ce qu'il vous faut pour poser chaque pierre à l'édifice, l'une après l'autre.



### Le projet touche quelles parties?

Pour commencer, il faut qualifier ce qu'on ajoute ou ce qu'on installe, et à quel endroit de la copropriété on l'ajoute/installe : parties communes ou parties privatives? Bien que banale, cette question revêt une grande importance puisqu'elle permettra de déterminer qui sera responsable de l'entretien, du bon fonctionnement, des réparations et du remplacement des éléments d'un système ou d'un lieu qu'on vient créer : au copropriétaire, à un groupe de copropriétaires ou au syndicat (tous les copropriétaires)?

Si on pense, par exemple, aux équipements du système de prévention des fuites d'eau installés dans les appartements, afin d'assurer la pérennité et le fonctionnement constant du système, il est préférable de les constituer en *parties communes à usage restreint* (bien qu'ils soient physiquement situés dans la partie privative), permettant ainsi au syndicat d'en contrôler le bon fonctionnement et les réparations en tout temps.

La qualification des équipements permet d'acheter la paix plus tard, en apportant tout de suite une réponse claire aux questions qui, inévitablement, se poseront : l'usage de l'espace créé, l'usage des équipements installés, leurs conditions de jouissance par les occupants, la responsabilité de leur entretien, la répartition des dépenses d'utilisation des équipements, etc. Si on reprend l'exemple du système anti-fuites : Qui doit changer la batterie du contrôle de la salle de bain? Qui paie pour cette batterie? Que se passe-t-il si le copropriétaire doit le faire mais ne le fait pas? Toutes les réponses à ces questions peuvent être formalisées par une modification de la déclaration de copropriété, dans son règlement d'immeuble, qui devra être adoptée par l'assemblée des copropriétaires à une majorité simple des voix présentes et représentées, et déposée au Registre de la copropriété.

Mais la qualification des équipements est encore plus importante à traiter si on vient ajouter des parties communes à usage restreint. En effet, on doit alors envisager une modification de la déclaration de copropriété, dans son acte constitutif, qui devra être adoptée par l'assemblée des copropriétaires à une majorité de 75% des voix présentes et représentées, et notariée pour publication au Registre foncier du Québec.

## Qui décide du projet?

Il faut ensuite et surtout déterminer si le conseil d'administration ou l'assemblée des copropriétaires décide du projet.

En vertu de la loi, l'assemblée des copropriétaires doit absolument être consultée<sup>2</sup> si le projet vise une transformation, un agrandissement ou une amélioration des parties communes<sup>3</sup>. On trouvera dans cette catégorie l'installation de bornes de recharge électrique, qui viennent transformer les parties communes par l'installation de multiples équipements, fils et câbles le long des murs et des plafonds. On y trouvera aussi la construction d'un parc à chien, qui vient modifier le paysage des parties communes, tout autant que la construction d'un bar à jus ou d'un espace café près de la piscine, par exemple.

Si le projet n'entre pas dans cette catégorie spécifique, il s'inscrit dans la mission de conservation de l'immeuble et d'administration des parties communes qu'a le syndicat. Le conseil d'administration sera, dans ce cas, le seul décisionnaire en raison de la large latitude que lui permet l'exercice de cette mission. Par exemple, le conseil d'administration pourra décider d'installer une armoire à colis dans le hall d'entrée de l'immeuble pour mettre un terme aux vols de colis autant qu'à l'encombrement des parties communes. Un tel projet vient solutionner un problème de gestion et s'inscrit dans les opérations d'administration des parties communes.

Il faut toutefois être prudent. Très prudent. À trop régenter sans consulter, le conseil d'administration ne se fera pas d'ami. Une consultation des copropriétaires en assemblée, sur le projet, ses coûts et ses implications, me semble être un incontournable. Il n'est pas de bon ton, en copropriété, d'imposer à tous un nouveau projet, quand bien même ce serait légal.

De la même façon que les copropriétaires sont « consultés » sur le budget annuel de la copropriété, ils devraient être consultés sur le budget du projet, au moyen d'un vote consultatif. De cette manière, on obtient un assentiment clair de l'assemblée sans remettre en question la juridiction du conseil d'administration sur la prise de décision. C'est le cas, par exemple, du remplacement de tapis dans tous les corridors, ou du rafraîchissement du hall d'entrée : deux thématiques qui déclenchent habituellement les foules en copropriété. Aussi colorés soient-ils, ces sujets ne doivent pas être pris à

la légère car ils sont souvent l'origine de conflits sanglants allant ensuite jusqu'à des demandes d'assemblées pour destitution des administrateurs en place.

Finissons sur le cas du système anti-fuites dont le vote requis fait couler beaucoup d'encre sans jamais vraiment trouver de réponse simple. Un tel système vient assurément transformer les parties communes, tout comme le fait l'installation des bornes de recharge. Il amène assurément une plus-value qui paraît aller au-delà de la simple conservation. Malgré tout, l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires à 75% des voix présentes et représentées pourrait être outrepassée dans le cas où l'installation du système relève d'une nécessité plutôt que d'un choix. Certains assureurs imposent en effet l'installation du système comme condition pour conserver la police d'assurance. En pareil cas, difficile pour le syndicat de soumettre l'option au vote des copropriétaires, qui se voient pieds et poings liés par l'assureur.

## Comment s'y prendre?

Après avoir répondu à toutes ces questions, vous saurez donc si vous avez besoin d'une consultation ou d'un vote de l'assemblée des copropriétaires, et sur quel point : consulterez-vous l'assemblée sur le projet en tant que tel, sur un règlement d'immeuble encadrant l'usage, la jouissance et les charges afférentes au projet, ou sur une création de parties communes à usage restreint?

De nombreuses avenues sont possibles et votre conseiller juridique sera là pour vous orienter. Chose certaine : un projet de résolution de l'assemblée portant sur la nature des travaux projetés devra être présenté et comportera tous les éléments indispensables pour la pleine information des copropriétaires : nature, emplacement, période, durée et coûts des travaux. Un protocole comptable de répartition de tous les coûts afférents au projet, pour sa création et pour son futur, devrait également être joint pour faire partie intégrante de la résolution.

Il y a donc plusieurs points à considérer afin d'implanter de nouveaux lieux, de nouveaux espaces ou de nouveaux équipements dans une copropriété. « À cœur vaillant, rien d'impossible », mais avant de créer de la nouveauté en copropriété, tout est affaire de présentation à vos copropriétaires qui sont, ultimement, les propriétaires du bâtiment. ☐

<sup>2</sup> À une majorité de 75% des voix présentes et représentées le jour de la réunion

<sup>3</sup> Si le projet requiert un achat, une vente, une cession ou une servitude quelconque impliquant le syndicat de copropriété, l'assemblée devra également être consultée, mais ce cas est assez rare.

# Organisez des AGAS sans stress



**Que ce soit en personne ou virtuelle,  
utilisez Propty pour une gouvernance  
transparente**

- ✓ Incroyablement facile
- ✓ Transparence
- ✓ Sécurisé
- ✓ Procurations numériques
- ✓ Et bien d'autres encore...

# Votre meilleure protection contre les dégâts d'eau



Par Jean-Hugues LaBrèque  
PDG de NOWA

À elle seule, l'eau est à l'origine de 95 %<sup>1</sup> des réclamations d'assurance et celles-ci augmentent de façon fulgurante. Vos risques sont réels et en copropriété, ils sont multipliés puisque l'eau ne se limite pas forcément au condo à l'origine de la fuite. Votre meilleure protection sera toujours de bloquer l'entrée d'eau à la source, ce que NOWA accomplit pour vous de façon totalement autonome. La solution NOWA est la plus fiable et assure une protection maximale à votre immeuble.

## Le système le plus recommandé

Pionnière dans la détection et le contrôle des fuites d'eau, NOWA est la première solution à avoir été reconnue pour sa fiabilité. Depuis ses débuts en 2007, elle est considérée comme la solution la plus efficace en matière de protection des copropriétés. C'est aussi le système le plus recommandé par un nombre croissant d'assureurs et c'est d'ailleurs pourquoi plusieurs d'entre eux offrent des rabais sur les primes après l'installation d'un système NOWA.

## Certifié et reconnu par les experts

Les produits NOWA sont certifiés par la PREVDEQ<sup>2</sup>, la référence dans le domaine au Québec. Un nombre grandissant de firmes d'ingénierie et d'architecture incluent par ailleurs les solutions NOWA dans les spécifications techniques de base de leurs nouvelles constructions.

## Installation professionnelle

La fiabilité des systèmes NOWA repose notamment sur leur installation par des experts selon les normes les plus rigoureuses. Tous les membres de notre vaste réseau d'installateurs sont formés et homologués PREVDEQ.

## Protection complète

Le fait de négliger un condo, une aire commune ou un point d'eau peut réduire à néant tous les efforts communs. Avec NOWA, 100 % des points d'eau de votre bâtiment sont couverts; la totalité des condos et des aires communes sont protégés.

## Prise en charge rassurante

Nos experts accompagnent votre syndicat de copropriété à toutes les étapes, de l'achat à l'installation. Présentation à votre syndicat de propriété, évaluation précise de vos besoins et de votre niveau de risque, soutien dans votre processus d'approbation, accompagnement pour faciliter l'installation et la prise de rendez-vous... La démarche peut être d'une étonnante simplicité lorsque vous faites affaire avec NOWA.

## La meilleure option pour les copropriétés

- Composantes précises et rapides à la fine pointe de la technologie
- Système flexible qui s'adapte selon vos besoins
- Durabilité éprouvée et testée
- Fonctionnalités intelligentes pour contrôle à distance ou détection d'absence
- Données infonuagiques centralisées conformément aux plus hautes normes de sécurité et de gestion des données personnelles
- Approvisionnement en pièces local qui vous facilite la vie



L'expérience de NOWA et la durabilité de ses produits facilitent grandement la gestion financière de votre syndicat de copropriété et vous mettent à l'abri de toute mauvaise surprise. ☐

<sup>1</sup> Bureau de l'assurance du Canada

<sup>2</sup> Association de prévention des dégâts d'eau du Québec



**Depuis plus de 15 ans**

## **L'ingénierie à votre service**

### **Services offerts**

Façades et parcs de stationnement  
Rapport de réception des parties communes  
Étude de fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien  
Consultant en coûts  
Expertise  
Plans et devis  
Surveillance des travaux

**Une équipe dévouée**

**Deux départements expérimentés :**

**Science du bâtiment**

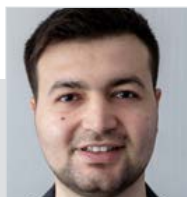
**Analyse et contrôle de coûts**

**Téléphone : 514-596-1992**

**Courriel : [spa@stpierreassocies.com](mailto:spa@stpierreassocies.com)**



# Comment organiser son AGA sans stress



Par Hussein Reda  
CEO  
Propty inc.

Tout s'est produit juste avant la pandémie de COVID-19, nous étions au début d'un choc de crise pandémique et l'un de nos clients nous a appelés pour trouver une solution pour faire un vote en ligne. Nous n'avions pas d'application pour les AGA à l'époque, mais le problème nous a tout de suite intrigués.

En moins de 6 mois, après avoir travaillé avec plusieurs avocats spécialisés en copropriétés pour s'assurer qu'elle était conforme à toutes les lois législatives, nous avons publié la première application qui héberge les AGA virtuellement !

Tout cela était très excitant et une nouvelle histoire était en train de s'écrire dans le monde de la copropriété. Pour être honnêtes, nous avons tiré la plupart de nos leçons de notre première AGA virtuelle, mais après en avoir personnellement modéré plusieurs, nous voulons partager avec vous les leçons que nous avons apprises afin que vous puissiez les appliquer lors de votre prochain événement.

## 1. Tout d'abord, connaissez votre public

Les syndicats de copropriétés ne sont pas tous les mêmes et, dans certains cas, selon les caractéristiques démographiques de votre immeuble, vous pourriez ne pas être en mesure de tenir un événement entièrement virtuel. Dans ce cas, votre meilleure option est une formule hybride composée de personnes qui assistent en personne et d'autres qui assistent virtuellement.

La meilleure façon de le savoir ? Au moins un mois avant votre AGA, envoyez un sondage et voyez quelle est la date préférée de chacun. Vous pouvez offrir deux ou trois options pour avoir le plus de chances d'obtenir le quorum. Aussi, posez quelques questions au préalable et demandez quels sujets les copropriétaires veulent couvrir dans l'ordre du jour.

## 2. Choisissez la bonne solution

Quand vient le temps de tenir une AGA qui exige un scrutin secret, il est crucial de trouver une solution pour appuyer le vote en direct et le calcul du quorum.

Les logiciels de réunions virtuelles comme Zoom, Teams et d'autres ne suffisent pas à soutenir ce processus pour les mêmes raisons que celles décrites ci-dessus lors de l'inscription à la réunion. Plus précisément, les outils de sondage natifs ne peuvent pas tenir compte des procurations. Pour être encore plus précis, ces outils permettent seulement à TOUS les participants de voter et ne tiennent pas compte des personnes présentes qui ont déjà soumis une procuration, de la pondération des bulletins de vote pour les détenteurs de procurations et de celles qui ne sont pas admissibles (p. ex., comptes en souffrance) à voter.

La bonne solution est celle qui vous offrira la tranquillité d'esprit, vous fera gagner du temps et de l'argent par rapport à vos AGA en personnes précédentes. Propty vous fera économiser au moins 8 heures d'efforts combinés pour gérer l'assiduité, les rappels, les procurations, le partage des résultats de vote et bien plus encore.

## 3. Préparez-vous comme un pro

Maintenant que vous avez choisi votre solution, ne le niez pas ! Tout le monde a connu des problèmes de connexion de leur microphone ou de leurs caméras durant une réunion.

Organisez toujours une séance d'entraînement avec les membres du conseil d'administration. Vous ne savez jamais comment se comporteront votre caméra et votre microphone. Si vous organisez votre première AGA virtuelle, nous vous recommandons d'en organiser une avec tous les copropriétaires.

Rédigez à l'avance les questions et réponses relatives aux votes. Il n'y a rien de pire que de taper les questions en direct, cela fait perdre du temps à tout le monde et fait traîner l'événement en longueur.

Les meilleures AGA que nous avons vu ont informé leurs copropriétaires quelques jours avant l'événement. Ils ont préparé une présentation PowerPoint expliquant en détail les points à l'ordre du jour. Certains sont même allés plus loin en réalisant une vidéo explicative et l'ont posté sur Facebook !

#### 4. Envoyez les invitations

Assurez-vous d'envoyer votre courriel d'invitation au moins 21 jours à l'avance pour donner le temps aux copropriétaires de passer en revue les documents et de se préparer à l'événement.

Qu'est-ce qui est bien avec Propty? Une fois que vous avez préparé le matériel, Propty simplifie énormément l'ensemble du processus d'invitation. L'invitation comprend également une vidéo explicative de base, étape par étape, qui explique comment assister à l'événement, attribuer une procuration numériquement et voter durant l'événement.

#### 5. Vérification finale

Enfin, tenez toujours une brève téléconférence la veille de la réunion avec tous les membres du Conseil afin de passer en revue les problèmes potentiels et la façon de les gérer, passer en revue le scénario et discuter des nominations au Conseil pour vous assurer que tous les sujets ont été abordés.

Prenez le temps de définir les responsabilités durant l'événement. Il est important de savoir qui peut assumer le rôle de président, qui s'assure de prendre des notes ainsi que bien s'assurer que l'événement est enregistré.

Si votre conseil d'administration n'est pas technophile et que vous hébergez plus de 50 participants, assurez-vous d'avoir un modérateur. Le jeu en vaut la chandelle. Rappelez-vous que le conseil sera déjà occupé à répondre aux questions, à présenter, à partager une présentation PowerPoint et aura à peine le temps de modérer les questions, de gérer le clavardage et les conférenciers en même temps.

#### 6. Offrez une expérience agréable à vos participants

Le président devrait passer en revue les questions administratives au début de la réunion. Il devrait informer tout le monde qu'ils sont muets par défaut pour sauver tout le monde d'une cacophonie des chiens qui aboient, des enfants qui crient, du bruit de la télévision et du bruit des repas et des boissons.

Au début de l'événement, rappelez à tous les participants qu'ils sont mis en sourdine par défaut et voyez s'il y a des objections au fait que l'événement soit enregistré.

Encouragez les gens à utiliser la fonction de clavardage, car elle est plus efficace que d'activer leur caméra et leur microphone. Votre objectif est de répondre à toutes les questions pendant que vous couvrez les points à l'ordre du jour et de réduire autant que possible le nombre de nouvelles questions posées.

Le timing est votre essence ! Les meilleures AGA planifient parfaitement l'événement tel que prévu.

#### Conclusion

En 1 an, Propty est devenu encore plus puissant en aidant les syndicats de copropriété à économiser des tonnes d'heures et de coûts d'exploitation, en particulier par les membres bénévoles du conseil qui ont à peine le temps de gérer les tâches quotidiennes.

Si vous avez récemment tenu une AGA virtuelle et que vous avez des conseils à ajouter sur la tenue d'une AGA, n'hésitez pas à nous en faire part à l'adresse [contact@getpropty.com](mailto:contact@getpropty.com) – Je suis sûr qu'il y a encore beaucoup à dire ! Et si la vôtre est à venir, je souhaite que cet article vous sera utile. Bonne chance !

#### À propos de Propty

Propty est une plateforme facile à utiliser qui aide les gestionnaires de condominiums à gérer les immeubles plus efficacement tout en bâtissant une communauté résidente de confiance. Avec Propty, il est maintenant simple de planifier et d'organiser des AGA, que ce soit virtuellement ou en personne. Depuis que la pandémie a frappé le monde, Propty a accueilli plus de 1200 AGA au Québec avec un quorum moyen de 73 %. ☐

# AcoustiCONDO

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

**NOUVEAU et  
EXCLUSIF !**



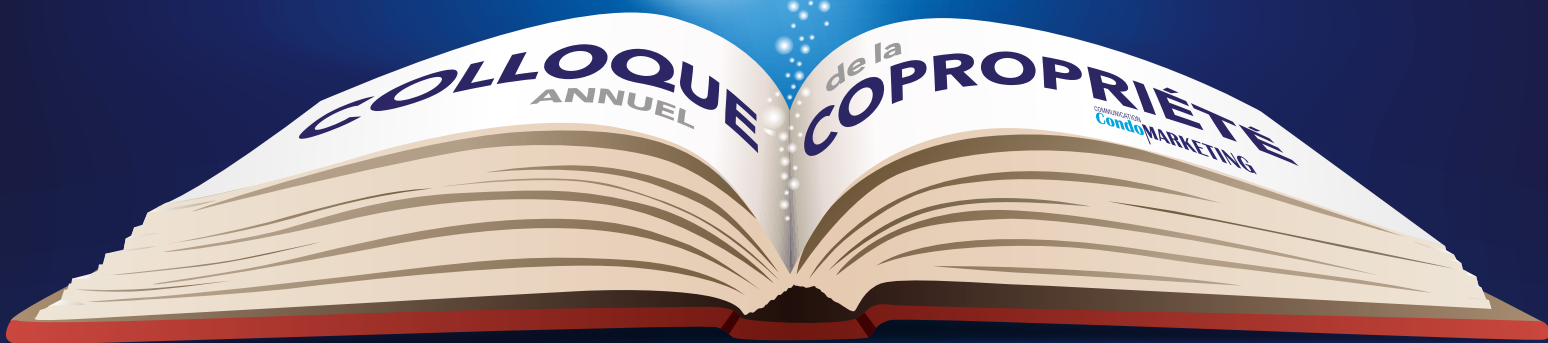
[acousti-tech.com/acousticondo](https://acousti-tech.com/acousticondo)

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

FCQ

Condo  
Conseils

ICQ



**COLLOQUE ANNUEL**  
de la **COPROPRIÉTÉ**

**Hydro**  
**Solution**

## Les assemblées en copropriété

Samedi 16 octobre 2021 | 9h00 à 12h00

**Visioconférence**



**Conférencier : Me Yves Papineau, Avocat émérite**

### **Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires – 3<sup>e</sup> édition**

Les assemblées de copropriétaires doivent être tenues au moins une fois par année afin d'informer les copropriétaires, notamment, quant aux finances, travaux exécutés ou à venir et la situation de l'immeuble. C'est aussi l'occasion pour les copropriétaires d'être consulté sur le budget et élire le conseil d'administration.

L'assemblée doit être tenue dans le respect des droits des copropriétaires et de la loi. Les résolutions doivent être adoptées suivant les pourcentages requis et en respectant les dispositions législatives applicables afin d'assurer leurs validités. Il faut aussi tenir compte de l'évolution des assemblées quant à leur tenue en présence ou virtuelle. Quelles en sont les règles et leurs limites ? Enfin, Me Papineau partagera son expérience et ses recommandations afin que l'assemblée se tienne légalement et agréablement favorisant ainsi la démocratie en copropriété.

La 3<sup>e</sup> édition du Guide permet aux participants de connaître les nouvelles dispositions de la loi et des règlements applicables et de rafraîchir leur mémoire pour assurer la tenue d'une assemblée performante.

Inscription en ligne à **ExpoCondo.ca**



Institut de la copropriété  
du Québec

## Visioconférences

Mercredi 27 octobre 2021 | 19h00 à 21h00



Conférencier : Me Clément Lucas

### Partie 1 : Avant, pendant et après la location d'un condo

**Avant** : les étapes essentielles à leur arrivée

- La rencontre (les sujets importants à aborder)
- Les informations et assurances à obtenir (leurs coordonnées, etc.)
- Les règlements (leur remettre en échange de leur signature)

**Pendant** : les obligations et avec qui communiquer ?

- Les avis généraux et la vie quotidienne
- La gestion des sinistres
- La gestion des troubles de voisinage
- L'assemblée générale annuelle

**Après**

- Qui est responsable des dommages faits à l'immeuble ?
- Qui est responsables de montants impayés ?



Conférencière : Me Marie-Cécile Bodéus

### Partie 2 : Cotisations, amendes et frais : quand le syndicat frappe à la porte

- Comment fixer les cotisations et qui les décide ? (frais de condo, fonds de prévoyance, fonds d'auto-assurance et cotisations spéciales)
- Instaurer, appliquer et poursuivre : tout sur les pénalités
- Tous les frais possibles qu'un syndicat peut réclamer

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

**Samedi 20 novembre 2021 | 9h00 à 12h00**



**Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier**

## Partie 1 : 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.

## Partie 2 : Organes de décision en copropriété

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 certain nombre de devoirs à accomplir dont, entre autres, l'élection des administrateurs qui à assurer la conservation de l'immeuble pendant leur mandat.

**Samedi 19 février 2022**



**Conférenciers : Bernard Bousseau, Marie Raphaël**

## Assurances de copropriété : à quoi s'attendre en 2022

Ce que les administrateurs de syndicats doivent savoir sur les assurances de copropriété en début d'année 2022 ! Sinistres et réclamations : doit-on déclarer un sinistre, qui doit payer, à qui la responsabilité. Évaluations, valeur assurable, franchises, fonds d'assurance.

*Cette formation a pour objectif de vous aider à mieux comprendre tous les enjeux de la réforme du Code civil en copropriété et les répercussions sur la police d'assurance du syndicat de copropriété et celle des copropriétaires.*

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



## Les Soirées du CONDO

Mercredi 3 novembre 2021 | 19h00 à 21h00

Visioconférence



**Conférenciers :** Gabriel Marcu et  
Jacques Marcotte (Condo Groupe Conseil S.E.N.C.)  
et Me Stefania Chianetta

### Quiz–Questions (Sujets d'actualité en copropriété)

Lors de cette Soirée du Condo, les conférenciers répondront à vos questions sur les enjeux de la copropriété d'aujourd'hui et les nouvelles réglementations.

Mercredi 2 février 2022 | 19h00 à 21h00

Visioconférence

## Hydro Solution

### Chauffe–eau | Prévention de fuites d'eau | Bornes de recharge

Les conseillers de chez HydroSolution répondront à vos questions sur le remplacement des chauffe-eau, sur l'implantation des systèmes de prévention de fuites d'eau et l'installation de bornes électrique dans vos copropriétés.

- Coûts et installation de vos chauffe-eau.
- Coût et installation d'un système antifuite d'eau dans les unités de condos.
- Coûts et installation des bornes de recharge.

*Responsabilité de l'entretien et des réparations. Quand, comment et à quel prix.*

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

# OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

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

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

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



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

# Condo Conseils

**199 \$**  
**pour 3 ans**  
(taxes en sus)



## Avantages d'être membre

- 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+;
- Accès aux archives vidéos des événements à ExpoCondo.ca;
- Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- Participation au Condo Week-end (Colloque printanier);
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

**CondoPrévention**  
**CondoRénovation**

**CondoÉnergie**  
**CondoImmobilier.ca**

**CondoPerception**  
**ExpoCondo.ca**

**CondoAssurance**  
**InstitutCopropriete.ca**

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

**514.996.2233 • 819.439.8062 • 418.780.9803 • 855.380.2233**

# Condo Conseils

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



## Juristes et conseillers à votre service



Guy Thouin  
Président 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 Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Levis



Me Mario Paul-Hus  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Maria Deborah Michaud  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Jonathan Vallières  
Montréal



Me Michel Lévesque  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Me Catherine Azoulay  
Azran & associés avocats  
Montréal



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



Me Éric Oliver  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Gaston Gourde  
Québec



Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats  
Québec-Levis



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal  
Montréal



Me Sylvie Lefrançois  
Montréal



Me Simon Oliva  
Fiset Légal  
Montréal



Me Samuel Gaudet  
Fiset Légal  
Montréal



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Clément Lucas  
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.  
Montréal



Me Ludovic Le Draoullec  
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.  
Montréal



Me Marie-Cécile Bodéus  
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.  
Montréal



Gabriel Marcu  
Condo Groupe Conseil  
Montréal



Jacques Marcotte  
Diplômé en droit  
Montréal

# SERVICE D'INFORMATION!

Les membres CondoConseils  
ont accès rapidement à  
tous les articles parus dans  
les éditions du magazine  
**Copropriété+**  
depuis sa création en 2007.

## PLUS DE 1000 ARTICLES!

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété+



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](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)



Par Raymond Roussel  
Dragon Shield

## 1- EST-CE OBLIGATOIRE D'AVOIR UN AVERTISSEUR DE FUMÉE?

Il est obligatoire d'avoir au moins un avertisseur de fumée fonctionnel dans chaque unité de logement. Celui-ci, selon l'année de construction du bâtiment, peut être alimenté électriquement ou à pile. Lors du remplacement d'un détecteur à pile, le nouveau détecteur doit être avec une pile au lithium sans entretien 10 ans et fonctionner avec une détection à cellule photoélectrique.

## 2- QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE?

Installer au moins un avertisseur de fumée dans chaque unité de logement.

Informez et remettre toute la documentation nécessaire à ses locataires afin que l'entretien et le bon fonctionnement soient assurés en permanence.

## 3- QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE?

Voir au remplacement de la pile ou de l'avertisseur de fumée lorsqu'il est défectueux.

S'assurer du bon fonctionnement de l'avertisseur et, en cas de mauvais fonctionnement, en aviser son propriétaire.

## 4- COMBIEN D'AVERTISSEURS DE FUMÉE DOIS-JE AVOIR DANS LA MAISON ?

Il est fortement recommandé d'avoir un avertisseur par étage, incluant le sous-sol. De plus, il est conseillé, mais non obligatoire, d'en installer dans les chambres où l'on dort la porte fermée.

*Note : Dans les nouveaux bâtiments, on doit installer un avertisseur de fumée dans chacune des chambres à coucher en plus du corridor commun. Ces avertisseurs de fumée doivent être interreliés, alimentés par une source électrique sans interrupteur.*

## 5- OÙ DOIS-JE INSTALLER LES AVERTISSEURS DE FUMÉE?

Dans les corridors, près des chambres à coucher, en s'assurant qu'aucun obstacle ne limite la circulation de la fumée. Ils doivent être installés au plafond ou sur les murs, à une distance de 10 à 30 cm (4 à 12 po) du mur ou du plafond. Une installation au plafond est privilégiée.

*Note : Sauf les bâtiments neufs qui eux, doivent aussi en avoir dans les chambres à coucher.*

## 6- QUEL TYPE D'AVERTISSEUR DE FUMÉE DOIS-JE ACHETER?

On doit choisir le type d'avertisseur selon l'endroit où il sera installé. Anciennement, le plus courant était l'avertisseur de fumée à ionisation. Ce type d'avertisseur convenait mieux près des chambres à coucher.

*Note : Il est maintenant interdit lors du remplacement de votre avertisseur d'utiliser ce type de détecteur dans la plupart des régions du Québec*

On retrouve également des avertisseurs à cellule photoélectrique. Celui-ci devrait être sélectionné pour un avertisseur devant être installé près de la cuisine, de la salle de bain ou des appareils de chauffage. L'avertisseur à cellule photoélectrique permet de réduire le nombre des alarmes non fondées causées par les vapeurs d'eau ou de cuisson, par exemple.

*Note : Il est obligatoire dans la plupart des régions.*

Dans les constructions neuves, les avertisseurs de fumée de type photoélectrique doivent être reliés en permanence au système électrique. S'assurer que le modèle choisi soit muni d'une pile d'appoint au lithium en cas de panne d'électricité. On doit installer un avertisseur de fumée dans chacune des chambres à coucher en plus du corridor commun. Ces avertisseurs de fumée doivent être interreliés.

## 7- COMMENT M'ASSURER QUE J'ACHÈTE UN BON AVERTISSEUR DE FUMÉE? (Propriétaire)

L'avertisseur doit être certifié par Les laboratoires des assureurs du Canada (ULC), un organisme de normalisation reconnu. Le logo ULC indique que l'avertisseur a été fabriqué et vérifié selon les normes de cet organisme. Le logo UL précédé d'un petit « c » certifie que l'appareil a été fabriqué et vérifié aux États-Unis selon les normes acceptées au Canada. On trouve souvent aussi le logo CSA qui indique que certaines pièces de l'avertisseur ont été fabriquées selon les normes de CSA International.

## 8- COMMENT SAVOIR SI NOTRE AVERTISSEUR DE FUMÉE FONCTIONNE BIEN?

Une fois par mois, il faut vérifier l'avertisseur en appuyant quelques secondes sur le bouton d'essai. Le signal doit se

faire entendre immédiatement. Une fois par année ou lorsque toute la famille s'est absentée plus de sept jours de la maison, il faut vérifier la capacité à détecter la fumée en éteignant une chandelle ou en utilisant un bâton d'encens. Si l'avertisseur est relié à une centrale, il faut vérifier auprès de la compagnie si le signal a été transmis.

*Note : Si vous habitez dans un immeuble possédant un réseau avertisseur d'incendie, demandez à l'inspecteur de vérifier votre appareil en même temps que le réseau incendie.*

## 9- QUAND DOIT-ON CHANGER LA PILE DES AVERTISSEURS DE FUMÉE?

Remplacez la pile lorsque l'avertisseur émet des signaux sonores intermittents. Ces signaux indiquent que la pile est trop faible. **Profitez du changement d'heure, à l'automne et au printemps, pour remplacer la pile.** N'installez jamais de pile rechargeable. N'oubliez pas, plusieurs modèles d'avertisseur de fumée électrique ont une pile de secours.

*Note : Le remplacement de la batterie n'est pas requis avec les piles au lithium.*

## 10- QUE FAIRE QUAND L'AVERTISSEUR DE FUMÉE SE DÉCLENCHE TROP SOUVENT?

Il est possible que l'avertisseur soit installé trop près de la cuisine ou de la salle de bain, par exemple. Aérez la pièce et installez l'avertisseur un peu plus loin. Ne jamais retirer la pile.

L'avertisseur pourrait également avoir atteint sa durée de vie utile recommandée par le fabricant. Si tel est le cas, il faut le remplacer.

Il est possible que le modèle de détecteur ne soit pas approprié à votre logement.

## 11- PEUT-ON NETTOYER LES AVERTISSEURS DE FUMÉE SANS RISQUE?

À l'aide de l'adaptateur muni de poils, passez légèrement l'aspirateur à l'extérieur et à l'intérieur du boîtier de l'avertisseur à pile, au moins une fois par année. Sur demande, la plupart des compagnies qui offrent un service d'avertisseurs reliés à une centrale font l'entretien et la vérification annuelle.

## 12- QUAND DOIT-ON REMPLACER UN AVERTISSEUR DE FUMÉE?

**La durée de vie utile d'un avertisseur de fumée à pile ou électrique est de 10 ans.**

**La durée de vie de votre avertisseur est inscrite sur le boîtier. Ne jamais dépasser la durée suggérée. S'il n'y a pas de date sur votre avertisseur, remplacez-le immédiatement.**

**S'il est endommagé, poussiéreux ou n'émet pas de signal lors de vos vérifications, remplacez-le.**

## 13- À NE JAMAIS FAIRE

Ne jamais le peindre.

Ne jamais ouvrir le boîtier des avertisseurs électriques.

Ne jamais souffler de l'air sur l'avertisseur de fumée.

Ne jamais retirer la pile, sauf pour son remplacement.

Ne jamais remettre à demain le remplacement d'une pile ou de l'avertisseur de fumée lui-même.

Ne jamais dépasser la durée de vie suggérée par le fabricant.

## 14- EST-CE PRÉFÉRABLE D'AVOIR DES AVERTISSEURS RELIÉS À UNE CENTRALE DE SURVEILLANCE?

Grâce aux avertisseurs reliés à une centrale, le service de Sécurité incendie est en mesure d'intervenir plus rapidement, particulièrement si l'incendie se déclare en votre absence.

## 15- QUE DOIS-JE FAIRE POUR ÉVITER DES DÉPLACEMENTS INUTILES DES POMPIERS LORSQUE MES AVERTISSEURS DE FUMÉE SONT RELIÉS À UNE CENTRALE ?

Les déplacements inutiles des pompiers sont généralement liés à l'impossibilité d'aviser votre centrale lorsqu'il s'agit d'une alarme incendie non fondée, et ce, parce que votre système d'alarme utilise la ligne téléphonique pour la transmission de celle-ci. Par la suite, lorsque la centrale tente de vous appeler pour confirmer l'urgence, la ligne étant toujours engagée, il communique avec le 911. Pour pallier à cette situation, il est recommandé d'utiliser un téléphone cellulaire afin de rejoindre le service de central de surveillance. ☐

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

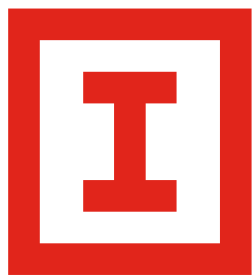
### CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

### COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

### Les CONDOSWeek-end



## ExpoCondo.ca



# INTO

## Entretien et inspection d'équipements



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

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

## Équipements de sécurité de travaux en hauteur



### PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

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



### PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

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

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

**514 385.4686**

**INTOINC.COM**

# Le temps des inspections de vos équipements est arrivé !



Par Stéphane Gagnon  
Directeur des ventes et du Marketing  
INTO | Équipements d'accès et de  
sécurité en hauteur

L'hiver est à nos portes et il serait imprudent de sous-estimer ses effets néfastes sur les équipements. En tant que gestionnaires, vous avez la responsabilité d'assurer la conformité de vos équipements parce qu'il ne faut surtout pas oublier, que la vie des travailleurs en hauteur en dépend !

Pour cette raison, il serait important de procéder à l'inspection complète de vos équipements d'accès et de sécurité afin d'en assurer la fonctionnalité et la conformité.

Cette démarche permet de passer en revue la documentation des équipements d'accès et de sécurité, y compris le carnet de bord et les dessins techniques du système. Effectuées par un ingénieur ou son représentant, les inspections d'équipements engagent différents essais et vérifications de résistance et de fonctionnement de l'équipement, ainsi que des fixations à la structure afin d'y apporter les ajustements nécessaires. Si les tests permettent de prouver la conformité aux exigences, l'ingénieur responsable de votre projet vous remettra une confirmation par écrit attestant que vos systèmes sont sécuritaires et conformes aux normes en vigueur. Selon ces mêmes normes, il est important de noter que l'inspection des équipements est requise annuellement.

## Programme d'entretien préventif

Outre l'inspection annuelle, un service d'entretien complet pour les équipements d'accès et de sécurité destinés aux travaux en hauteur est souvent de mise. À la demande ou selon un programme d'entretien préventif, une équipe de mécani-



ciens spécialisés et professionnels effectuent ces interventions qui permettent d'assurer la fonctionnalité, la conformité et la longévité de vos équipements.

Cette équipe procède à l'inspection de vos équipements ainsi qu'à l'actualisation des divers systèmes d'accès, solutions anti-chutes, lignes de vie, points d'ancrage ou garde-corps.

En conclusion, il serait important de ne jamais oublier qu'un accident est vite arrivé et qu'il est toujours plus sage de prévenir que de guérir. Vous êtes gestionnaire d'immeuble? Ne tardez pas à planifier un rendez-vous d'inspection pour entamer l'hiver l'esprit en paix! ☐

# DRAGON SHIELD

Protection et conformité du bâtiment

## SERVICES OFFERTS



INSTALLATION -  
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE  
(BÂTIMENTS NEUFS)



REMISE AUX NORMES -  
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE  
(BÂTIMENTS EXISTANTS)



INSPECTIONS INCENDIE -  
SYSTÈMES D'ALARMES, GICLEURS &  
EXTINCTEURS PORTATIFS



SYSTÈMES DE SURVEILLANCE  
PAR CAMÉRA



SYSTÈMES D'ACCÈS &  
INTERCOMS

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE  
CONSULTATION GRATUITE

SERVICESDRAGONSHIELD.COM - (514) 289-8229  
INFO@SERVICESDRAGONSHIELD.COM

DISTRIBUTEUR



LICENCE RBQ: 5723-4155-01

# La saison froide approche à grands pas, soyez prêts !



Par Martin Demuy  
Vice-Président ventes et développements des affaires  
Steamatic Canada

L'été tire à sa fin, il est donc le temps idéal de se préparer pour l'automne et l'hiver. Si votre propriété est munie d'un système de chauffage et de climatisation central il est important de faire vérifier l'état de l'unité et des conduits de ventilation et au besoin de les faire nettoyer. Il est recommandé de procéder au nettoyage de conduits à tous les cinq ans. Les unités murales ainsi que les échangeurs d'air ont aussi besoin d'un nettoyage périodique.

Il est aussi primordial de faire nettoyer les conduits de séche-linge, car il y a toujours de la charpie qui s'y dépose. Au fil du temps l'accumulation de charpie fera augmenter la durée de cycle et la consommation d'énergie, mais le plus important est qu'il peut y avoir un risque d'incendie. La majorité de nos franchisés au Québec ont des équipes professionnelles pour faire l'inspection et le nettoyage des conduits.



Nous encourageons les syndicats de copropriétés à établir un calendrier d'entretien périodique. Nos franchisés pourront travailler de concert avec les gestionnaires afin de planifier les entretiens de votre immeuble.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le franchisé Steamatic de votre région. ☐

## parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL  
ET DÉSINFECTION

*Offrez-vous un milieu de vie  
propre, sain et sécuritaire!*

Des services de haute qualité  
réalisés par nos experts  
à la fréquence de votre choix

À LA  
SEMAINE

AUX DEUX  
SEMAINES

AU  
MOIS

À  
L'OCCASION\*

\*Grand ménage, déménagement, ménage de printemps et plus!

Assurances responsabilités  
Procédures de travail strictes et établies  
Constance de qualité  
Respect du jour de ménage  
Respect de l'entente de service

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE  
ESTIMATION GRATUITE  
ET SANS ENGAGEMENT

1.844.448.2892 | [info@parfaitmenage.net](mailto:info@parfaitmenage.net)

Pour plus d'information, visitez notre site Web  
[parfaitmenage.net](http://parfaitmenage.net)





# La céramique



Par Sébastien Trépanier  
AcoustiTECH

La céramique et les pierres naturelles ont une place incontournable dans nos propriétés. C'est beau, facile d'entretien et pratique. Toutefois, par la densité de ce produit, c'est aussi un revêtement qui peut être problématique au niveau de l'acoustique et même au niveau thermique. Si vous songez ajouter de la céramique dans votre copropriété, voici des questions importantes à considérer.

Est-ce que votre charte de réglementation vous permet de poser de la céramique partout dans l'unité? Plusieurs réglementations limitent l'utilisation de la céramique dans les condos à cause de sa performance acoustique qui est inférieure aux autres types de planchers. De plus, il est possible que certaines réglementations exigent d'utiliser des produits spécifiques sous la céramique lors de la rénovation de plancher. Assurez-vous alors de bien lire et suivre la réglementation en place dans votre édifice.

Est-ce que je devrais faire le projet moi-même? Afin d'assurer une pose de qualité et une performance acoustique optimale, il est toujours recommandé d'engager un professionnel pour la pose de plancher en céramique. Vous serez ainsi assuré d'obtenir un résultat optimal.

Comment peut-on savoir quel produit utiliser pour limiter la transmission de bruit d'impact? Lorsqu'on cherche une membrane acoustique pour la céramique ou tout autre produit, nous devons connaître notre assemblage plancher-plafond, c'est-à-dire, tout ce qui se trouve entre notre plancher et le voisin d'en bas. Pour vous aider à déterminer la performance acoustique potentielle de l'assemblage, il existe des services comme AcoustiCONDO qui offrent des recommandations acoustiques. Ils sauront vous guider dans vos choix

de matériaux et ils pourront également épauler votre conseil d'administration dans l'approbation des bons produits acoustiques.

Est-ce que toutes les membranes acoustiques peuvent être utilisées sous la céramique? La réponse est non. Lorsqu'il vient le temps de choisir des produits qui se retrouveront sous la céramique, il est important de valider la compatibilité mécanique des produits. Comme la céramique est un produit plus sensible à la transmission de bruit, elle mérite d'être traitée avec une attention particulière. On doit penser à la performance acoustique, à la compatibilité mécanique et même à la compatibilité avec des systèmes de planchers chauffants.

C'est pour toutes ces raisons que AcoustiTECH a développé une membrane spécifiquement pour la céramique. La membrane AcoustiTECH Ceramic est la plus performante dans sa catégorie, autant au niveau acoustique, thermique et mécanique. Pour ce qui en est de ses performances AIIIC, nous vous invitons à consulter l'AcoustiINDEX ou de faire appel à l'équipe d'AcoustiCONDO pour obtenir l'aide autant dans vos projets de rénovations que dans l'élaboration des réglementations pour la performance acoustique de votre bâtiment. ☐



## 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.

# Faire inspecter « sans frais » son grenier : attention à l'arnaque



Par Jessica B. Galarneau, chargée de projets  
et Patrick Gautreau, T P., directeur technique chez Nivoex.

Une personne se disant spécialiste en isolation ou en qualité de l'air se présente à votre immeuble. Il prétend qu'il peut inspecter votre grenier gratuitement. Surprise, son inspection révèle des failles importantes d'isolation et la présence de moisissures. L'alerte aux gros travaux urgents est lancée. Par chance, ils sont justement dans votre secteur et peuvent corriger vos problèmes sur le champ. Vous pourrez même avoir droit à des subventions.

**Malheureusement, plusieurs de nos clients résidentiels se sont fait prendre et ont dépensé des milliers de dollars en travaux qui n'étaient pas requis dans la majorité des cas.**

## État des lieux

L'entretoit (nommé aussi grenier ou comble) d'un immeuble est un espace accessible via une trappe au plafond du dernier étage. L'endroit constitue les entrailles de l'enveloppe du bâtiment au niveau de la toiture. Notez que ce ne sont pas tous les bâtiments qui sont dotés d'un entretoit accessible.

À cet endroit, il est possible d'observer l'état et la condition de l'isolation, certaines composantes mécaniques, l'aération naturelle générale, la structure, ainsi que le dessous de la couverture. Des traces d'infiltration d'eau ou de condensation peuvent y être vues lorsqu'il y a des problèmes.

Il est recommandé d'accéder au moins une (1) fois par an pour procéder à une vérification préventive visuelle. Dans le cas des copropriétés, l'entretoit fait partie des items observés lors d'une inspection générale comme celle effectuée dans le cadre d'une étude pour le fonds de prévoyance.

À moins de malfaçons éloquentes lors de la construction, il est plutôt rare de devoir intervenir sur l'ensemble de l'isolation dans un entretoit. Bien entendu, les normes évoluent avec les années et il peut être intéressant de bonifier la valeur isolante dans les plus vieilles bâtisses. En revanche, il est généralement plus économiquement viable de joindre ces travaux avec d'autres rénovations d'importance afin de mieux amortir le coût, ou même, lorsque possible, de bénéficier de subventions.

Dans le cas d'infiltration ou de condensation et de présence de moisissures, il faut trouver la cause en premier lieu puis déterminer l'ampleur de la situation. Rappelons qu'il est plutôt rare que cela incommoder les occupants à l'intérieur de l'immeuble lorsque l'entretoit est bien ventilé. Néanmoins, une expertise plus exhaustive permettra d'en apprendre davantage qu'une simple vérification visuelle. Un expert en bâtiment membre d'un ordre professionnel pourra alors vous préparer un programme de travaux correctifs adaptés à votre situation.

## Attention à l'octroi d'un contrat

Premièrement, vous ne devriez jamais confier l'analyse d'un problème d'importance à un entrepreneur qui a tout intérêt

à vous facturer les travaux. Il est ici question d'apparence de conflit d'intérêt évident.

Aussi, au Québec, la vente dite « itinérante » est régie. Il faut notamment détenir un permis de l'Office de la protection du consommateur (OPC) et parfois de la municipalité. Surtout, l'entreprise doit apparaître au Registraire des entreprises (REQ) et posséder une licence valide auprès de la Régie du bâtiment (RBQ). Nous voyons régulièrement ce type d'entreprises bidons qui se volatilisent aussi rapidement qu'elles apparaissent. Il faut donc être très vigilant et ne pas succomber aux opportunités d'économies substantielles qui pourraient vous être alléguées.

Sachez qu'il existe plusieurs programmes d'aide financière offerts par les gouvernements fédéraux et provinciaux ainsi que par divers organismes. Néanmoins, des conditions et restrictions s'appliquent et ce ne sont pas toutes les catégories d'immeuble qui y ont droit. Par ailleurs, aucune sollicitation téléphonique ni campagne de porte-à-porte n'est liée aux programmes en efficacité énergétique. C'est à vous de les contacter.

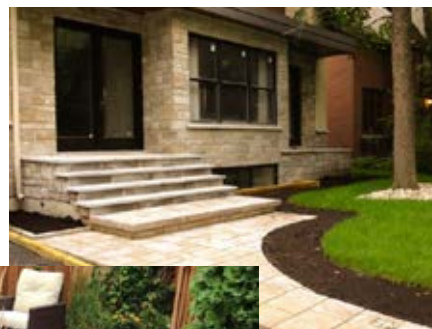
### Conclusion

Avant de faire réaliser des travaux correctifs dans un entretoit, obtenez au préalable un avis technique indépendant pour obtenir l'heure juste de votre situation.

Vous devez savoir que des pratiques frauduleuses liées au domaine de l'efficacité énergétique sont monnaie courante. N'hésitez pas à effectuer les quelques recherches de base sur l'entreprise qui vous sollicite et confirmer les informations auprès des organismes mandataires des programmes de subvention. Vous éviterez ainsi bien des tracas ou des dépenses inutiles.

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter ou consulter le [www.nivoex.com](http://www.nivoex.com) ☐

## Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



Services paysagers complets.  
À votre service depuis 1979,  
Centre-Ville Paysagiste poursuit sans  
cesse son objectif d'excellence pour  
la création et la réalisation  
d'aménagements paysagers pour les  
secteurs de la copropriété,  
résidentiel, commercial et industriel.

**L'ÉTÉ APPROCHE...  
ON VOUS ACCOMPAGNE DANS  
VOS PROJETS DE TERRASSEMENT ?**

**514 881-2444**

# MAXEN

EXPLOITEZ VOS DONNÉES  
PAS LA PLANÈTE

ÉTUDE DU FONDS DE  
PRÉVOYANCE



NUMÉRISATION



Numérisez vos carnets de maintenance  
Faites partie du futur de l'immobilier



1-(514) 568-0048



contact@maxentechnology.com

maxen-tech.com

# Normes en protection incendie au Québec



Éric Fortin  
Guard-X

La protection incendie est encadrée par plusieurs normes, standards, codes et réglementations. Lesquels s'appliquent à votre bâtiment?

Au Québec, le Code National de Prévention des Incendies (CNPI) exige que tout équipement de protection incendie (gicleurs, systèmes d'alarme incendie, extincteurs portatifs, systèmes d'extinction, etc.) soit inspecté au minimum une fois par année selon la norme qui se rapporte à chaque équipement:



L'inspection des équipements de protection incendie à l'eau, notamment les gicleurs, se réfère à la norme NFPA 25;



Les systèmes d'alarme incendie (réseau avertisseur d'alarme incendie) sont vérifiés selon la ULC-s536;



Les extincteurs portatifs se rapportent à la NFPA 10 pour leur certification annuelle. Les boyaux d'incendie sont testés selon la NFPA 1962 lors des essais hydrostatiques;



Les systèmes d'extinction couvrent différents risques, donc différents standards s'appliquent: NFPA 12 pour le CO<sub>2</sub>, NFPA 17 et 17a pour les cuisines commerciales, NFPA 770 pour les systèmes hybrides eau-gaz, NFPA 2001 pour les systèmes à agent propre, ainsi que de nombreux autres standards.

*Les manufacturiers émettent aussi des consignes que nos techniciennes et techniciens doivent connaître et suivre lors des inspections.*

Suivant l'inspection, des réparations sont parfois requises et nos techniciennes et techniciens se rapportent alors souvent aux standards d'installation des différents types de systèmes pour bien remettre en état de marche vos équipements de protection incendie :

- Code National du bâtiment (CNB);
- Chapitre Bâtiment du Code de Sécurité (CBCS);
- ULC-s524 et ULC-s537 pour les systèmes d'alarme d'incendie;
- CSA B64.1 pour les dispositifs anti-refoulement (DAR);
- NFPA 13 pour les gicleurs (aussi nommé système d'extincteurs automatiques);
- NFPA 14 pour les canalisations d'incendie;
- NFPA 20 pour les pompes incendie;
- NFPA 170 pour les pictogrammes de sécurité (raccord pompier).

La ville ou la CNESST peuvent également vous demander de procéder à certaines modifications. Ils ont autorité sur la sécurité des bâtiments de leurs territoires.

N'hésitez pas à communiquer avec nous au 514-277-2127 pour de plus d'informations. Nos consultants pourront vous supporter avec vos questionnements. ☐

# Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété



Programme  
bilingue

## *Étudiez toutes les possibilités.*



🍁 En apprendre plus  
[mcgill.ca/eep-immobilier](http://mcgill.ca/eep-immobilier)



## *Forgée par les défis qui forcent à agir*

Un programme de l'École d'éducation permanente de l'Université McGill



Forgée  
par McGill

# Contrôler la propagation des germes au bureau et à la maison



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

**Question pour vous :** Quel est le meilleur moyen de se couvrir de germes résidentiels? On aurait tendance à penser que de se rouler sur le plancher de la salle de bain ferait l'affaire. Détrompez-vous. Choisissez plutôt de vous assoir sur un divan! Tel est l'avis de Charles Gerba, microbiologiste et professeur à l'Université d'Arizona (Tucson) et le sujet de sa présentation lors du congrès annuel de l'ISSA à Las Vegas en septembre 2017.

## La dispersion moderne des germes

Bien que les technologies récentes aient permis des avancées significatifs dans la transmission des germes, nos façons de vivre contribuent à leur propagation plus rapide. Il y a à peine 100 ans, les gens s'éloignaient très peu de leur lieu de naissance, ne se rendant faire des courses en ville qu'une fois par semaine. Les pathogènes demeuraient aussi localement, étant donné que les déplacements dans un autobus ou un train bondé et les vacances à l'étranger étaient peu fréquents. Les gens travaillaient à l'extérieur, loin des autres et non dans des bureaux où les germes se propagent facilement entre les postes de travail.

Combinez maintenant ces facteurs avec les modes de vie d'aujourd'hui où les gens entretiennent généralement moins leurs maisons et qu'ils utilisent de l'eau froide avec des détergents moins puissants. On comprend plus facilement pourquoi les germes sont toujours présents.

## Les responsables des infections

Selon le Dr Gerba, 80% de toutes les maladies sont transmises par l'environnement. Le reste est transmis sexuellement ou



par les insectes. À la maison et dans les bureaux, les surfaces poreuses des meubles ou des lits sont des terreaux fertiles pour la reproduction des bactéries et des virus. Il rappelle qu'un divan était la source d'infection du SRAM dans un poste de pompiers.

Les surfaces de tapis sont également à risque, contenant en moyenne 200 000 bactéries par pouce carré. En comparaison, un siège de toilette héberge en moyenne 49 bactéries par pouce carré.

« La plupart des gens font un bon travail de nettoyage et de désinfection dans les salles de bain » indique le Dr Gerba. « C'est généralement plus sécuritaire de se faire un sandwich sur le siège de toilette que sur une planche à découper d'une maison! »

En plus des planches à découper, le Dr Gerba mentionne que les surfaces contenant le plus de germes résidentiels sont : les éponges, les éviers de cuisine et de salle de bain, les planchers de cuisine et de toilettes.

Dans les bureaux, ce sont les téléphones et les claviers (surtout ceux partagés) qui contiennent le plus de contaminants. À cela s'ajoutent les poignées de porte, les surfaces dans les

toilettes et la cuisine (robinets, poignées du frigo, de la cafetière, des microondes et des abreuvoirs, les boutons des machines distributrices), les commandes d'ascenseurs et de photocopieurs.

Dans une chambre d'hôtel, la commande à distance remporte la palme.

## Virus aéroportés

Avec la récente pandémie liée à la COVID-19, nous avons été sensibilisés à la transmission des virus par gouttelettes :

la transmission aéroportée. Au cours d'une infection aiguë par un virus respiratoire, un individu infecté peut expulser le virus via les gouttelettes de l'air expiré et peut également contaminer ses surfaces corporelles immédiates (comme sa peau et ses vêtements) ou les objets et surfaces environnants (comme les tables) avec ses sécrétions respiratoires. En général, si un individu se trouve à proximité de l'infecteur, la transmission à courte distance peut se produire lorsque la personne respire les gouttelettes chargées de virus émises par l'infecteur, ou lors d'un contact direct (physique) avec l'infecteur ou lors d'un contact avec des objets ou des surfaces contaminés (fomite) par l'infecteur. Si la personne infectée se trouve à une certaine distance de l'infecteur, la transmission à distance est possible. La transmission à distance peut se produire lorsque la personne infectée respire les aérosols chargés de virus émis par l'infecteur ou lors d'un contact physique avec un fomite.

## Les produits de nettoyage

Avec tant d'endroits à nettoyer, il peut être difficile de choisir la meilleure méthode. Le Dr Gerba recommande d'utiliser la



vapeur pour les surfaces poreuses comme les tissus. Cette méthode tue instantanément les pathogènes sans recourir aux produits chimiques ni au temps de trempage.

Pour les surfaces rigides, l'hypochlorite de sodium, le peroxyde d'hydrogène et les quats (composés d'ammonium quaternaires) sont les plus connus et tous efficaces lorsqu'utilisés adéquatement.

L'eau de javel est corrosive et doit être utilisée soigneusement et avec de l'équipement de protection. C'est pourquoi on suggère plutôt d'utiliser l'hypochlorite de sodium, plus stable. Le peroxyde va détruire la plupart des pathogènes sauf les spores, tels le *C. difficile*. Les quats sont des désinfectants utilisés dans les milieux médicaux, la transformation alimentaire et plusieurs activités industrielles.

Une méthode efficace demeure la vaporisation de désinfectant avec un pulvérisateur électrostatique. Cette méthode a l'avantage de pouvoir être utilisée à titre préventif ou suite à une exposition, pour désinfecter 100% des surfaces environnantes et de l'air ambiant.

Il est toutefois recommandé d'utiliser ces détergents en observant les concentrations indiquées par les fabricants, en plus de respecter les temps de trempage suggérés. □

**CONSULTEK**  
EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
Science du bâtiment  
consultek@CGOcable.ca

**844 841-0098**

Certificat d'état d'immeuble - Fonds de prévoyance / Loi 16 • Inspection des Façades / Loi 122  
Préparation de documents d'appel d'offres / Travaux d'entretien • Gestion et contrôle de la qualité des travaux

# Simplement **MERCI**



## SAVIEZ-VOUS

- **Alarme-Incendie**

Désormais, la plupart des compagnies d'assurances exigent une preuve d'inspection périodique du système d'alarme-incendie avant d'accepter une réclamation.

- **Gicleurs**

Les gicleurs protègent les personnes et les biens en limitant la propagation des flammes et de la fumée.

- **Extincteurs portatifs**

Chaque modèle d'extincteurs a son propre mode d'emploi et il est recommandé de s'assurer de la conformité de vos appareils au minimum une fois par année.

## Célébrons autrement !

Le temps des Fêtes arrive à grands pas...

C'est sans surprise que cette année, le temps des vacances et des réjouissances sera particulier et ne rimera pas avec rassemblement familial. Ce sera toutefois l'occasion de s'arrêter, de souffler un peu et de passer du temps de qualité en présentiel avec votre famille proche, mais aussi de façon virtuelle avec ceux que vous aimez et que vous ne pouvez pas côtoyer.

C'est donc dans cet esprit que Guard-X, détentrice du Sceau Concilivi, vous suggère quelques activités pour faire de votre temps des fêtes différent, un moment familial inoubliable :

- Cuisiner en famille;
- Bouger avec des jeux actifs;
- Prendre du temps pour soi;
- Visionner les classiques de Noël;
- Jouer dehors;

### ET SURTOUT

- S'aimer, rire et se lever de BONHEUR...

Nous profitons de l'occasion pour remercier chacun de nos clients membres de Condomarketing et saluons le partenariat qui nous a unis lors de cette dernière année qui a été exceptionnelle.

Nous vous souhaitons un excellent temps des Fêtes avec vos proches et au plaisir de vous retrouver en 2021!

# Prévention de dégâts d'eau : conseils pratiques à un syndicat de copropriété



Par Gilles Fréchette  
Président, Sécurité AquaDétect inc.  
Entrepreneur général RBQ

De nombreuses questions se posent lorsqu'un syndicat de copropriété songe à installer des systèmes de prévention de dégâts d'eau dans son immeuble.

Le domaine de la prévention de dégâts d'eau étant relativement nouveau, il est normal que certains administrateurs connaissent mal les technologies accessibles, les différents systèmes offerts sur le marché et le processus de mise en place d'une installation de cette envergure.

Ces quelques conseils visent à répondre aux questions que se posent le plus fréquemment les membres du conseil d'administration d'un syndicat de copropriété qui envisage une telle démarche.

## Faire accepter, mais comment ?

Au cours des derniers mois, nous avons assisté à une évolution du processus de prise de décision entourant ce type de projet. Dans certains cas, le syndicat de copropriété a adopté un règlement en vertu duquel tous les copropriétaires sont tenus d'installer un système avant une certaine date, le tout selon un processus démocratique grandement allégé comparativement aux anciennes façons de faire (majorité absolue, etc.). Cette mesure a généralement été prise en raison de l'urgence de passer à l'action.

À notre avis, il est judicieux qu'un syndicat de copropriété consulte préalablement un avocat spécialisé en gestion de copropriétés pour vérifier les conditions dans lesquelles une décision peut être prise plus rapidement qu'autrefois.



## Que doit contenir le règlement ?

Pour que tout soit bien clair aux yeux de tous, il est préférable que la résolution ou le règlement en vertu duquel les copropriétaires sont tenus de faire installer un système de prévention de dégâts d'eau précise certains éléments clés qui optimiseront le succès du projet. Nous présentons ci-après quelques éléments à considérer. Certaines de ces conditions sont exigées par l'assureur.

- Toutes les copropriétés sans exception doivent être protégées par un système.
- Le même modèle de système doit être installé dans tous les condos.
- Tous les points d'eau sans exception (réfrigérateur, four à vapeur, machine à café et autres appareils dotés d'un apport en eau) de chaque condo doivent être protégés par un détecteur de fuite d'eau. Le fait de négliger un seul point d'eau serait l'équivalent de jouer à la roulette russe.
- Toutes les aires communes munies d'une toilette, d'un lavabo, d'un évier, d'un lave-vaisselle ou de tout autre appareil muni d'un apport en eau doivent être protégées par un détecteur de fuite d'eau.

- Tous les systèmes doivent être munis d'une valve motorisée qui coupe automatiquement l'alimentation en eau chaude et eau froide lorsqu'une fuite d'eau est détectée (si l'eau chaude provient de l'extérieur du condo, deux valves motorisées seront nécessaires par condo).
- Tous les systèmes doivent être installés par le même entrepreneur.
- Tous les systèmes doivent communiquer avec les outils de gestion fournis par l'entrepreneur qui installera les systèmes; ces outils seront gérés par le syndicat de copropriété.
- Il faudra respecter une date limite d'installation des systèmes.

## Choix du système

Le système choisi devrait en être un qui a fait ses preuves dans un nombre important d'immeubles et durant une période significative. L'idéal est de demander des références à des syndicats de copropriété qui utilisent depuis 12 à 24 mois (ou plus) le système que vous considérez retenir.

Idéalement, les piles des détecteurs seront associées à une garantie écrite de leur durée de vie (p. ex. : minimum 10 ans). La nécessité de remplacer les piles des détecteurs de fuite d'eau chaque année représente en effet des coûts élevés, sans parler des dérangements. Il est important de tenir compte de ce coût d'entretien dans l'évaluation des systèmes offerts. Souvent, le moins cher n'est pas nécessairement le moins coûteux!

Le système doit prévoir une gestion centralisée par l'administration ou par l'entrepreneur. Certaines compagnies d'assurance insistent sur cette mesure.

Le système doit prévoir la possibilité que chaque copropriétaire reçoive les alertes et puisse en commander le fonctionnement à partir d'un téléphone cellulaire ou d'une tablette.

Le système devrait être homologué par l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (voir [prevcan.org](http://prevcan.org)). Certains assureurs de dommages l'exigent avant de consentir une réduction de prime ou de franchise.

## Choix de l'entrepreneur

Tout comme le système lui-même, l'entrepreneur choisi devrait pouvoir faire état d'une expérience de la réalisation de plusieurs projets semblables au vôtre, et ce, sur une période suffisamment longue pour vous permettre d'obtenir des références fiables.

De préférence, l'entrepreneur sera détenteur d'une licence d'entrepreneur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Celle-ci lui permettra de consolider tous les aspects du projet en un seul mandat (fourniture et installation des systèmes, installation des valves motorisées par des plombiers certifiés et installation de prises 110 volts, au besoin). Le syndicat qui choisit un fournisseur non titulaire d'une licence d'entrepreneur général devra négocier et gérer trois contrats distincts pour faire faire le même travail. Pour savoir quel type de licence est détenu par chacun des soumissionnaires, consultez le site de la RBQ, au <https://www.rbq.gouv.qc.ca/services-en-ligne/licence/registre-des-detenteurs-de-licence.html>

De plus, l'installateur choisi devrait pouvoir démontrer qu'il détient une accréditation de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (voir [prevdeq.org](http://prevdeq.org)). Cette accréditation certifie que l'installateur est détenteur d'une licence en règle de la RBQ, qu'il détient une assurance responsabilité et qu'il adhère à des règlements et à un code de déontologie conçus pour protéger les usagers de systèmes de prévention de dégâts d'eau. Certains assureurs de dommages exigent cette adhésion à la PREVDEQ pour consentir une réduction de prime ou de franchise.

La firme choisie pour exécuter le projet devrait être en mesure d'offrir une assistance téléphonique jour et nuit qui donne accès en tout temps à des intervenants aptes à répondre à toute question que pourrait avoir un copropriétaire ayant besoin d'une assistance immédiate.

Les membres de conseil d'administration et les gestionnaires ont souvent une tâche assez lourde. En matière de gestion des systèmes de prévention de dégâts d'eau, leur intervention devrait se limiter à s'assurer que les lieux sont vérifiés sans tarder pour évaluer un bris et à faire réparer le tout dans les plus brefs délais – pas à répondre aux questions techniques des copropriétaires. Ils devraient pouvoir leur dire en

# 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

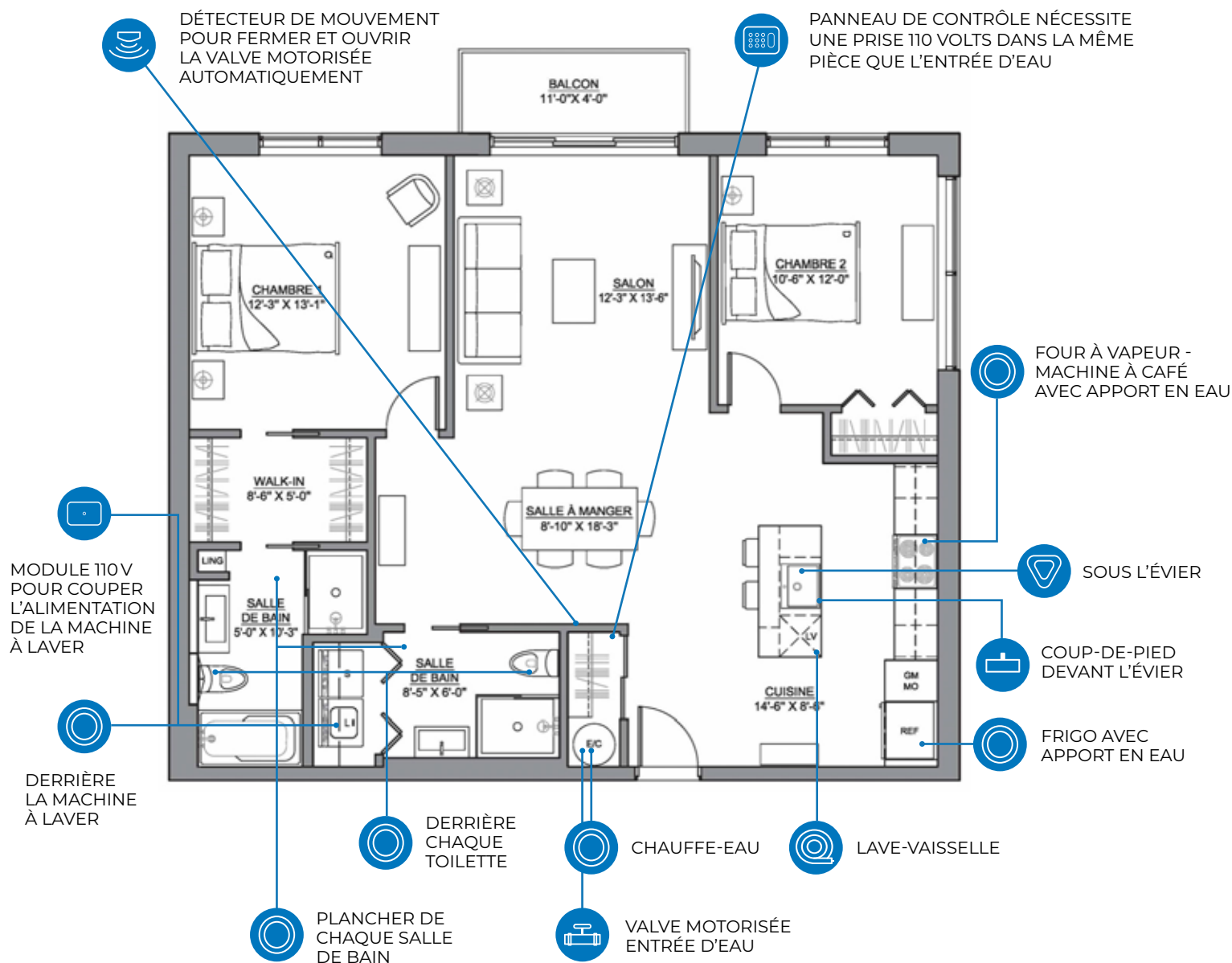
LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

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

514 251-1313 x2244 | [www.gesfor.com](http://www.gesfor.com)

PG THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL



- |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|---|
|  |  | DÉTECTEUR DE FUIE D'EAU SUR LE PLANCHER  |  |  | VALVE MOTORISÉE À L'ENTRÉE D'EAU  |
|  |  | DÉTECTEUR DE FUIE D'EAU SOUS L'ÉVIER DE CUISINE                                    |  |  | PANNEAU DE CONTRÔLE NÉCESSITE UNE PRISE 110 VOLTS DANS LA MÊME PIÈCE  |
|  |  | DÉTECTEUR DE FUIE D'EAU SUR LE COUP-DE-PIED POUR DÉTECTER UN DÉBOREMENT DE L'ÉVIER |  |  | DÉTECTEUR DE MOUVEMENT POUR FERMER ET OUVRIR LA VALVE MOTORISÉE AUTOMATIQUEMENT   |
|  |  | DÉTECTEUR CÂBLE SOUS LE LAVE-VAISSELLE   |  |  | MODULE 110 VOLTS POUR COUPER L'ALIMENTATION DE LA MACHINE À LAVER POUR ÉVITER QUE LE CONTENU SE DÉVERSE SUR LE PLANCHER |

tout temps de communiquer avec le soutien technique de l'entrepreneur.

Pour alléger davantage la tâche des membres du conseil d'administration et des gestionnaires, l'entrepreneur devrait pouvoir offrir un service de centrale de surveillance qui recevra les signaux d'alarmes jour et nuit, communiquera avec le copropriétaire (ou son représentant) et un membre de l'administration et générera des rapports périodiques des événements.

Un entrepreneur spécialisé en conception et installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau dans les immeubles en copropriété sera particulièrement bien outillé pour accompagner un syndicat de copropriété ou un gestionnaire dans tous les aspects de la planification et la réalisation d'un tel projet qui demande une expérience précise et un souci du détail.

## Modes de transmission des alarmes

Si le syndicat choisit de permettre que la transmission des signaux d'alarme aux outils de gestion ou à la centrale de surveillance se fasse par les différents réseaux Wi-Fi des copropriétaires, l'entrepreneur doit être en mesure d'assurer la transition harmonieuse et sans heurt lorsqu'une modification quelconque touche un de ces réseaux (changement de mot de passe, routeur, nom de réseau, fournisseur, etc.). Les membres du syndicat de copropriété ou les gestionnaires ne devraient pas avoir à gérer ces situations.

Cette méthode de transmission des alarmes est de loin la plus économique : aucuns frais additionnels ne sont en effet engendrés au moment de l'installation, et elle n'implique pas de frais récurrents.

L'entrepreneur doit aussi pouvoir permettre la transmission des signaux d'alarme par réseau cellulaire dans le cas où certains copropriétaires n'auraient pas de réseau Wi-Fi ou si le syndicat de copropriété préfère ne pas utiliser ces réseaux.

## Composition d'un système à protection maximale

Le schéma qui suit illustre les différentes composantes d'un système de prévention de dégâts d'eau, leur emplacement, ainsi que le nombre et le type de détecteurs de fuites d'eau choisis en vue d'assurer la meilleure protection possible.

Il est de première importance que tous les appareils pouvant causer un dégât d'eau soient protégés par un détecteur approprié.

Il ne suffit pas de placer un nombre minimum de détecteurs à certains endroits, pour ensuite négliger certains appareils jugés moins « à risque ».

Un dégât majeur peut provenir de tout point d'alimentation en eau d'un condo. En négliger un seul peut entraîner des dégâts importants.

Un sondage du Bureau d'assurance du Canada (BAC) auprès de ses membres assureurs de dommages a révélé que plus de 95 % des indemnités versées aux propriétaires d'immeubles en copropriété sont liées à des dégâts d'eau.

Devant une telle statistique, nul besoin d'insister sur la nécessité de munir votre immeuble d'une protection maximale. La différence de coût entre une protection incomplète et une protection complète est minime.

## Protection de la robinetterie des baignoires

En plus des endroits indiqués dans notre schéma, il est souhaitable de protéger l'espace sous la robinetterie des baignoires. En effet, les détecteurs placés sur le plancher d'une salle de bain pour prévenir un dégât d'eau provenant des toilettes ou d'un déversement de lavabo, baignoire ou douche ne permettent pas de détecter une fuite des robinets ou de la douchette de la baignoire avant qu'elle atteigne le plafond du condo d'en dessous.

Malheureusement, le bâtisseur prévoit rarement un accès à cet espace. Dans certains cas, il est possible de pratiquer une ouverture dans le mur d'une pièce adjacente à celui de la baignoire. Nous vous encourageons fortement à le faire si c'est possible, pour permettre l'installation d'un détecteur sous les robinets et la douchette, sources potentielles de dégâts d'eau.

*Nous espérons que cet article vous aura permis d'en apprendre davantage sur les systèmes de prévention de dégâts d'eau. N'hésitez pas à communiquer avec l'auteur si vous avez encore des interrogations.* □



# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

# Comment garder une pelouse en santé et verdoyante ?



Par Jessica McGee  
Gestionnaire de comptes  
Services Paysagers Dominique Filion

Sur chaque terrain ou presque, la pelouse est un élément essentiel de l'aménagement. Un entretien particulier doit être fait pour la conserver belle et en santé. Voici nos recommandations pour y arriver.

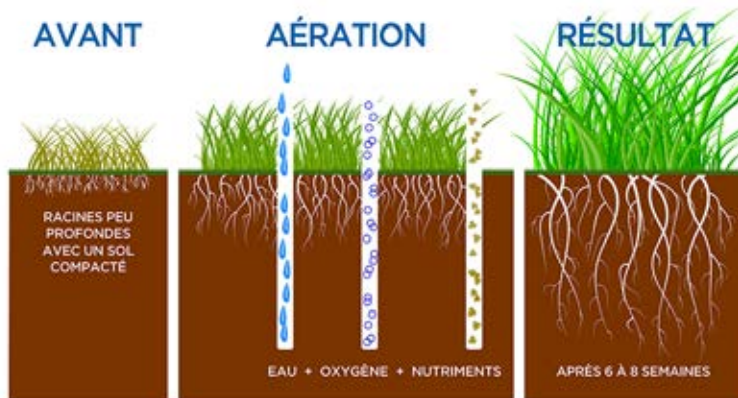


1. Effectuer la coupe de gazon à une hauteur de 6 à 8 centimètres (2,5 à 3 pouces). Cette hauteur (plutôt qu'une tonte plus courte) favorise la croissance et prévient les mauvaises herbes et les insectes nuisibles.
2. Pour les grandes surfaces, prévoir l'installation d'un système d'irrigation. L'apport d'eau contribue à un bon enracinement. La compagnie qui prendra en charge l'installation ainsi que l'entretien du système devra s'assurer d'un ajustement adéquat, en tenant compte de la réalité du terrain existant (pente, ensoleillement, qualité du sol...).



Attention : un manque d'apport en eau peut mener à l'assèchement de la pelouse, mais un excès d'eau prive le sol d'oxygène. Dans les deux cas, l'apparition d'insectes et de maladies est favorisée.

3. L'ajout de terre à pelouse enrichie et de semence est fortement recommandé pour nourrir la pelouse et pour la densifier. L'herbe coupée lors de la tonte devrait aussi être laissée sur place pour recycler les nutriments.
4. L'aération du sol est une autre pratique importante. L'aération, qui consiste à retirer des petites carottes du sol sur toute la surface, permettra à l'eau, à l'oxygène et aux nutriments de se rendre aux racines et d'améliorer le système racinaire. (Voir l'illustration ci-dessous)



5. Il est important de choisir une entreprise qui se spécialise en entretien de pelouse pour faire la fertilisation et le contrôle des mauvaises herbes et des insectes nuisibles. Celui-ci pourra vous proposer un plan de prévention et au besoin détecter les problématiques.

Un manque de suivi peut mener à des dommages irréversibles à la pelouse. La seule solution possible sera alors la réfection de la pelouse et les coûts associés seront plutôt élevés. Toutefois, si l'entretien se fait de manière constante et que les résultats ne sont pas concluants, la pelouse n'a peut-être pas sa place à l'endroit indiqué. Si les conditions ne sont pas optimales pour la croissance et la santé du gazon (endroits très passants, trop ombragés ou trop secs), un remplacement par des zones de pavés, de galet, de paillis ou de végétaux devrait être envisagé.



**Obtenez des conseils avisés en demandant à votre paysagiste de vous proposer des solutions gagnantes plus adaptées à votre environnement.** ☐

# 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

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

- Inspection
- Expertise légale
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Formation et conférence






[nivoex.com](http://nivoex.com)



DES CONSEILS  
SUR MESURE



**Voici 8 moments critiques pendant lesquels les risques d'infection sont élevés.**

MOMENTS À RISQUES	OBJECTIFS	ACTIONS PRÉVENTIVES POUR CONDOMINIUMS	PROGRAMME CERTIFIÉ DE NETTOYAGE ET DE DÉSINFECTION JAN-PRO
 Manger de la nourriture	Minimiser les risques de devenir infecté	Demander aux occupants de désinfecter l'espace qu'ils ont utilisé Faciliter l'hygiène des mains	Assainissement ou désinfection des meubles et surfaces des aires de restauration
 Apprêter les aliments	Minimiser le risque que les aliments soient contaminés Minimiser la contamination par la nourriture	Faciliter l'hygiène des mains	Assainissement ou désinfection des surfaces, des appareils et ustensiles
 Immeubles entrée/sortie	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des affiches et demander aux copropriétaires et visiteurs de se laver ou assainir les mains	Nettoyage et désinfection quotidienne des portes d'entrée et l'aire de réception
 Nettoyer, vider ordures et recyclage	Minimiser les risques de devenir infecté ou de contaminer les surfaces	Faciliter l'hygiène des mains	Nettoyage et désinfection des poubelles et bacs de recyclage
 Surfaces fréquemment touchées	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des affiches et des assainisseurs à main dans les aires communes stratégiques	Désinfection quotidienne des surfaces fréquemment touchées
 Après usage des toilettes	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter dans les toilettes	Faciliter l'hygiène des mains Placer des lingettes désinfectantes	Désinfection quotidienne des surfaces et des appareils sanitaires
 Laisser/retrouver son poste de travail	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des assainisseurs sur les bureaux ou faciliter l'hygiène des mains	Désinfection quotidienne des postes de travail
 Éternuer, tousser, se moucher	Minimiser le risque d'infecter les autres	Placer des mouchoirs et assainisseurs à main dans les environnements partagés	Désinfection quotidienne des postes de travail et poubelles

S'ajoutent au tableau les consignes de la Santé Publique de porter un masque et de respecter la distanciation sociale.



VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

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



Par Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats s.e.n.c.r.l.

## Quand les travaux correctifs sous responsabilité d'un syndicat de copropriétés l'emportent dans une saga judiciaire

Le 15 avril 2021, la Cour supérieure, sous la plume du juge Bernard Synnott, rendait un jugement dans le cadre d'un litige où se confrontent les propriétaires d'une unité de condo avec leur syndicat de copropriété et chacun de ses administrateurs personnellement. (*Aintabi c. Syndicat de copropriété de The Meadows Condominium 2021 QCCS 1409*)

L'affaire s'inscrit dans le contexte d'une série de problématiques malheureuses découlant de malfaçons et de correctifs inadéquats malgré l'assiduité du syndicat de copropriétaires à poser les gestes requis pour y remédier.

L'unité de condo au cœur de cette histoire est une maison de ville comprise dans un complexe immobilier de 128 maisons situées à Côte-Saint-Luc dans la région de Montréal, lequel fait l'objet d'une déclaration de copropriété depuis juin 1972. Les propriétaires qui ont introduit le recours judiciaire ont acquis leur unité en 2012 et en 2014, ils observent des traces d'eau au sous-sol. Ils avisent immédiatement le syndicat, l'enveloppe du bâtiment étant une partie commune à usage

restreint dont l'entretien est à la charge du syndicat, sauf pour les ouvertures.

Le syndicat mandate des experts pour identifier la source d'infiltration sans délai et rapidement par la suite, il mandate un entrepreneur afin de compléter d'importants travaux au niveau des fondations. Face à des menaces de réclamations des propriétaires pour le bris de biens meubles en raison de l'infiltration d'eau, le syndicat accepte d'offrir un généreux montant de dédommagement aux propriétaires. L'affaire aurait pu se terminer là, mais elle ne fera que s'enfoncer de plus en plus suivant plus ou moins le même schème relationnel entre les parties.

Parallèlement, des problèmes généralisés d'infiltration d'eau par les fenêtres de plusieurs unités mènent le syndicat à entreprendre le remplacement de toutes les fenêtres de toutes les unités, une opération dont le coût est estimé à 1,6M\$. Or, ces travaux se révéleront après coup avoir été mal exécutés et le syndicat entreprendra de les faire refaire et réclamera les dommages à l'entrepreneur fautif. Toutes ces malchances

moussent la confrontation avec les propriétaires de l'unité qui fait l'objet du litige sous étude.

En effet, ces propriétaires ne cessent de se plaindre auprès du syndicat de multiples plaintes en lien avec les infiltrations d'eau et les moisissures affectant supposément la qualité de l'air et plus ils se plaignent, plus ils sont insatisfaits et plus ils sont agressifs. Face à leur comportement, les administrateurs du syndicat répondent de leur mieux, agissent avec promptitude et respectent les règles de la copropriété. Certaines des mesures qu'ils adoptent, tel le retrait du droit de parole en assemblée en raison du fait que les propriétaires en question ont refusé de payer leur quote-part en se faisant justice à eux-mêmes et l'inscription d'une hypothèque légale, n'ont rien pour aider la situation.

C'est ainsi que toute cette confrontation se transporte devant le tribunal et les propriétaires demandeurs entreprennent cette poursuite non seulement envers le syndicat de copropriétaires, mais aussi envers tous les administrateurs composant le conseil d'administration du syndicat à titre personnel.

Pour justifier cette procédure, les demandeurs expliquent que les administrateurs auraient engagé leur responsabilité en prenant des décisions de mauvaise foi à travers les positions prises par le conseil d'administration. Vu les conclusions auxquelles en vient le juge qui a présidé le procès, il importe peu de revenir sur ces arguments. Il ressort en effet des faits que le syndicat a en tout temps agi avec promptitude et diligence, à l'intérieur de son cadre obligationnel.

Avec raison, les administrateurs ainsi visés ont répliqué par une demande en déclaration d'abus de procédures à leur égard et réclamé des dommages punitifs en conséquence. Non seulement le fardeau de preuve afin de les trouver personnellement responsables de dommages envers les demandeurs était ardu à relever, mais il devait en plus permettre de soulever le voile corporatif protégeant les administrateurs d'une personne morale comme l'est un syndicat de copropriétaires, ce qui n'est pas chose simple.

Le juge en vient à la conclusion suivante :

*« Il n'existe aucune preuve contre les défendeurs personnes physiques qui aurait pu justifier le moindre argument permettant de soulever le voile corporatif ou même de soutenir que l'un d'eux soit l'auteur d'une faute. »*



*Les demandeurs plaident qu'il leur était impossible de le savoir avant le procès. Cette assertion est non fondée.*

*Lorsqu'un demandeur institue un recours il doit s'assurer d'être en possession d'un minimum de preuve qui permette de prétendre à un minimum de droit. L'on ne peut utiliser la procédure dans l'espoir de trouver une preuve inexistante. L'on ne peut pas plus réclamer des montants largement exagérés, ce que les demandeurs ont fait en l'espèce. » (parag. 341 à 343)*

Le tribunal conclut donc que la demande judiciaire visant les administrateurs personnellement est abusive et il condamne, en conséquence, les demandeurs à payer à chacun des 6 administrateurs un montant de 2 500\$ à titre de dommages punitifs.

Cette décision a été portée en appel, mais le 6 août 2021, la Cour d'appel a refusé de réviser cette conclusion au sujet de l'abus envers les administrateurs personnellement.

Ce jugement est intéressant en ce qu'il permet d'observer comment les administrateurs d'un syndicat de copropriétés, souvent bénévoles, sont protégés dans un contexte de confrontation avec un propriétaire d'unité problématique et en constante confrontation. Le syndicat de copropriété a une obligation de moyen quand il est question de voir à ses obligations et il importe qu'il agisse avec diligence dans des délais raisonnables. Mais à moins que ses administrateurs agissent en fraude de ses droits, ils seront protégés par le voile corporatif. Le jugement sous étude envoie même un message clair à tous ceux qui tenteraient de faire de l'intimidation judiciaire envers les administrateurs en déclarant telle tentative d'abus et en octroyant des dommages punitifs importants.

Ceci dit, dans les faits, il peut être pénible pour des administrateurs poursuivis personnellement de faire face à une telle confrontation judiciaire. Afin d'amoindrir le mal, il est important de prévoir une couverture d'assurances adéquate pour bien les protéger face à de telles situations. □



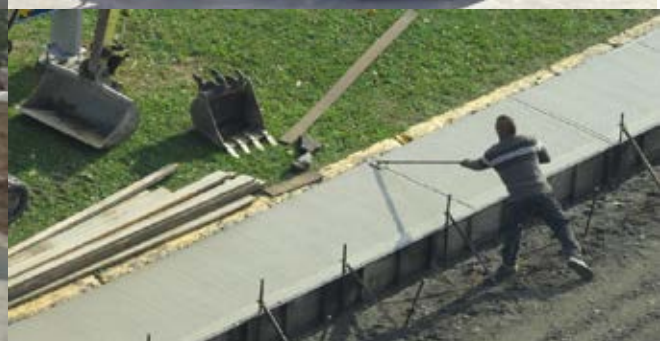
Un travail Excellent • pour d'Excellents résultats  
A job well done • is an Excellent job



**Asphalte • Pavé-uni • Béton • Scellant • Marquage de ligne**

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

*Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 15 ans d'expérience dans la nouvelle construction, la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages. Licence RBQ : 8360-5220-01*



Appelez-moi pour vos estimations gratuites ! Votre conseiller en pavage : Anthony Pradel ligne directe 514-839-1314  
par courriel [anthony@excellentpavage.ca](mailto:anthony@excellentpavage.ca) ou visiter notre site web au : [www.excellentpavage.ca](http://www.excellentpavage.ca)

# Six astuces pour optimiser votre protection contre les dégâts d'eau



Par Désirée Larocque  
Sinopé Technologies

Tout bon système de protection contre les dégâts d'eau devrait offrir de nombreuses options pour capter les fuites où elles surviennent. Celles-ci peuvent être causées par un électroménager défectueux qui coule, une tuyauterie brisée qui fuit ou un robinet accidentellement laissé ouvert.

Les détecteurs de fuites d'eau ont un rôle de gardien, ils sont les premiers répondants dans ce genre de situation. Ils sonneront l'alerte, pourront déclencher la fermeture de l'entrée d'eau principale grâce à une valve intelligente et pourront vous informer par courriel ou par texto que la situation problématique a été contrôlée.

Certains détecteurs émettent, en prime, une alarme sonore afin de signaler une situation anormale au copropriétaire sur-le-champ.

Les installez-vous au bon endroit? Voici six astuces pour optimiser votre protection.

## 1. Capter les fuites derrière le lave-vaisselle



Ce détecteur de fuites d'eau intelligent avec sonde est extraordinaire pour surveiller les endroits difficiles d'accès... comme derrière le lave-vaisselle! Ici, les copropriétaires ont percé un trou au fond de l'armoire adjacente au lave-vaisselle. Ils ont placé le capteur muni d'électrodes de détection sous leur électroménager pour capter les fuites dès leur apparition.

Pour maintenir un accès facile au détecteur, ils ont tout simplement fixé le boîtier sur l'armoire en utilisant l'adhésif double face 3M qui est déjà présent sur le produit. Dans d'autres circonstances, ils auraient aussi pu utiliser les vis de montage fournies avec le produit.

## 2. Haut les mains : vous êtes cerné!



Pas une goutte d'eau ne pourra échapper à ce détecteur de fuites d'eau intelligent muni d'un câble de périmètre. Et pour cause! Il fournit une surface de détection de 7 pieds lui permettant d'encercler un appareil électroménager, tel qu'un chauffe-eau, comme c'est le cas dans l'image. Cela lui permet d'intercepter une fuite, peu importe de quel côté elle survient. Le câble de périmètre est fixé au sol à l'aide d'attaches adhésives fournies avec le produit.

## 3. D'autres utilisations pour un câble de périmètre

Certains utilisent le câble de 7 pieds pour longer un mur. D'autres le font zigzaguer au sol afin de maximiser la surface de contact. Un attrait polyvalent de ce genre de produit est qu'il est possible de mettre les câbles de périmètre bout-à-bout afin d'augmenter la superficie protégée. Les câbles ainsi reliés sont connectés au même boîtier de détection.

## 4. Un détecteur sous la vanité



Ici, ce type de détecteur de fuites d'eau compact et discret est

un incontournable à placer sous l'évier de la cuisine ou dans la vanité de toutes les salles de bain des copropriétés protégées dans un même immeuble. Dans ces endroits à l'abri du regard, cela peut prendre du temps avant de s'apercevoir que la tuyauterie coule. C'est d'autant plus vrai lorsque les produits ménagers nous cachent la vue et camouflent une flaqué qui est en train de se former. Un tel détecteur de fuites d'eau est compact et généralement économique. En bref, on ne saurait s'en passer!

## 5. Astucieuse installation avec un système de plancher chauffant



Les électrodes de détection captent tout liquide conducteur, que ce soit de l'eau...ou du glycol. Cet astucieux copropriétaire s'est assuré de parer à toute éventualité en fixant au mur un détecteur de fuites d'eau intelligent. Le capteur file dans le mur et se rend sous les tuyaux qui alimentent le plancher chauffant.

Comme le détecteur capte du glycol et non de l'eau, il n'y a pas besoin de le relier à la valve pour fermer l'entrée d'eau principale. L'application liée au produit permet cependant à l'utilisateur d'activer les alertes par courriel ou par texto. Les copropriétaires et les gestionnaires de l'immeuble en seront ainsi avisés et connaîtront la provenance de la fuite détectée sur le champ.

L'utilisation de ce genre de détecteur est adéquate, puisque le boîtier demeure accessible. Le copropriétaire peut ainsi en remplacer les piles aisément. En outre, avec un détecteur étanche et des électrodes plaquées or pour contrer l'oxydation, ni l'humidité ni le contact avec le glycol n'en viendront à bout.

## 6. Le capteur de débit : un incontournable

Le capteur de débit est un accessoire qui sera installé en même temps que la valve sur l'entrée d'eau principale.

Cet accessoire est un incontournable, car il permet de dé-



tecter les fuites « invisibles » qui surviennent dans les murs ou dans le plafond. Celles-ci ne pourront être captées par les autres détecteurs de fuites d'eau puisqu'elles ne seront visibles à l'œil que lorsqu'elles auront causé des dommages considérables.

À l'instar des autres détecteurs de fuites d'eau, le capteur de débit peut avoir la capacité d'envoyer un signal d'alerte à la valve afin que celle-ci ferme l'entrée d'eau principale. Une alerte par courriel ou par texto sera ensuite générée. Plus de fonctionnalités sont disponibles lorsqu'une plateforme professionnelle est utilisée.

Un autre aspect fort pratique de ce genre de produit est qu'il permet de générer des graphiques de consommation d'eau, une information précieuse si l'utilisation de l'eau vous est facturée. C'est également un moyen intéressant de contrôler la consommation et de voir combien d'eau vous utilisez pour les douches, pour le lavage ou encore, lorsque vous utilisez le lave-vaisselle.

## Surveiller les endroits à risque

Un détecteur de fuites d'eau devrait être installé près de chaque point d'accès à l'eau afin de prévenir les dégâts :

- Sous chaque évier de la cuisine et des salles de bain
- Derrière le lave-vaisselle, la laveuse et les réfrigérateurs munis de distributeurs d'eau
- À proximité du chauffe-eau et de l'adoucisseur d'eau
- Près de la toilette ou du bain

Il existe une variété de formes et de tailles de détecteurs de fuites d'eau correspondant à autant de contextes d'utilisation. Lorsqu'on sélectionne un système de protection contre les dégâts d'eau, il est aussi important de prévoir en amont la détection des fuites d'eau qu'en aval, avec un système intelligent qui générera une cascade d'événement qui répond à nos besoins (fermeture de la valve, alertes, notifications reçues, etc.). □



**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**

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



**sinopé**

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

 **Conçu au Québec**

# La réception des parties communes

## Pour bien débuter un programme de gestion de l'actif



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

Dans le domaine de la copropriété, chez St-Pierre & Associés, nous disons souvent que la pire des déficiences est le déficit d'entretien.

Mais pour un bâtiment nouvellement construit, dès l'entrée en scène du syndicat, après l'assemblée extraordinaire où le promoteur leur remet l'administration du bâtiment, un rapport de réception des parties communes est nécessaire afin de relever les déficiences pouvant être présentes, et ce, même si le bâtiment est neuf.

Il s'agit justement de dresser une liste des déficiences qui devront être corrigées.

Même si tous les bâtiments ont leurs propres caractéristiques, les principales déficiences rencontrées se répètent assez fréquemment d'un bâtiment à l'autre.

### Plans

La toute première déficience relève de l'article 1106.1 du projet de loi 16 qui stipule que le promoteur doit fournir au Syndicat dans les trente (30) jours suivant l'assemblée extraordinaire, les plans et devis ainsi que les certificats de localisation. De plus, selon l'article 1070 du Code civil du Québec, le syndicat doit détenir les plans et devis de l'immeuble bâti. Les plans à la disposition du syndicat doivent donc être indiqués « tels que construits ».

Dans le cas contraire, le syndicat doit faire la demande pour obtenir les plans « tels que construits » de chaque discipline à échelle lisible, en version papier ou électronique, représentant le bâtiment existant et doit s'assurer que ceux-ci sont complets.

Le syndicat doit obtenir également l'ensemble des rapports de conformité, manuels d'exploitation et certificats de garantie des différents composants du complexe.



### Toiture

On retrouve souvent des portions de membrane d'étanchéité apparentes. La surface apparente des membranes comme sur la photo ci-dessous devrait être dissimulée pour la protéger des rayons UV du soleil et autres risques de détérioration. La présence d'isolation pourrait également s'avérer nécessaire pour limiter les ponts thermiques.



Les sorties d'évents sont parfois situées trop près des surfaces verticales, comme des murets ou comme dans le cas ci-dessous près d'un appentis au toit. Selon les règles de l'art et les

recommandations de l'association des Maîtres couvreurs du Québec (AMCQ), les boîtiers et pénétrations du toit devraient être situés à au moins vingt-quatre (24) pouces de toutes surfaces verticales afin de s'assurer de la pose adéquate de la membrane d'étanchéité.



## Façade

Bien que parfois, les déficiences peuvent être d'ordre esthétique, d'autres fois, non seulement elles sont inesthétiques, mais peuvent être annonciatrices de problèmes de grande ampleur à venir.

Nous remarquons sur la photo ci-dessous une section de béton détériorée et le scellant est absent au niveau du joint vertical de dilatation sous un balcon. La réparation du béton et l'installation d'un scellant sur le joint de dilatation s'imposent. Mais il faudrait faire une inspection annuelle à ces endroits afin de vérifier si le phénomène est récurrent ou s'il prend de l'ampleur.



## Portes et fenêtres

On retrouve parfois des seuils de portes non complétés.



## Calfeutrages et scellants

Sur la photo ci-dessous, le calfeutrage n'est pas apparent au périmètre de la fenestration traversant les parements d'acrylique. Dans un cas comme celui-ci, il est important d'obtenir une confirmation qu'aucune présence de scellant ou de calfeutrage n'est requise au périmètre de ces éléments auprès du manufacturier de parements d'acrylique.



Lorsque le calfeutrage est absent au périmètre d'éléments traversant les parements à différents emplacements sur les façades extérieures, il faut inspecter les façades et obstruer les ouvertures par l'installation d'un joint de calfeutrage à la jonction entre les parements extérieurs et les éléments traversant ceux-ci. Ci-dessous, nous pouvons remarquer le calfeutrage absent au périmètre d'une gargouille



## Structure

Une observation qui revient assez souvent concerne les fissures avec traces d'infiltrations visibles au plafond des espaces souterrains, comme dans les stationnements, les salles de rangement ou les salles techniques. Dans un premier temps, il est important de nettoyer les traces d'infiltrations et d'inspecter l'ensemble des plafonds des espaces souterrains. Par la suite, il faudra effectuer un suivi périodique de l'évolution des fissures. Il faudra procéder à la réparation de celles-ci si des infiltrations sont constatées ou si de quelconques changements sont observés.



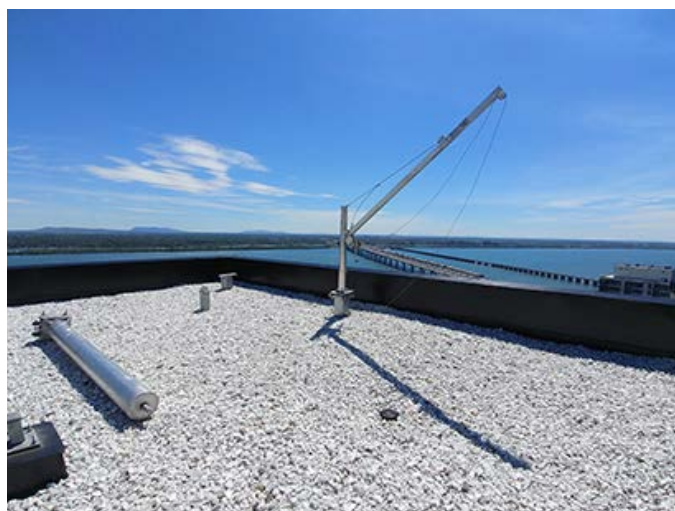
## Garage intérieur

Il est primordial d'avoir une pente de drainage correspondant à 5% d'inclinaison sur les premiers 100 mm des surfaces verticales des éléments structuraux comme les murs de fondation, les colonnes et autres. L'accumulation d'eau à proximité d'éléments structuraux peut augmenter les risques d'endommager prématurément ces éléments.



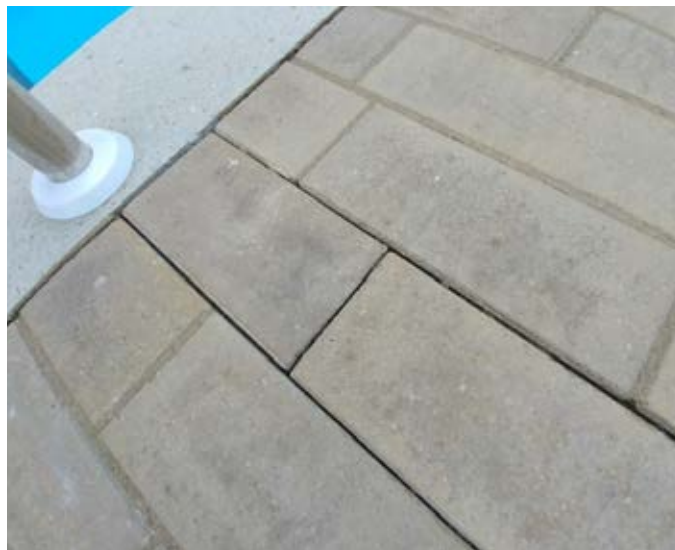
## Équipements de levage

Le plan de positionnement et le certificat de conformité des points d'ancrage doivent être affichés près de l'accès au toit, tel que requis par la norme.



## Aménagement extérieur

Nous remarquons sur la photo ci-dessous quelques joints évidés entre les dalles de béton préfabriquées de la plage de l'aire d'une piscine extérieure. La recommandation est de remplir les joints avec un produit approprié aux emplacements manquants ou déficients. Il faudra corriger au besoin la fondation et l'alignement des pavés afin de s'assurer de leur bonne stabilité.





[info@maitre-inspecteur.com](mailto:info@maitre-inspecteur.com) - 438.968-5302

- ✓ Inspections en bâtiments
- ✓ Plan de gestion des actifs
- ✓ Services d'ingénierie et génie conseil
- ✓ Plans et devis projets de construction

Bloc endommagé au niveau des murets de soutènement. Il faudra s'assurer de remplacer les blocs détériorés.

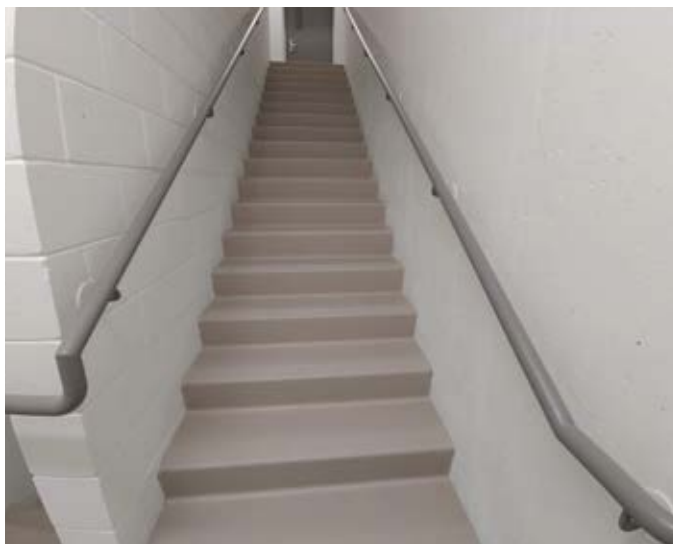


## Aménagement intérieur

Nous devons constater que souvent les portes dans les séparations coupe-feu ne se referment pas automatiquement, et ce, en général, à plusieurs emplacements dans le même bâtiment. Selon le Code, les portes dans une séparation coupe-feu doivent se fermer et le pêne doit s'enclencher automatiquement pour maintenir la porte en position fermée.



Pour les escaliers d'issue, le nez des marches et le bord du palier des cages d'escaliers doivent avoir une couleur contrastante ou un motif distinctif de manière à se démarquer du reste de leur surface. On devra donc ajouter une couleur contrastante ou un motif distinctif au nez des marches et paliers de l'escalier apparaissant sur cette photo.



Il est nécessaire d'installer un butoir ou tout autre dispositif d'arrêt de la porte traversant une séparation coupe-feu afin de la protéger ainsi que le mur derrière, des chocs excessifs tel qu'exigé par le Code.



Les ouvertures défectueuses dans les séparations coupe-feu sont assez courantes, comme illustré dans la photo ci-dessous. Il faudra voir à inspecter toutes les séparations coupe-feu et les obstruer aux emplacements requis avec un système coupe-feu adéquat afin de s'assurer de l'intégrité des séparations coupe-feu.



## Mécanique – Plomberie

Grilles de drainage à l'extérieur avec présence importante de rouille. La dégradation semble d'ailleurs prématurée. L'installation de grilles avec une protection adéquate contre la corrosion est recommandée.



**Dôme de drain de toit manquant, à installer.**



Conduites non protégées dans un garage. Il faut protéger adéquatement les conduites d'eau contre les avaries mécaniques (chocs de véhicules) au moyen de cages, bollards ou de plaques de protection, tel que requis par le Code.



Un brise-vide est requis par le code de sécurité de plomberie pour les cuves de nettoyage. Il s'agit d'un appareil assez simple qui peut être acheté en quincaillerie et doit être simplement vissé sur la sortie du robinet, comme un aérateur.



Les conduites de drainage des lavabos dans les salles de bain communes, d'accès universel, doivent être munies d'un calorifugeage pour le contrôle de la température



## Protection incendie

Rosaces manquantes sur les têtes de gicleurs. Il faudra installer les rosaces de finition sur toutes les têtes de gicleurs.



Dépôts de plâtre ou de peinture sur les têtes de gicleurs. Les gicleurs doivent être exempts de toute saleté ou corps étranger, car ceux-ci pourraient négativement affecter leur performance.

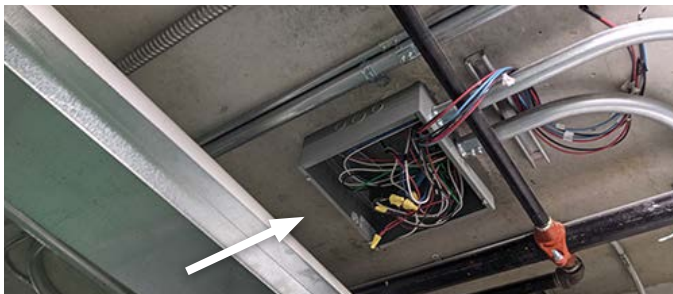


Couvercle manquant sur les prises de pompier, qu'il faudra ajouter.



## Électricité

Boîtes de jonction ouvertes qu'il faudra refermer avec des couvercles protecteurs.



Couvercles manquants sur les prises interrupteurs ou boîtiers électriques, et qu'il faudra installer, bien évidemment.



Ce ne sont là que quelques-unes parmi les déficiences retrouvées le plus souvent lors de nos inspections.

Une fois, les déficiences corrigées, tout ne s'arrête pas là, bien au contraire.

Il faudra s'assurer d'un programme d'entretien adéquat. L'étude de fonds de prévoyance ainsi que le carnet d'entretien deviendront alors des outils indispensables. ☐

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

**Conseillers juridiques en droit de la copropriété**

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGRÉÉS  
PROFESSEUR GESTIONNAIRE



Conseils  
Experts  
Membre fournisseur accrédité

Fédération des  
copropriétaires  
du Québec  
MEMBRE FOURNISSEUR  
ACCREDITÉ

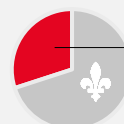
**Forgé  
par McGill**

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

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

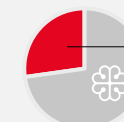
Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



**30%**

des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



**27%**

des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars:** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



**McGill**

École  
d'éducation permanente



**En apprendre plus**  
[mcgill.ca/eep-immobilier](http://mcgill.ca/eep-immobilier)

# Les bienfaits d'un carnet de maintenance électronique et de la numérisation des données



Par Samuel Nadeau-Piuze  
Maxen Technology inc.

Pourquoi les frais de condo sont-ils si élevés cette année ? Qu'est-ce que la loi 16 ?

Je n'y connais rien en entretien! Nous ne pouvons pas nous permettre de réparer le climatiseur sans cotisation spécial!



Ce sont des plaintes et frustrations souvent entendues durant les assemblées générales de copropriété. La confusion des copropriétaires en raison d'augmentations sans fin et des cotisations spéciales sans explication claire. Ceci géré par un conseil d'administration qui est essentiellement un rôle bénévolat volontaire d'un ou d'une copropriétaire élu pour gérer un patrimoine au Québec.

Bien qu'un conseil d'administration travaille fort pour gérer son patrimoine. L'accent est toujours sur la trésorerie du patrimoine versus la maintenance préventive et corrective. Pourquoi est-ce le cas? Parce que la mécanique du bâtiment peut être intimidante pour un élu sans expérience précédente. Une facette très technique que les conseils d'administration souvent ni comprennent rien malgré que ce dernier constitue une portion importante des frais de condo.



De plus avec la loi 16 qui maintenant oblige les syndicats de copropriété à faire produire une étude de fonds de prévoyance et à maintenir un carnet d'entretien. Une tâche encore plus dompteuse surtout quand il faut prendre connaissance de systèmes complexes tels que les systèmes mécaniques, électriques, de plomberie et d'infrastructures. Sans oublier, la documentation associée à ce dernier s'accumule d'année en année qui la plupart du temps et mal classé!

Tout cela peut être résolu avec un logiciel de Gestion de la maintenance assistée par ordinateur.

Un logiciel GMAO (Gestion Maintenance assistée par ordinateur) est un vrai assistant électronique d'un conseil d'administration. La grande question est pourquoi la transformation numérique est-elle si importante? Premièrement, arrêter le gaspillage d'argent inutile, une meilleure gestion d'actif, une grande amélioration de productivité et une banque de données sécurisée.



Un GMAO de choix doit comprendre les fonctions suivantes de base.

- Gestion d'actif, GMAO vous aiderait dans plusieurs aspects de la gestion technique du bâtiment. En commençant par la gestion d'actif tel que la loi le demande où les membres du conseil d'administration comprendront mieux les particularités de leurs maintenances et des composantes qui constitue leur bâtiment. L'incorporation de l'étude de fonds de prévoyance tel que reçu du consultant.
- Documentation et archivage de donnée. Que ce soit pour un notaire ou pour une étude approfondie d'actif. Un GMAO muni avec une fonction d'archivage de données est aussi importantes que la gestion d'actif. Cela signifie une archive consultable et sécuritaire afin que les données stockées puissent être récupérées facilement dans un bar de recherche.
- Centralisations infonuagiques des données. La centralisation des données sur une plateforme infonuagique sécuritaire telle que Microsoft Azure, Amazon infonuagique ou équivalente est très importante dans le choix d'un GMAO.
- GMAO avec une capacité d'intégration avec d'autres logiciels. Logicielle de comptabilité pour un contrôle des dépenses et d'une planification précise de la maintenance préventive et corrective.

Votre quotidien sera plus simple, générer des tâches, bons de travail, sachez ce qui se passe en temps réel et le temps d'arrêt des équipements avec un historique consultable sur le bout de vos doigts.

De plus l'avantage d'un logiciel GMAO sur une infrastructure infonuagique est plus fiable et moins couteuse. Ceci ne vous nécessite pas l'achat de matériel informatique en plus des coûts de mise à jour. Un autre avantage est l'accessibilité via navigateur web de votre téléphone intelligent ou ordinateur, il suffit d'une connexion internet. Vous êtes donc en mesure de rendre disponibles les informations importantes avec les professionnels qui interviennent dans vos installations afin d'optimiser l'efficacité et le suivi de leur travail.



Un carnet de maintenance électronique ou GMAO amélioreront la capacité d'un conseil d'administration à gérer ses actifs et équipements dans une solution entièrement intégrée

qui garantit une efficacité maximale dans la gestion de vos bâtiments et un flux de trésorerie sain.

- Enregistrez et centralisez les informations des actifs et ne les perdez plus jamais
- Consulter les données de vos équipements critiques en temps réel
- Examiner et surveiller les actifs et ainsi que les pièces de rechange
- Visualiser l'avancement et l'état des activités de maintenance
- Systèmes de rappel personnalisé (courriels, alertes) pour ne plus jamais oublier de maintenance
- Enregistrer les bons de travail, les dossiers d'entretien par équipement.
- Collecter des données pour les utiliser dans le module Vision-Data pour un tableau de bord personnalisé sur vos équipements critiques.



**La clé du succès des syndicats de copropriétés et un logiciel qui augmentera l'efficacité des méthodes de travail.**



**Remplacez  
vos employés  
en vacances  
en toute tranquillité.**



### **IMPARTITION DE PERSONNEL**

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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

**propret.org • 514 279-3627**



a s s o c i é s i n c

## **Services 360° pour Syndicat de copropriété**

*Gestion*

*Évaluation de la valeur assurable*

*Évaluation de la valeur marchande*



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

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

**405, avenue Ogilvy, bureau 106  
Montréal, QC H3N 1M3**

# Comprendre son chauffe-eau : Choisir le bon produit pour le bien-être de tous !

Par l'équipe d'HydroSolution

## Hydro Solution

Nous le savons tous, la clé pour une saine copropriété est la sécurité et le bien-être de tous les copropriétaires. C'est pourquoi il est essentiel de se munir des meilleurs produits et d'une installation faite par des professionnels pour garder un milieu sécuritaire et éviter au maximum les risques de dégâts physiques à l'immeuble et aux unités habitables. Un chauffe-eau, par exemple, est un excellent exemple d'un produit indispensable à la gestion de l'eau chaude et au confort de chez-soi, et dont il est important d'en préserver un bon état.

En tant que copropriétaire ou professionnel dans le monde de la copropriété, il est primordial de pouvoir compter sur le professionnalisme et le service hors pair de vos partenaires, mais tout aussi important de préserver une tranquillité d'esprit grâce à la sélection de produits de qualité avec des spécifications supérieures. Voyez en 6 (six) points, comment les chauffe-eau HydroSolution sont à la fois efficaces et sécuritaires.

### Le chauffe-eau électrique HydroSolution en 6 principales composantes

Bien que les chauffe-eau électriques HydroSolution s'accompagnent d'un service clé en main, d'une installation par des professionnels certifiés, et que leurs modèles comportent de nombreux avantages, il est tout de même important de comprendre comment ces produits fonctionnent et apportent efficacité et sécurité pour tous.

#### 1. CUVE À PROTECTION SUPÉRIEURE

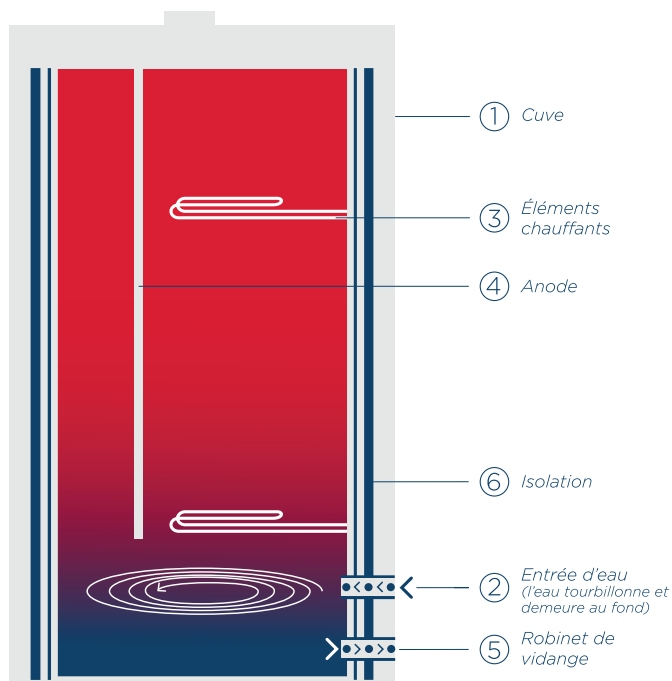
La cuve de leurs chauffe-eau est la seule sur le marché qui offre une double épaisseur de verre et une double cuisson. Cela assure une protection supérieure contre les effets corrosifs de l'eau et prolonge la durée de vie de la cuve.

#### 2. ENTRÉE D'EAU PAR LE BAS

Le chauffe-eau à accumulation repose sur le principe de stratification thermique. L'eau chaude, étant moins dense et plus légère, reste en hauteur, tandis que l'eau froide, étant plus dense et plus lourde, reste au fond de la cuve. Les chauffe-eau standards, dont l'entrée d'eau s'effectue par le haut, viennent perturber l'équilibre eau chaude/eau froide; l'eau entrant du haut met de la pression vers le bas et renvoie ainsi l'eau froide vers le haut du réservoir créant une baisse de température et demandant plus d'énergie pour réchauffer l'eau. Le chauffe-eau HydroSolution, quant à lui, est doté d'une entrée d'eau froide par le bas, ce qui évite ce déséquilibre et permet d'avoir 10% plus d'eau chaude instantanément, évitant ainsi la vidange annuelle du chauffe-eau.

#### 3. ÉLÉMENTS CHAUFFANTS

Tous les modèles HydroSolution sont équipés d'éléments chauffants immergés à brides carrées de basse densité fabriqués par Giant et approuvés par CSA. Ces derniers permettent de prolonger la durée de vie du chauffe-eau. Ces éléments uniques à Giant sont conçus de manière à faciliter le remplacement et ne requièrent aucun outil spécial pour y arriver.



#### 4. ANODE DE PROTECTION

L'anode en magnésium constitue le système de protection du chauffe-eau contre la corrosion. Les chauffe-eau HydroSolution sont dotés d'une anode de qualité supérieure permettant une excellente protection contre les effets corrosifs de l'eau et prolongeant ainsi la durée de vie de la cuve.

#### 5. ROBINET DE VIDANGE SÉCURITAIRE

Ces chauffe-eau sont munis d'un robinet de vidange sécurisé en laiton qui facilite l'écoulement.

#### 6. ISOLATION ÉCOLOGIQUE

Une épaisseur uniforme de mousse isolante écologique GREENFOAM® conserve l'eau à la bonne température sur des périodes plus longues, réduisant les pertes de chaleur et les coûts énergétiques. Le HydroSolution est le seul chauffe-eau qui offre une double épaisseur de verre et une double cuisson, permettant ainsi une meilleure isolation de la cuve et une protection supérieure contre les effets corrosifs de l'eau.

**L'important à retenir ici c'est :** il est primordial, au sein d'une copropriété, de bien comprendre comment nos instruments essentiels à notre mode de vie fonctionnent, pour le bien-être de tous. Choisir le bon produit c'est préservé notre sécurité et celle de nos voisins. En plus, d'un produit supérieur, et reconnu par la plupart des assureurs au Québec, notre équipe d'experts dédiés sera là pour vous accompagner à chacune des étapes du remplacement de vos chauffe-eau et le registre afin de vous faire gagner temps et argent.

Appelez HydroSolution, pour parler à nos experts.



Ingénieurs et technologues  
experts en copropriété

#### Inspections de façades et stationnements

*Inspections conformes aux  
exigences de la loi 122.*

#### Gestion de projets de réfection

*Plans et devis, gestion d'appels  
d'offres et surveillance.*

#### Études de fonds de prévoyance

*Offre spéciale pour petites  
copropriétés disponible.*

Québec / Gatineau / Montréal

info@depatiebeauchemin.com

**1 888 257 5322**

[www.depatiebeauchemin.com](http://www.depatiebeauchemin.com)



## PROJET DE LOI 122

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

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



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

L'EXCLUSIVITÉ DE

# DUMOULIN & ASSOCIÉS



## Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

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



### Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



### Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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

### Dumoulin & Associés offre également des services de :

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



**DUMOULIN & ASSOCIÉS**

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

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

RBQ: 2521-4800-24



Par Me Maria Deborah Michaud, avocate  
Municonseil avocats

# La compétence d'un conseil d'administration d'un syndicat à conclure un contrat de service avec une firme de gestion

Le conseil d'administration du syndicat, et ce peu importe l'importance de celui-ci au niveau du nombre d'unités ou de copropriétaires, doit gérer d'importantes sommes d'argent et traiter des problèmes de toute nature. Dans plusieurs cas, le conseil d'administration décide de s'adjoindre les services d'une firme de gestion spécialisée en la matière. Une telle décision peut avoir un impact palpable sur les charges communes qui augmenteront.

Le *Code civil du Québec* prévoit que l'octroi d'un contrat de service auprès d'une firme de gestion est une décision qui relève de la compétence du conseil d'administration<sup>1</sup>. Une telle décision relève de la compétence des administrateurs<sup>2</sup>, à moins d'une disposition contraire dans la déclaration de copropriété<sup>3</sup>. Quant aux honoraires qui en découlent, une consultation de l'assemblée des copropriétaires est requise.

Le syndicat de copropriété est une personne morale<sup>4</sup> et en tant que tel, il agit par ses organes<sup>5</sup>. Pour le syndicat de copropriété, ses organes sont le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires ou toute autre entité utile à la gestion du syndicat. Les fonctions du conseil d'administration sont énumérées dans le *Code civil du Québec*<sup>6</sup> et ses fonctions incluent la gestion des affaires du syndicat de copropriété.

Le conseil d'administration exerce donc tous les pouvoirs lui permettant de gérer les affaires du syndicat notamment de créer des organes et de déléguer aux titulaires de ces postes l'exercice de certains de ses pouvoirs<sup>7</sup>.

Ainsi, l'article 1085 CcQ permet au conseil d'administration de confier l'administration courante du syndicat à un gérant. Ce gérant peut être une personne physique ou une personne morale<sup>8</sup>. Le conseil d'administration peut déterminer l'étendue des pouvoirs qui seront délégués au gérant, moyennant une rémunération<sup>9</sup>.

Les devoirs et obligations du gérant sont définis dans le contrat que le syndicat, représenté par le conseil d'administration, signe avec le gérant. Ce contrat est de la nature d'un contrat de service dans le cas d'une firme de gestion. Toutefois, la dépense relative aux honoraires de la firme de gestion agissant comme gérant du syndicat doit être approuvée par le conseil d'administration, après consultation de l'assemblée des copropriétaires en vertu de l'article 1072 CcQ, car il s'agit d'une charge commune<sup>10</sup>.

<sup>1</sup> Article 1085 Code civil du Québec (CcQ) ;

<sup>2</sup> Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin, 2018 QCCS 1259, par. 130 ;

<sup>3</sup> Papineau, Yves, « Les copropriétaires et l'administration en copropriété divise », dans *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Barreau du Québec - Service de la formation continue, 2011, page 77 ;

<sup>4</sup> Article 1039 CcQ ;

<sup>5</sup> Article 311 CcQ ;

<sup>6</sup> Articles 335, 340, 342, 343, 358, 1072 et 1107 du CcQ ;

<sup>7</sup> Article 335 CCQ ;

<sup>8</sup> Chianetta, Stefania, « Le gérant de copropriété », dans *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Barreau du Québec - Service de la formation continue, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, page 10, repris dans Hayek c. Gestion d'immeubles Bien-Elles Inc., 2017 QCCQ 10196, par. 18 ;

<sup>9</sup> Chianetta, Stefania, « Le gérant de copropriété », dans *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Barreau du Québec, - Service de la formation continue, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2011, page 11 ;

<sup>10</sup> Gagnon, Christine, *La copropriété divise*, 5<sup>ème</sup> édition, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2020, page 718 ;

L'article 1072 CcQ est d'ordre public<sup>11</sup>. L'obligation du conseil d'administration est de consulter l'assemblée des copropriétaires pour les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété, de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance. L'assemblée des copropriétaires n'a pas à donner son approbation à de telle dépense, seule une consultation est nécessaire<sup>12</sup>.

Un vote consultatif pourrait avoir lieu pour s'assurer que tous les copropriétaires s'expriment sur ces dépenses et ainsi procéder à une consultation<sup>13</sup> plus concrète. Le défaut de consultation peut engendrer l'annulation des cotisations imposées par le syndicat<sup>14</sup>. En effet, le défaut de consulter l'assemblée des copropriétaires sur les dépenses qui constituent les charges communes, peut entraîner l'annulation d'un avis de cotisation pour de telles dépenses.

Par conséquent, malgré que le conseil d'administration puisse prendre la décision de s'enjoindre les services d'une firme de gestion, la dépense qui en résulte étant une charge commune, doit faire l'objet d'une consultation auprès de l'assemblée des copropriétaires afin de la valider. Un vote consultatif pourrait être un moyen de procéder à une telle consultation ou à défaut de rédiger un procès-verbal détaillant les discussions survenues lors de l'assemblée des copropriétaires<sup>15</sup>.

Il faut cependant rappeler qu'une telle consultation ne lie pas le conseil d'administration, car il est, dans ce cas, l'organe décisionnel. Nous sommes d'avis qu'en présence d'un refus majoritaire de l'assemblée des copropriétaires, la dépense pour les services d'une firme de gestion pourrait être adoptée, car l'assemblée des copropriétaires n'est toutefois que consultée sur la question. Cependant, malgré le fait que le conseil d'administration décide néanmoins de confier certaines fonctions à une firme de gestion, il demeure responsable légalement de la gestion mise en place par le gérant car la délégation de ses fonctions ne le décharge aucunement de ses responsabilités<sup>16</sup>. □

<sup>11</sup> *Nolin c. Syndicat des copropriétaires des condos 1787-1797 Amherst*, 2014 QCCS 5999, par. 53 ;

<sup>12</sup> *Villedary-Dumaine c. Syndicat des copropriétaires de Château Soleil*, 2017 QCCQ 8220, page 12 à 13 ;

<sup>13</sup> *Gagnon, Christine, préc.*, note 9, page 532 ;

<sup>14</sup> *Syndicat de la copropriété 4478 Laval c. Hurtubise*, 2002 CanLII 25693 (QC CQ), par. 6 ; *Syndicat des condos du 40 Lanouette c. Bordeleau*, 2006 QCCQ 14466, par. 5 ;

<sup>15</sup> *Gagnon, Christine, préc.*, note 9, p. 533.

<sup>16</sup> *Papineau, Yves, préc.*, note 1, p. 76.

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

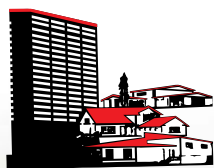
## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com



# Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

**\*Faites appel à nos services!**

- **Réparation de toiture en urgence**
- **Déneigement ou entretien de toiture**
- **Réfection complète d'une toiture**

Votre couvreur spécialiste en systèmes d'étanchéité de toiture pour bâtiments de tous genres dans la grande région de Montréal.

**Une entreprise familiale à votre service depuis plus de 50 ans!**

**Y. LARAMÉE COUVREUR INC**

**RBQ. 3088-0884-33**

**ylameecouvreur.com**

**514 637.3056**



ASSOCIATION DES  
MAÎTRES COUVREURS  
DU QUÉBEC

# Une enveloppe de bâtiment performante

## Conception, réalisation et entretiens !

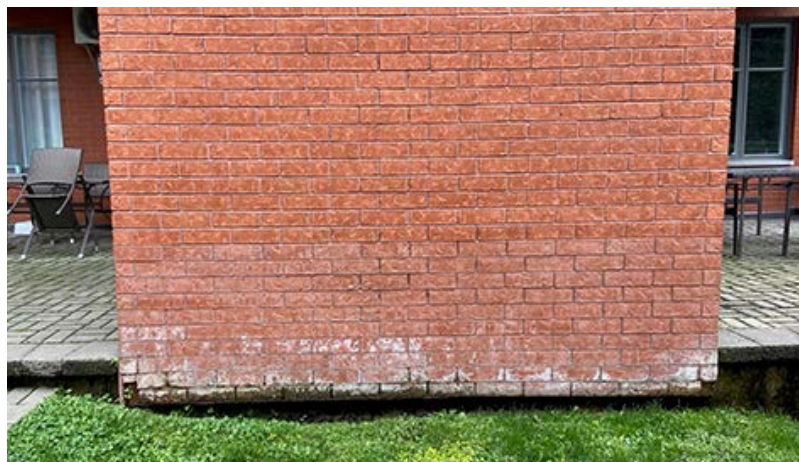


Par François Veilleux  
Les Constructions TREMCO inc.  
Réfection d'enveloppe du bâtiment

L'enveloppe du bâtiment est l'élément qui protège l'immeuble contre les conditions climatiques extérieures et qui protège à la fois la structure du bâtiment, tout en maintenant le confort des occupants.

En fait, la qualité de l'enveloppe du bâtiment passe par la bonne conception et réalisation des détails de construction. Il y a des principes fondamentaux à respecter pour concevoir une enveloppe de bâtiment qui assurera entre autres, une bonne gestion de l'eau de ruissellement à partir du toit, jusqu'au sol. Une conception efficace et le respect des détails spécifiés lors de la réalisation assurera la durabilité des matériaux qui composent l'enveloppe.

Lors de travaux de réparation ou de réfection d'enveloppe de bâtiment en maçonnerie, il n'est pas rare de voir l'absence de solin au-dessus des ouvertures, sur une fondation ou à la transition entre divers types de revêtement muraux. L'absence de gouttières, le remblai excessif au pourtour des bâti-



ments, et beaucoup d'autres détails simples peuvent mener à la détérioration rapide des parements, et même causer de graves problèmes structuraux.

Enfin, les constructions durables passent par une bonne conception, une bonne réalisation mais surtout un entretien régulier. Il est impératif de faire inspecter votre immeuble afin de reconnaître les signes avant-coureurs que montrent votre immeuble avant que de mauvaises surprises se présentent ! □



### INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

**Depuis 1981  
à votre service**

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

# PAUL DAVIS

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

**(833) 310-9501**

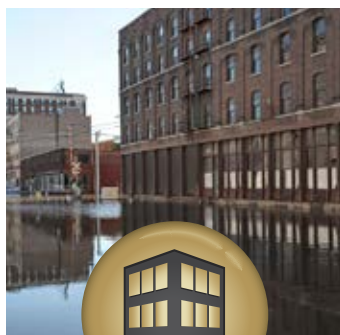
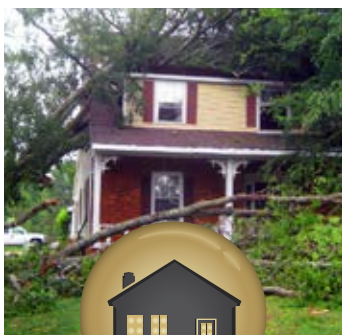


## DISPONIBLE 24/7

Les catastrophes n'attendent pas les heures normales de bureau pour arriver et, chez Paul Davis, nos spécialistes savent quoi faire en cas d'urgence. Votre bureau local Paul Davis est disponible 24 heures par jour, 7 jours par semaine, 365 jours par année.

Notre réponse immédiate et notre expertise en restauration aideront à diminuer la gravité des dommages, réduire la durée pendant laquelle votre client est incommodé et à l'extérieur de sa maison ou de son entreprise, et généralement abaisser le montant global de la perte au moment où le processus de restauration se termine.

### RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL



Lorsque vos clients vivent un sinistre, relié à leur maison ou entreprise, ils ont besoin de plus qu'une entreprise ordinaire pour restaurer leurs biens. Pour une réponse rapide, un travail de qualité et un excellent service, il vaut mieux choisir quelqu'un qui depuis cinquante ans répond aux exigences particulières de la restauration après sinistres. Paul Davis est là - dès que vous avez besoin de nous.



- Contactez votre client et/ou vous dans un délai de 30 minutes suivant la notification du sinistre
- Spécialistes en atténuation d'urgence sur place dans un délai de 2 heures
- Professionnels qualifiés et certifiés de l'IICRC à toutes les étapes de la restauration
- Documentation complète, estimations détaillées et photos
- Des méthodes éprouvées pour l'extraction de l'eau (ASD), le contrôle des dégâts causés par la fumée et pour limiter les coûts afin d'améliorer vos ratios liés aux pertes
- Des bureaux de franchise accueillants et expérimentés engagés à la satisfaction du client et soutenus par la force d'une entreprise nord-américaine

**Paul Davis Quebec**  
**(833) 310-9501**

**PaulDavis.ca/fr**

Sud Ouest, Ville de Quebec, Montreal,  
Laurentides, Saquenay-Lac St. Jean, Rive-Nord,  
Estrie, L'Outaouais, Saint-Hyacinthe, Rive-Sud

***Vous Avez Besoin Du Meilleur!®***





## **Vous êtes nouvellement élu administrateur de votre syndicat de copropriété ! Voici ce qu'il vous sera important de savoir.**



Par Gabriel Marcu  
Condo Groupe Conseil

**En tant que nouvel administrateur de copropriété, il y a quelques réalités qu'il faut connaître concernant vos tâches et responsabilités.**

- Ce n'est pas votre occupation de temps habituelle de 9h à 5h, jour après jour. Le poste d'administrateur comporte un haut niveau de responsabilité et requiert une grande disponibilité.
- Vous administrez non seulement des briques, du mortier, des systèmes et des équipements de bâtiment, mais vous encadrez et protégez également des communautés.
- Vous devriez être capables de répondre aux attentes sur deux volets : côté humain et côté opérationnel. La qualité de vie de vos résidents dépend de vous, de votre capacité à gérer, à être minutieux dans votre travail et à porter une grande attention aux détails. La compassion et le dévouement doivent toujours être au premier plan de votre activité.

- Vous êtes le garant du respect des règlements de votre copropriété ainsi que de l'image du syndicat devant les tiers, les entrepreneurs, les professionnels et même des copropriétaires eux-mêmes.

### **Comment acquérir des connaissances spécifiques nécessaires à la gestion et à l'exécution des travaux dans une copropriété ?**

Bien sûr, pour mieux garnir votre coffre à outils, votre syndicat est probablement membre de CondoConseils et vous participez aux activités et formations offertes par CondoMarketing en collaboration avec la Fédération de copropriétaires du Québec. Félicitations !

Vous devez vous rappeler que ces activités sont conçues pour fournir une compréhension de base des aspects comme le juridique, l'administratif, le financier et l'opérationnel entre autres. La connaissance et surtout la maîtrise se voient d'être

continuellement approfondies. Une bonne façon de le faire est d'apprendre des autres administrateurs ou gestionnaires et de vos propres erreurs ! Cependant, la méthode la plus complète est de suivre les programmes de formation et services offerts aux syndicats membres, incluant l'ensemble des connaissances que disposent les professionnels et entreprises proposées au Bottin des fournisseurs accrédités disponible sur les plateformes de CondoMarketing. Vous avez beaucoup de ressources à votre disposition. Vous pouvez apprendre de vos collègues, de vos collaborateurs, mais surtout des professionnels qui offrent des perfectionnements pour plusieurs différentes sphères de l'administration et de la gestion des copropriétés. Posez des questions, n'ayez pas peur et soyez assuré que tous ceux qui vous accompagnent dans vos fonctions d'administrateur apprécieront le fait que vous travaillez à apprendre pour trouver de meilleures solutions.

À titre d'exemple, un technicien sous contrat chez vous entre dans votre bureau et vous informe que l'un des échangeurs de chaleur a besoin d'être nettoyé. Profitez-en et demandez au technicien s'il peut vous montrer l'équipement en question. Utilisez ce temps à votre avantage, posez vos questions : pourquoi l'équipement a besoin d'être nettoyé, comment l'équipement fonctionne, quel est son rôle dans le système et pourquoi il pense que le nettoyage est nécessaire maintenant et non plus tard. La réponse à toutes ces questions simples contribue à terme sur votre banque de connaissances. Le fait que vous ayez pris le temps d'inspecter l'équipement contribue à approfondir vos maîtres. Vous avez maintenant la représentation visuelle de l'équipement, vous en connaissez son emplacement et avez acquis une meilleure compréhension de ce système, ce qui est très constructif.

Vous pouvez appliquer cet exemple dans de nombreuses autres situations en développant votre savoir-faire propre au travail d'administrateur de syndicat de copropriété. Utilisez vos acquis théoriques appris lors des sessions de formation afin de, par la suite les mettre en pratique chez vous dans votre quotidien. Si vous n'êtes pas sûr de la bonne décision à prendre, il est préférable de consulter une personne-ressource. D'où votre réseau devient votre roue de secours. Vous êtes déjà membre de Condo Conseil, un service créé pour vous ! Condo Marketing vous propose des ressources et des professionnels qui sont là pour vous assister.



La mauvaise décision dans notre secteur d'activité pourrait être très coûteuse et, dans certains cas, pourrait entraîner des conséquences encore plus graves que les seules implications financières. N'oubliez pas qu'il n'y a pas de honte à demander, à vous renseigner quand vous n'êtes pas certain. La majorité des copropriétaires appréciera le fait que vous voulez être certain de prendre toutes les mesures nécessaires et vous assurer de prendre la bonne décision. N'oubliez pas que nous avons tous commencé exactement là où vous débutez aujourd'hui votre travail d'administrateur à votre propre copropriété.

Ne craignez pas de demander des suggestions. Ce qui devrait être le plus important pour vous, c'est la façon dont vous développez vos compétences en résolution de problèmes en combinant, vos formations. Disons par exemple qu'un résident vous signale un problème. À la fin de la communication, demandez-vous toujours « Ai-je réussi à répondre ? » ou êtes-vous satisfait de la solution discutée, proposée ? Demandez à votre interlocuteur ensuite son opinion. En vous demandant simplement cela, certaines choses se produiront. Premièrement, cette personne comprendra que vous vous souciez de ses problèmes. Quelle que soit la réponse, vous obtiendrez des commentaires sur votre performance. Si la réponse est négative, ne vous découragez pas, vous pouvez continuer en demandant « Qu'aurais-je dû faire pour mieux répondre ? » À la fin de l'exercice, vous saurez pour quels domaines de votre expertise vous devez vous améliorer. Parfois c'est juste la communication ou l'interprétation, etc. Ensuite

vous allez suivre la formation ou consulter le professionnel pour être mieux outillé à bien gérer les situations futures.

Afin d'accéder à une étape supérieure, certains de nos professionnels de la copropriété préparent d'ici 2022, chapeautés par l'Institut de la copropriété (ICQ) et la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ), un programme de formation avec accréditation pour les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils. Restez à l'affût, consultez le site [condomarketing.ca](http://condomarketing.ca) et surveillez les prochaines infolettres de la FCQ.

## Avantages pour un administrateur d'obtenir un certificat d'attestation!

### 10 avantages à siéger sur un CA comme administrateur accrédité :

- **Élargir son réseau.** Plusieurs personnes avec qui j'ai siégé à un CA sont devenues des partenaires d'affaires et même des amis. La majorité des administrateurs sont des professionnels ou des gens bien intentionnés ayant un bon réseau d'affaires ou des connaissances à partager. Comme moi, ils aiment participer à la vie sociale et économique des copropriétés.
- **Augmenter sa crédibilité.** Il est évident que le fait de siéger à un conseil d'administration enrichit un CV. De plus, en tant qu'administrateur vous agissez à titre de mandataire de l'OBNL. C'est une responsabilité importante, car vous représentez les membres qui vous ont élu et vous devriez travailler dans leurs intérêts.
- **Acquérir de l'expérience.** On peut développer une expertise précise en travaillant bénévolement sur des projets. Autant de tâches que vous n'avez possiblement jamais réalisées dans un cadre professionnel (avis aux retraités).
- **Redonner à la société.** Vous vous considérez chanceux de pratiquer un métier que vous aimez et surtout qui vous passionne. En donnant de votre temps comme administrateur vous partagez votre expertise et vous pouvez aider à votre tour. C'est votre façon d'être philanthrope.
- **Se valoriser.** La gratification est un élément non négligeable. En tant qu'administrateur, vous vous réalisez personnellement et professionnellement. Vous êtes fier de votre implication et de vos réalisations. Ça vous apporte autant à vous qu'à l'organisation.
- **Sortir de sa zone de confort.** La diversité d'opinions et d'expertises est la force d'un CA. On doit y apprendre à exprimer son point de vue de façon claire et concise. Il faut aussi développer son empathie afin de comprendre et accepter l'opinion des autres. Bref, ça tient l'intellect en éveil !
- **Apprendre.** Procès-verbaux, états financiers et gouvernance ne sont que quelques éléments nouveaux que vous apprenez à connaître et maîtriser. En plus des nombreux projets qui vous amènent à ouvrir vos horizons et découvrir de nouveaux domaines.
- **Reconnaissance.** Lors des assemblées ou lors des interventions aux demandes, la majorité des gens vous félicitent pour votre implication.
- **Rémunération.** Dans la plupart des cas vous êtes payés... en MERCI'S et sans obligations fiscales.
- **Secret de PRO :** Chaque fois que vous n'êtes pas critiqué, vous êtes valorisé... en sourdine.
- Ainsi vous allez surement devenir un administrateur millionnaire en... MERCI'S

---

Si vous désirez intégrer ou si vous faites partie du CA de votre syndicat de copropriété, je vous conseille fortement d'adhérer votre syndicat à CondoConseils pour participer aux événements d'information et suivre les formations de l'Institut de la copropriété (ICQ) offertes en visioconférences par CondoMarketing.





## Les spécialistes en prévention de dégâts d'eau

Un service véritablement clé en main:

- ✓ Conception des systèmes
- ✓ Gestion des rendez-vous
- ✓ Installation des systèmes et des valves
- ✓ Inspection des éléments de plomberie
- ✓ Gestion des alarmes et des appels
- ✓ Ligne d'urgence 24/7
- ✓ Rapports d'activité
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

**Notre équipe s'occupe de tout,  
sans aucun sous-traitant.**

Membre:



**RBQ**

Entrepreneur général  
5725-6638-01

Membre installateur certifié



**Demandes de soumission: 514 375-5678**

# 100 bornes de recharge pour un immeuble de 100 condos. Possible ou non ?



Par Jean-Pierre Huppé  
Fusion Énergie

Profitez de notre offre d'installer une borne de 7,2 kW à l'espace de stationnement de chaque copropriétaire de votre copropriété sans ajouter de charges sur les équipements électriques existants de l'immeuble !

## Lorsqu'une offre est trop belle pour être vraie, elle est généralement fausse.

La conception de l'immeuble que vous habitez a été réalisée en prenant compte des charges présentes lors de la construction. Suite aux calculs de charges, l'ingénieur a pu déterminer les grosseurs nominales des appareils électriques à installer. Encore aujourd'hui, au Québec, aucune disposition au Code électrique ou aux lois n'oblige les concepteurs à prévoir, lors de la conception d'un immeuble, des charges futures dans le but de permettre l'installation éventuelle telle que les bornes de recharge qui consomment plus qu'une cuisinière électrique.

Imaginez. Un immeuble de 100 unités de condo devrait augmenter son alimentation électrique de 1 000 à 1 700 Ampères si l'ensemble des copropriétaires voulaient installer une borne de recharge de 7,2 kW disponibles 24/7 dans leur place respective de stationnement.

Aucun dispositif n'existe permettant de se brancher directement sur les compteurs des copropriétaires sans ajouter de charges supplémentaires sur les transformateurs alimentant les panneaux des unités de logement. Bien que procéder ainsi comporte l'avantage pour le syndicat que l'énergie consommée par le chargeur du VE soit directement à l'utilisateur, l'ajout de charges supplémentaires sur les équipements existants limite le nombre de bornes pouvant être installées dans un immeuble.

Offrir l'opportunité à chaque copropriétaire d'un immeuble d'installer une borne de recharge de niveau 2 (208 ou 240 Volts) à son espace de stationnement est possible en acceptant quelques compromis.

### Soyez conscient des points suivants :

- Une nouvelle infrastructure dédiée aux bornes de recharges devra être installée. Cette infrastructure comprendra un nouveau compteur de service, des interrupteurs, des panneaux de protection et des transformateurs de distribution.
- Afin d'ajouter des bornes de recharges dans un immeuble, la puissance totale utilisée par l'immeuble doit être surveillée et permettre la recharge des VEs, seulement si une puissance résiduelle est disponible.
- Le compteur spécifique à l'infrastructure pour borne de recharge sera installé afin que l'énergie requise à la recharge des VEs soit mesurée distinctivement de l'énergie consommée par les aires communes de l'édifice.
- L'utilisation de bornes de recharges intelligentes peut être privilégiée afin que celles-ci se répartissent la puissance résiduelle disponible.
- Des panneaux de distribution intelligents existent également. Ces équipements alimentent en rotation ou partent de logarithme de contrôle, les bornes de recharges du système.



Avant de donner le feu vert à l'installation d'une borne de recharge, insister pour que le professionnel électricien effectue un calcul de charges.

Analyser les solutions qui garantissent au moins une borne de recharge à tous.

De façon générale, il faut privilégier l'installation d'une infrastructure donnant l'accès à tous à la recharge électrique. La transition vers la mobilité électrique apparaît irréversible pour la conservation de la valeur de votre copropriété.

Communiquez avec une firme d'ingénierie, une firme en gestion énergétique ou un maître électricien spécialisé pour vous accompagner dans votre projet d'implantation de bornes de recharges. ☐



jphuppe@fusionenergie.ca



**VITRO** —  
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**  
**[info@vitroservices.com](mailto:info@vitroservices.com)**

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

# Les bonnes pratiques en paiement



Par Jean Salvador  
Otonom Solution

En paiement comme dans bien d'autres domaines, il existe de bonnes pratiques qui sont là pour vous aider à garder une gestion saine de tous vos types de **paiements**. Il y a quelques principes de base à respecter pour s'assurer de bien démarrer.

## N'est pas reconnu qui le dit

Choisissez un fournisseur de service reconnu, qui possède les accréditations nécessaires pour opérer. N'hésitez pas à demander une preuve d'inscription, après tout, c'est de VOTRE argent qu'il s'agit. Ici au Québec, l'organisme responsable de cette accréditation est « L'Autorité des Marchés Financiers ».

## Prenez le temps de comparer

Tous les services ne sont pas égaux. Prenez le temps d'évaluer l'ensemble des offres et posez des questions. Vous pourrez ainsi avoir un meilleur aperçu des services et délais qui vous sont proposés. Évitez la surprise d'apprendre que votre argent est retenu plusieurs jours. Assurez-vous de faire un choix éclairé, car il n'y a pas que le tarif qui compte.

## Soyez conforme à la réglementation canadienne

Au Canada, l'organisme qui régit l'industrie du paiement est Paiements Canada (paiements.ca). Pour être en conformité avec la loi, vous devez faire remplir un consentement à vos copropriétaires et le conserver avec vous. Le formulaire doit comporter plusieurs clauses afin d'être valide. Ne vous laissez pas étourdir par les entreprises qui vous proposent des formulaires **ultras** simplifiés ou qui vous affirment qu'aucun formulaire n'est requis par la loi.

## Soyez informé des risques et fraudes possibles

Choisissez un prestataire de service impliqué qui aura à cœur de communiquer avec vous sur les fraudes en circulation.



Une des fraudes qui fait présentement des dommages au sein de syndicats de copropriété est la fraude au paiement fournisseur. Un fournisseur engagé s'assurera de communiquer avec sa clientèle pour les aviser des risques et leur offrir des conseils en matière de bonnes pratiques.

En lien avec le mois de la prévention de la fraude en mars de chaque année, Otonom Solution offre une publication à sa clientèle. Cette année, l'emphase a été mise sur la fraude liée au paiement des fournisseurs. Voici quelques conseils :

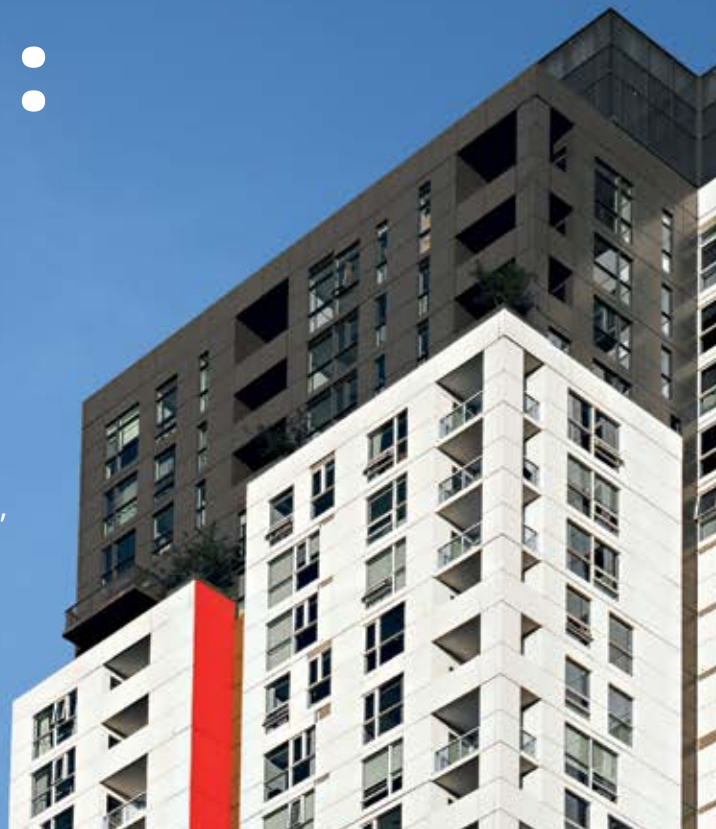
- Sans en aviser le demandeur, validez toute demande de changement de mode de paiement ou d'adresse en utilisant les coordonnées présentes à vos dossiers.
- Soyez sur vos gardes face à la notion d'urgence. Ne payez aucune facture sous la pression.
- Assurez-vous que les travaux sont terminés et que vous vous êtes entendus avec le fournisseur pour un prix final. Tout changement subséquent à ce qui a été entendu devrait vous alerter
- Faites attention aux courriels bourrés de fautes, dont l'expéditeur ne vous semble pas familier ou qui arrivent en plein milieu de la nuit.
- Mettez en place une vérification par au moins deux personnes, surtout pour les paiements de sommes importantes.
- En cas de doute, rapportez immédiatement la fraude potentielle au poste de police.

## Soyez à votre affaire.

Otonom Solution tient à souligner qu'en paiement électronique tout comme avec des chèques et autre forme de paiements, il est important de vérifier son compte bancaire régulièrement. Un service de paiement honnête et réglementaire vous fournira les outils pour suivre vos paiements facilement et sera disponible pour répondre à vos questions en cas de besoin. □

# Clés en main : Tout est sous contrôle.

Nous vous accompagnons tout au long du processus, de l'installation 5 étoiles effectuée par un de nos partenaires certifiés à notre service d'excellence. En tant que membres de la PREVDEQ, nous sommes parfaitement habilités à vous conseiller de la meilleure façon qui soit.



## L'expert certifié Nowa s'occupe de faciliter votre démarche.

En faisant affaire avec un expert certifié Nowa, vous obtenez une solution de détection et de contrôle des fuites d'eau qui sera mise en place dans votre copropriété avec une étonnante simplicité et assurément adaptée à vos besoins.



Demandez une soumission dès maintenant.  
1-877-287-7777 [www.nowa360.com](http://www.nowa360.com)



# L'état de votre bâtiment est en bonne condition pour l'hiver !

## Travaux préparatifs à prévoir ?



Par Robert Zbikowski, MBA  
Directeur de projet  
ProTech IB

L'hiver est un incontournable au Québec et met à rude épreuve nos bâtiments. Bien que ceux-ci soient conçus et adaptés pour notre climat, il y a quelques préparatifs qui peuvent améliorer leur performance et vous éviter des ennuis.

### 1- Votre toiture

La toiture est parmi l'une des composantes les plus sollicitées d'un bâtiment. Il est très important de faire une inspection de la toiture avant l'hiver pour déceler des faiblesses qui pourraient causer une infiltration d'eau. Les joints de scellant autour des solins métalliques et des boîtes de ventilation doivent être étanches. Le nettoyage de la toiture et des crépines doit se faire une fois que toutes les feuilles d'arbre sont tombées. Si votre toiture est ventilée et qu'elle a un comble (un espace vide entre le plafond et le toit), assurez-vous qu'il n'y a pas d'air intérieur qui peut pénétrer dans cet espace et que les ventilateurs sur le toit ne soient pas bloqués ou permettent à la neige d'entrer. Les problèmes de condensation dans l'entretoit sont souvent interprétés comme une fuite du toit, surtout lors de redoux, alors que ce n'est pas le cas.

### 2- Vos trottoirs, balcons, escaliers

Afin de protéger ces éléments, évitez l'application de sels déglçants. Ceux-ci s'attaquent au béton, ce qui réduit leur



durée de vie. Utilisez plutôt un abrasif comme du sable ou de la criblure de pierre. L'utilisation de tapis de caoutchouc aide également à empêcher la formation de glace et protéger la surface.

### 3- L'entrée de garage et la dalle

Si votre entrée de garage est en pente, assurez-vous de nettoyer le caniveau avant l'arrivée du gel. Pour protéger votre dalle intérieure, ne pas permettre aux résidents d'entrer avec des pneus à crampons. Le roulement et le braquage des pneus à crampons grugent rapidement la surface de votre dalle. L'ajout d'un scellant pénétrant à base de silane peut aussi aider à protéger votre dalle contre les attaques chimiques de chlorures. □

# Réparation de béton... Sur cordes !



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

Le béton sur votre bâtiment se dégrade? Des éclats sont apparents à divers endroits? Les barres d'armature de vos balcons sont visibles? Saviez qu'il est possible de faire ce type de réparation en accès sur cordes? En fait, il est avantageux de procéder en accès sur cordes puisque ce type de réparation comporte plusieurs étapes et requiert plusieurs déplacements. Dans ce contexte, l'accès sur cordes est une des approches à préconiser considérant la vitesse et l'agilité que permet cette méthode d'accès. Regardons de plus près...



Avant toute chose, il est à noter que nous n'aborderons pas les différentes problématiques qui peuvent affecter



ter le béton tel que la pyrite, le lessivage, la réaction alcali-granulat, la carbonatation, les attaques des sels de déglacage, les effets du gel-dégel ou la corrosion des barres d'armatures. Ce domaine relève des experts-conseils qui seront en mesure de vous conseiller à la suite d'expertises en laboratoire. Ces derniers permettent de déterminer le remède à appliquer pour préserver l'investissement de votre complexe immobilier.

Une fois l'expertise complétée et les recommandations formulées, il est temps de procéder aux réparations. À noter que les photos jointes ont été prises lors d'une intervention sur un bâtiment de 15 étages. Toutes les étapes ont été réalisées

en accès sur cordes dont la première qui consiste à marquer les endroits à réparer. Le marquage consiste à sonder le béton avec un marteau de géologue afin de délimiter les zones saines et celles à réparer.



Une fois le marquage complété, les zones à réparer doivent être circonscrites par des traits de scie afin de délimiter franchement la zone à réparer en assurant l'épaisseur minimale requise nécessaire à une saine cohésion du béton de réparation.



La prochaine étape des travaux de réparation consiste à retirer le béton malade. Lorsque nécessaire et pour assurer une réparation de qualité, le béton est retiré au-delà des barres d'armature. Il arrive que la détérioration du béton a favorisé l'exposition des barres d'armature à l'air et l'humidité. Dans de telles circonstances, des sections d'armature sont ajoutées/remplacées pour assurer le maintien des capacités portantes de la structure.



L'étape suivant la préparation des surfaces est la mise en place des coffrages. Encore une fois, l'accès sur cordes tire avantage de sa flexibilité et la vitesse de déplacement des travailleurs d'une zone de travail à l'autre.



Après le coulage du béton et son temps de cure, les coffrages sont retirés et les becs de versement sont retirés. S'ensuit le ponçage et l'application d'enduit si requis afin d'obtenir le fini de surface attendu.

Voilà le résumé des grandes étapes d'une réparation de béton armé sur une tour à condo. Lorsque les zones de travail sont



élevées et parsemées, l'accès sur cordes est une approche compétitive pour réduire les coûts de l'accès et optimiser le temps des travailleurs. □



C'est le retour  
au bureau,  
redonnez vie  
à vos locaux!



- 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.org • 514 279-3627**

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

**MEUBLES**  
**JML**  
www.jmlinc.com

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



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



**DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.**

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

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

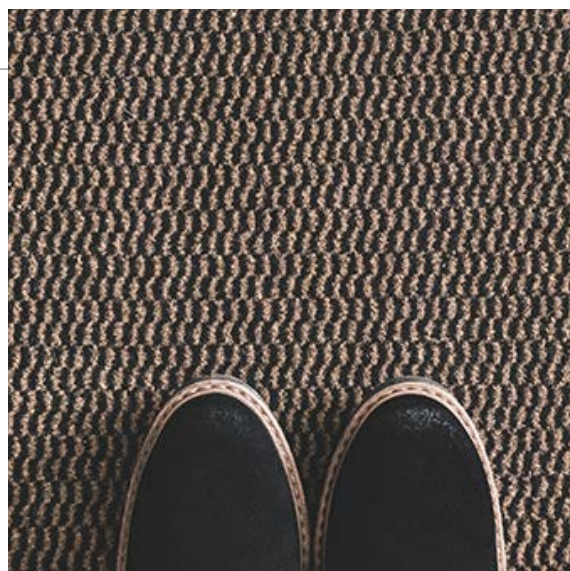
**AHQ**  
Association  
Hôtellerie Québec

**ARQ**  
Membre

# L'installation de tapis d'hiver : la sécurité avant tout



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC  
Nettoyage des tapis



**Ne vous est-il pas déjà arrivé de voir quelqu'un glisser, tomber et se blesser en entrant dans l'immeuble de votre copropriété ou un d'un immeuble commercial ? Qu'à cela ne tienne, un incident de ce genre lorsque vous êtes propriétaire et vous voilà dans de beaux draps.**

Si la ville est dans l'obligation de mettre du sel sur les trottoirs et dans les rues, comme administrateur de copropriété ou gérant d'immeuble commercial, vous devez tout mettre en œuvre afin d'éviter les risques de chutes et de blessures. L'installation de tapis d'hiver dans vos entrées fait partie de la solution. Peut-être moins esthétiques, mais combien important et plus sécuritaire. Saviez-vous que près de 80% de la saleté que nous transportons sous nos pieds s'y détachent dans nos douze premiers pas ? En constatant cela, vous serez d'accord avec moi pour dire qu'il est préférable d'avoir des tapis dans nos entrées pour la période hivernale. Vous éviterez que la saleté (sel, calcium, roches ou autres abrasifs) se retrouve directement sur vos planchers, qu'ils soient en marbre, bois, tuile commerciale ou tapis. Cela risque de créer des égratignures et de l'usure prématurée que vous pourrez éviter à l'aide des tapis pour conserver leur éclat d'origine et leur cachet.

Tout d'abord, vérifiez auprès d'un détaillant de tapis reconnu quels types de tapis vous convient le mieux et qui nécessiteront l'installation d'un sous-tapis pour le rendre le plus antidérapant possible. Vous pouvez aussi choisir un tapis avec finition sur les quatre côtés.

Ensuite, prenez les dimensions de l'espace à couvrir et tracez un plan à l'échelle en prenant soin de vérifier l'emplacement des portes et des croisements du tapis et de les indiquer sur votre plan. Ainsi, vous aurez un œil bien ouvert sur les endroits potentiellement dangereux pour trébucher.

Comme nous voulons préserver l'état d'origine du plancher, pas question d'utiliser un papier collant double face pour le fixer. Par contre, avec un sous tapis antidérapant, il vous est possible d'utiliser ce papier collant double face pour l'apposer entre le sous-tapis et le tapis d'hiver. Vous obtiendrez ainsi un résultat optimal.

Maintenant, il ne vous reste qu'à vous assurer que les coins ne retroussent pas, que les bas de porte sont sécuritaires et le tour est joué.

N'oubliez pas qu'une fois installés vos tapis auront besoin d'un bon entretien afin de conserver leur utilité optimale durant toute la saison hivernale. À la fin de la saison hivernale, il sera important de faire nettoyer les tapis afin de retirer ces abrasifs puissants qui risquent de diminuer leur durée de vie avant de les entreposer. Pour ce faire, faites appel à des professionnels. Pro-Sec par exemple offre la cueillette et la livraison gratuitement pour vos tapis d'hiver. ☐



**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

# DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé  
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire  
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.  
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,  
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement  
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable  
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein  
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche  
qui s'accrochent au châssis.  
Lavables, ils sont faciles d'entretien  
et utilisables pendant plusieurs années.  
Le panier inférieur est fixe.



**Deux ans  
de garantie  
sur le châssis**

Modèle / brevet déposé



plié et  
déplié en  
moins d'une  
minute

Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert

Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à [info@chariotshopping.com](mailto:info@chariotshopping.com) !

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



**Chariot Shopping.com**

# Conseil du jour : l'entretien préventif



Par Pascal Hogue  
Président, Associé  
Toitures PME inc.

La maintenance périodique de votre toiture peut doubler, voire tripler sa durée de vie normale. Un programme d'entretien planifié, bien ordonnancé et exécuté, assure la bonne performance des toitures durant de nombreuses années.

Dans le meilleur des mondes, une inspection annuelle de la toiture serait souhaitable afin de mieux suivre l'évolution de la toiture et de pouvoir intervenir de façon à limiter les risques d'infiltrations.

En automne, il est très important de faire une inspection de votre toiture afin de déceler des problématiques futures.

Voici quelques points très importants que vous devez faire lors d'une inspection visuelle :

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



- Pour une toiture **en asphalte et gravier**, il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que ceux-ci soient étanches et aussi voir à ce que les joints calfeutrants soient en bonne condition et non fissurés car la majorité des infiltrations se produisent par les murs.

Si vous détectez la présence de rides, boursoufflures (gonflements), plissements ou l'apparence des feutres exposés, vous devez demander une inspection puisque ces signes indiquent qu'une intervention de réparation ou d'entretien est nécessaire.

- 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](http://www.toiturespme.com)**

SERVICE 7/7

Ensuite, il est très important de vérifier si votre toiture contient assez de gravier et qu'il soit dispersé de façon uniforme (la majorité du temps, les coins sont plus souvent exposés).

- Pour une toiture en **bardeaux d'asphalte**, le nettoyage des gouttières est primordial. Une chaleur extrême dans l'entre toit l'été, des bardeaux frisés ou manquants sur le toit sont des signes inévitables de futurs problèmes durant l'hiver.
- Les toitures en **membrane Élastomère** sont relativement faciles à inspecter. En premier lieu, marchez sur la toiture afin de ne pas déceler des trous ou des fissures sur les membranes et vérifiez que les joints de membranes soient bien soudés (adhérés). Les plissements (crêtes) visibles à l'œil sont des signes inévitables que votre toiture doit être inspectée et réparée.

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

Naturellement, la qualité des produits joue un rôle majeur dans la performance d'une bonne réparation. Il est toujours préférable d'avoir l'avis d'un expert et d'utiliser les services d'un professionnel. Vous pouvez ainsi bénéficier de bons conseils, soit pour planifier l'entretien ou pour conserver et prolonger la durée de vie de vos toitures et ce, de façon économique et écologique.

En conclusion, n'arrêtez pas votre choix seulement sur un prix; fiez-vous à l'expérience et à la compétence. Un entrepreneur qui possède un département de service avec unités mobiles sur la route est un bon indice sur la qualité du service offert et surtout, n'hésitez pas à demander des références. ☐

# Asphalte

(installation et réparation)

# Scellant

# Pavage

# Lignes de stationnement

# Drain



514.881.2444

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

# Inspection de vos portes de garage avant l'hiver !



Par Jérémie Gaudreau  
Vice-président  
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

## Voici mes conseils d'expert pour bien vous préparer pour l'hiver qui arrivera assez rapidement.

- Veillez à faire lubrifier deux fois par année toutes les pièces mobiles de vos portes de garage telles que les roulettes, les pentures, les poulies, les ressorts et le mécanisme de verrouillage en utilisant par exemple de l'huile à moteur 10w30;
- Vérifier la solidité des pentures, roulettes, des boulons et des supports de rails;
- Et les coupe-froid quant à eux, quel est leur état? Les coupe-froid endommagés laissent passer l'air, l'eau et peut-être les petits rongeurs. Ils gèleront et la glace pourrait nuire à leur bon fonctionnement et endommager le moteur.

Si vous remarquez une anomalie, communiquez rapidement avec votre expert en porte de garage qui confirmera le ou les



travaux d'entretien nécessaires à effectuer avant l'hiver. Soyez vigilant, car le délai d'attente pour la réception des pièces est de plus de 60 jours en plus du temps pour compléter le remplacement de panneaux ou même des portes entières.

### Vous avez des questions !

**Communiquez avec moi, je me ferai un plaisir de vous aider.** ☐

## SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur

514 273 4451

zaratelavigne.com



**FUSION ÉNERGIE**  
INTELLIGENCE ÉNERGÉTIQUE

« Gaspiller moins d'énergie est la façon la plus économique de réduire la pollution, de rendre nos collectivités plus saines et nos industries plus rentables. ...tandis que des maisons et des bâtiments plus intelligents nous permettront d'économiser énergie et argent dans nos milieux de vie, de travail et de loisir. » Tiré du site du gouvernement du Canada.

## L'électrification des transports fait un bond de géant au 333 Sherbrooke Est.



333 SHERBROOKE EST

Les copropriétaires qui habitent ce havre de paix unique en plein cœur de l'action sont probablement les plus avant-gardistes en matière de respect environnemental au Québec, voire au Canada.

En février 2018, après avoir pris la décision d'aller de l'avant avec un projet d'intelligence énergétique signé **Fusion Énergie** (FE), le Conseil d'Administration a mandaté **FE** pour concevoir et mettre en place une infrastructure d'alimentation de bornes de recharges pouvant accueillir 54 véhicules électriques, simultanément, 24 heures sur 24.

Sur le plan technique, le système d'intelligence énergétique **FE** a permis de réduire considérablement la consommation d'énergie globale et plus spécifiquement la demande en puissance de l'édifice. Un nouveau compteur dédié à l'alimentation des bornes de recharge fut installé pour ne pas affecter la consommation mesurée des aires communes. De plus, le système de gestion **FE** en place, a permis de mesurer la consommation de chacune des bornes de recharge et de partager les coûts de l'énergie entre les utilisateurs en fonction de leur consommation spécifique.

Le positionnement de plusieurs centres de distribution à des endroits stratégiques dans le garage fut déterminé de façon à minimiser la longueur des câbles entre les équipements de transformation de l'énergie et les places de stationnement des véhicules électriques. Ceci a aussi permis d'atténuer la pollution visuelle intrinsèque aux installations comportant un nombre important de conduits tout en réduisant les coûts pour les utilisateurs.

La solution d'infrastructure de distribution pour bornes de recharge de **Fusion Énergie** est idéale pour les édifices à résidences multiples à plusieurs étages. Dans certains cas, l'utilisation de bornes intelligentes à puissance modulable permet de multiplier considérablement le nombre de bornes surtout lorsque l'énergie fournie par Hydro-Québec est limitée.

L'équipement est la propriété des copropriétaires-utilisateurs et confère une plus-value véritable à leur résidence.



PAR, JEAN-PIERRE HUPPÉ | FUSION ÉNERGIE

[jphuppe@fusionenergie.ca](mailto:jphuppe@fusionenergie.ca)



# Control Germs at Home and in the Office



By François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

## Quick! What's the best way to get covered with indoor germs?

Rolling around a restroom floor may come in mind, but you'd be wrong.

"The best way to get covered in germs is to sit on the couch," said microbiologist Charles Gerba, a professor at the University of Arizona in Tucson, AZ, during an educational session at the 2017 ISSA/INTERCLEAN® North America Trade Show and ISSA Convention in Las Vegas.

## Spread of Modern Day Germs

Although modern technology has led to many advances in combating germs, modern living has led to their quick spread. About 100 years ago many people stayed close to home their entire life, traveling into town once a week for errands, Gerba said. Infectious pathogens stayed local since daily commutes in crowded public buses and trains, as well as vacations to far-flung locations, were uncommon. Most people worked outside in the fresh air and away from others, not in offices where germs spread quickly between cubicles.

Compare these factors to today's lifestyles, in which people generally clean their homes less, and use cooler water and milder detergents, and it's understandable why germs are still a force to be reckoned with.

## Infection Culprits

According to Gerba, 80 percent of all diseases are transmitted by the environment. "The rest are transmitted through sex and insects," he said.



In the home and office environment, porous fabric on couches and other upholstered furniture is a breeding ground for bacteria and viruses, Gerba said, recalling a couch from a fire station that was a reservoir of the MRSA virus.

Carpeting is another pathogen hot spot, with 200,000 bacteria per square inch on a typical carpeted floor. In comparison, a typical toilet seat has about 49 bacteria per square inch.

Most people do a good job in the bathroom with cleaning and disinfecting," said Gerda. "It's usually safer to make a sandwich on a toilet seat than on a cutting board in the average American home."

In addition to cutting boards, Gerba listed kitchen sponges, kitchen sinks, bathroom sinks, kitchen floors and bathroom floors as the germiest areas in homes. In offices, the germiest culprits are office phones. "Most people talk dirty all the time and don't realize it," he quipped.

Other office areas most in need of cleaning are computer keyboards, door handles and break room surfaces. And in a typical hotel room, the germiest item is the television remote.

## Airborne viruses

With the recent pandemic related to COVID-19, we have been made aware of droplet transmission of viruses: airborne transmission. During an acute respiratory virus infection, an infected individual may shed virus in exhaled breath droplets and may also contaminate their immediate bodily surfaces (like skin and clothes) or surrounding objects and surfaces (like tables) with their respiratory secretions. In general, if a susceptible individual is close to the infector, short-range transmission may occur when the infectee breathes in the virus laden droplets or aerosols released by the infector, during direct (physical) contact with the infector or during physical contact with objects or surfaces contaminated (fomite) by the infector. If the infectee is at a distance from the infector, long-range transmission may occur when the infectee breathes in the virus-laden aerosols released by the infector or during physical contact with a fomite.

## Cleaning Solutions

With so many surfaces to clean, it can be confusing to know the best cleaning methods. Gerba recommends using dry steam vapor to kill germs on porous surfaces, such as fabrics. This technology immediately kills pathogens without chemicals and doesn't require a dwell time.



For hard surfaces, chlorine bleach, hydrogen peroxide, and quaternary ammonium compounds (quats) are the most common disinfectants. Each is an effective disinfectant when used properly. As bleach can be an irritant, Gerba recommends wearing gloves and a mask to avoid irritation.

Hydrogen peroxide will clean most pathogens but is not effective against spores, such as *C. difficile*. Quats are effective disinfectants commonly used in medical facilities, food service operations and many industrial applications.

An effective method remains the spraying of disinfectant with an electrostatic sprayer. This method has the advantage of being able to be used as a preventive measure or following an exposure, to disinfect 100% of the surrounding surfaces and the ambient air.

Gerba advises users to follow directions carefully, as their formulations and dwell times differ. ☐



- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

# REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU  
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



## C E T S'OCCUPE de tout

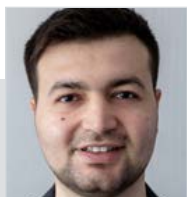
- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.



**CET Distribution inc.**  
Composantes Électriques & Technologiques  
[www.cetdistribution.ca](http://www.cetdistribution.ca)

Jean-Pierre Huppé  
(438) 822-1210  
[jphuppe@cetdistribution.ca](mailto:jphuppe@cetdistribution.ca)

# How to organize the best AGM stress-free



By Hussein Reda  
CEO  
Propty inc.

It all happened right before the covid hit, we were at the beginning of a pandemic crisis shock and one of our clients called us looking for a solution to do an online vote. We did not have an AGM app back then however the problem got us curious immediately.

In less than 6 months, after working with multiple condo lawyers to ensure it was compliant with all legislative laws, we released the first app that hosts AGMs virtually!

This was all exciting with a new history being made in the condo world. To be honest, we learned most of our lessons from our first virtual AGM but after personally moderating many, we want to share with you the lessons we learned so you can kill it in your next event.

## 1. First, know your audience

Not all condo associations are the same and in some cases, depending on your building demographics, you might not be able to hold a fully virtual event. In this case, your best option is a hybrid one consisting of people attending in person and others attending virtually.

Best way to know this? At least 1 month before your AGM, send a survey and see what is the preferred date for everyone. You can list 2-3 options to have the highest chance of

getting a quorum. Also, ask for advanced questions and what topics co-owners want to cover in the agenda.

## 2. Choose the right solution

When it comes time for an AGM that requires a secret ballot, the need for a solution that can support live voting and live quorum calculation is crucial

Virtual meeting software like Zoom, Teams and otherwise, are insufficient at supporting this for many of the same reasons outlined above during meeting registration. More specifically, the native polling tools cannot accommodate proxies. To elaborate, these tools only allow ALL attendees to vote and will not account for those present that have already submitted a proxy, the weighting of ballots for proxy holders, and those ineligible (e.g. in arrears) to vote.

The right solution is the one that will give you peace of mind, save you time and money compared to your previous AGMs in person. Propty will save you at least a combined 16 hours of effort from managing the attendance, reminders, proxies to sharing the voting results and so much more.

## 3. Prepare like a pro

Now that you chose your solution, don't deny it! Everyone has experienced issues connecting their microphone, camera in a meeting.

Always do a practice session event with the board members. You never know how your camera and microphone will behave. If you're hosting your first virtual AGM, we recommend you schedule one with all co-owners.

Draft the votes questions and answers in advance. There is nothing worse than typing the questions live, this wastes everyone's time and drags the event further.

The best AGMs we've seen made their co-owners well informed days before the event. They prepared a PowerPoint explaining in detail the agenda items. Some even took it to the next level and did an explainer video and posted it on Facebook!

#### 4. Send the invites

Make sure to send your invitation email at least 21 days before to give time to co-owners to go over the materials and prepare for the event.

What is nice about Propty? Once you have prepared the materials, Propty makes the whole invitation process ridiculously easy. The invitation also includes a basic, step-by-step video that shows how to attend the event, assign a proxy digitally and vote during the event.

#### 5. Final check

Finally, always hold a brief call the night before the meeting with all board members to run through any potential hitches and how to handle them, as well as going over the script and discussing the board nominations to make sure all the topics were covered.

Define the responsibilities during the event. Know who can take the chairman role, take notes and ensure the event is recorded.

If your board is not tech-savvy and you're hosting 50+ participants, ensure you have a moderator. It is worth every penny. Remember the board is already going to be busy answering questions, presenting, sharing a PowerPoint presentation,

and barely having time to moderate the questions, manage the chat and the speakers, all at the same time.

#### 6. Put on the show

The chairman should run through the housekeeping at the beginning of the meeting. They should inform everyone they are muted by default to save everyone from a cacophony of barking dogs / shouting children / TV noise and the sound of eating or drinking.

- At the start of the event, remind everyone they are muted by default and see if there are any objections that the event is recorded.
- Encourage people to use the chat function as it is more efficient than activating their camera and microphone. Your goal is to answer all these questions as you cover the agenda items and reduce the number of new questions asked as much as possible.
- Timing is your essence! The best AGMs time the event perfectly as planned.

#### Conclusion

Forwarding 1 year, Propty has become even more powerful helping condo associations save tons of hours and operation costs, especially voluntary board members who barely have time to manage the day-to-day tasks.

If you recently had a virtual AGM and have tips to add on holding an AGM, please do share them with us at [contact@getpropty.com](mailto:contact@getpropty.com) – I'm sure there's more to be said! And if yours is still to come, I hope this has been helpful and that it all goes like clockwork. Good luck!

#### About Propty

Propty is an easy-to-use platform that helps condo managers run buildings more efficiently while building a trusted resident community. With Propty, it's simple to schedule and run AGMs whether it's virtually or in person. Since the pandemic has hit the globe, Propty has hosted 1200+ AGMs in Quebec with an average quorum of 73%. ☐

# Organize stress-free AGMs



**Whether it's in person or virtual AGM, use  
Propty for a transparent governance**

- ✓ Ridiculously easy
- ✓ Transparent
- ✓ Stress-free online voting
- ✓ Digital proxies
- ✓ And so much more...

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

**Pour une copropriété mieux gérée !**



Valéry Couture  
514 508-6987    [info@condostrategis.ca](mailto:info@condostrategis.ca)

*uniCondo* Montréal

7735 Boul. Provencher  
Montréal (Québec)  
H1S 2S9



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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



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  
4928 rue Ambroise-Lafortune,  
Boisbriand, (Québec)  
J7H 1S6



Hélène Vallerand  
514 403-4225 info@gestionri.ca

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

**Groupe Conseil  
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine  
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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

**IMMEUBLES  
SHIBATA inc.**

Takao Shibata  
514 697-9949 shibata2@securenet.net

*uniCondo* Montréal

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



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



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



# 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](mailto: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**



- ✓ **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.
- Plus d'informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



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



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



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



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



**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.



## 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+ 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 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.  
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

---

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



# 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.

**RICHARD  
LAVOIE** • Avocat

## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

**Paul-André  
LeBouthillier**  
AVOCAT

## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

**Chianetta**  
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET  
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

## Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

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

3030, Curé-Labelle, bureau 300  
Laval (Québec) H7P 0H9  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

# Conseillers juridiques



## Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010      cazoulay@azran.ca

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010      gazran@azran.ca

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



## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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



## Municonseil Avocats inc.

Me Deborah Michaud  
514 945-0440, poste 102      mdm@municonseil.com

Me Éric Oliver  
514 954 0440, poste 103      eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus  
514 954 0440, poste 111      mph@municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec) H4Z 1A1  
[www.municonseil.com](http://www.municonseil.com)



[ Fiset 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](http://www.fisetlegal.com)

# Conseillers juridiques



**DE GRANDPRÉ  
JOLICOEUR**  
S.E.N.C.R.L. / LLP  
AVOCATS - NOTAIRES  
LAWYERS - NOTARIES

## De Granpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Clément Lucas  
(514) 287-9535    c.lucas@djclegal.com

Me Ludovic Le Draoullec  
(514) 287-9535    L.LeDraoullec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus  
(514) 287-9535    m.c.bodeus@djclegal.com

2000 McGill College Avenue, 6<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) Q3A 3H3  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)



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

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

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



## 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](http://www.ljt.ca)



## Consilium Services juridiques Avocat

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

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

# Conseillers juridiques



Société d'avocats

## **KSA, Société d'avocats**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard  
(581) 838-5503      cbouchard@ksalex.ca

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

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



## **Me Charles Nichols, avocat**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



## **DeBlois Avocats**

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

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

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



## **Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice**

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

9160 boul. Leduc, Bureau 410  
Brossard (Québec) J4Y 0E3  
[www.sylvielefrancois.com](http://www.sylvielefrancois.com)

# L'effet papillon



Par Michèle Bérard

**Nous connaissons tous l'effet papillon : une action légère et anodine comme le battement de l'aile d'un papillon va engendrer des conséquences catastrophiques et irréversibles. J'aimerais partager cette histoire qui l'illustre parfaitement dans le merveilleux monde de la copropriété divise. Malheureusement cette histoire est vraie et elle peut se reproduire dans n'importe quel condominium de notre province. Chez vous peut-être ?**

Voici un condominium de plus de 200 appartements au centre-ville de Montréal : beau bâtiment, beau jardin, bien entretenu fleuri et accueillant, un fonds de prévoyance bien garni et un plan d'action sur 5 ans glissants. Du personnel fiable, fidèle et dévoué aux copropriétaires.

Le bâtiment ayant plus de 40 ans, une inspection générale (loi 122) révèle que la dalle du garage grugée par les ions chlorures est à refaire. Rien de surprenant, après une étude approfondie, le conseil d'administration n'a d'autre choix que de budgétiser une cotisation spéciale pour faire face à cette dépense importante sachant que compte tenu de l'âge de la bâtisse, il faut aussi s'attendre à d'autres réparations majeures. Il serait donc déraisonnable de dégarnir le fonds de prévoyance. Les copropriétaires l'acceptent dans leur grande majorité.

Une poignée d'individus avides de « prendre le pouvoir » y voit là l'occasion rêvée de jeter dehors le Conseil d'administration en place depuis plus de 10 ans. Les voilà donc assi-

du tous les soirs pour taper et retaper aux portes et exposer leur vision de l'avenir : la dalle n'est pas à réparer, on vous a raconté des histoires. Donnez-moi votre procuration, ainsi nous élirons un nouveau CA qui vous remboursera la cotisation spéciale versée et baissera vos frais de condo.

## Paroles magiques !!!

La grande majorité change de camp.

On va me rembourser! Les frais de condo vont baisser. Qui sont ces personnes qui font des promesses semblables? On ne les connaît pas, mais ce n'est pas important. Et puis, assister à une AGA par une belle soirée d'été : pas très tentant.

Alors, nombre de copropriétaires donnent leur procuration à de parfaits inconnus. C'est la première étape de « l'effet papillon » : donner sa procuration pour éviter de gâcher une soirée? On n'a pas lu les documents qui accompagnaient la convocation à l'AGA. Bof, à quoi bon, c'est tellement ennuyeux. Franchement, tout ceci n'est pas bien grave. Erreur ! La machine infernale se met en route. Le conseil d'administration qui avait mis dans le fonds de prévoyance cent après cent l'argent nécessaire pour refaire la dalle est jeté dehors sans ménagement.

Vive le nouveau conseil !

À la tête d'un matelas confortable, le nouveau CA rembourse effectivement les montants promis pendant sa campagne électorale puis se lance dans des dépenses somptuaires autant qu'inutiles, privilégiant l'aspect cosmétique plutôt



que les réparations majeures, embauchant du personnel en surnombre, signant des contrats hors de prix... Plus préoccupant encore, le budget présenté est effectivement en baisse sur les revenus, mais... en hausse sur les dépenses!

La dalle, elle, continue à se dégrader, et montre des signes inquiétants de dangerosité. Mais il n'y a plus d'argent dans les caisses : il n'est plus possible de réparer. Les copropriétaires, surpris par cette gestion étonnante hésitent à payer leurs frais de condo, l'argent ne rentre plus régulièrement, les fournisseurs ne sont plus payés et les employés de longue date désertent. Il n'y a plus de portiers et personne pour faire face aux urgences. Les différentes factions en place se déchirent, le syndicat se retrouve géré par deux conseils d'administration : le chaos.

Les copropriétaires qui veulent fuir en vendant leur condo ne trouvent plus preneurs. Et voilà la dernière étape de « l'effet papillon » : le condominium est en perdition. La fin de cette histoire : la majorité des copropriétaires demandent la mise sous tutelle de leur condominium.

### **Alors, analysons la situation et les raisons de cette catastrophe annoncée.**

En priorité, les copropriétaires ou futurs copropriétaires doivent être conscients d'une chose bien importante : même si l'on a clamé partout : « achetez un condo et vous n'aurez à vous occuper de rien ». Attention, vous n'achetez pas La Grande Pyramide d'Égypte toujours debout après des millénaires. Votre bâtisse va avoir besoin de réparations, coûteuses pour certaines, mais inéluctables. Inéluctablement les copropriétaires devront payer.

C'est tellement vrai que les acteurs majeurs dans le monde de la copropriété divise, en premier lieu le gouvernement, ont pris conscience des conséquences dommageables de l'incurie des copropriétaires et de leurs conseils d'administration (que ne ferait-on pas pour être élu ???). Ainsi, depuis juin 2018, la législation a bien évolué. Les lois 141, 16, 41 encadrent plus strictement la vie des copropriétés divises que ne le faisait le *Code Civil du Québec* datant de 1994.

Première conclusion qui s'impose : si après avoir fait le point de votre situation financière, vous en concluez qu'une augmentation même minime des frais de condo ou un appel à

cotisation spéciale déséquilibrerait gravement le budget... **N'ACHETEZ PAS!** L'accession à la propriété n'est provisoirement pas pour vous. En y renonçant, vous vous épargnerez bien des maux de tête.

N'oubliez pas qu'en cas de non-paiement, le syndicat de la copropriété peut mettre une hypothèque légale sur votre condo conduisant à sa vente forcée dans le pire des cas et vous perdrez alors tout !

Si vous achetez, deuxième conclusion : vous venez d'investir pour acquérir dans ce qui va devenir à coup sûr la partie la plus importante de votre patrimoine. De grâce, portez-y attention. Intéressez-vous à la vie de votre condominium et pas seulement pour vous plaindre qu'il y a des traces de doigts sur la porte d'entrée après 17 heures. Lisez attentivement la déclaration de copropriété qui vous a été remise et les règlements de l'immeuble. Intéressez-vous aux états financiers du syndicat, aux informations qui vous sont transmises par les gestionnaires, à l'état du bâtiment. Il s'agit de vos avoirs, de votre propriété.

S'il vous plaît, ne donnez pas procuration pour vous éviter « la corvée » d'assister aux AGA. Il en va de la bonne gestion des biens qui vous appartiennent. Ne vous laissez pas séduire par de belles paroles, renseignez-vous, réfléchissez et discutez avec vos voisins. En cas de fiasco, c'est vous qui en supporterez les conséquences. Vous ne pourrez vous en prendre qu'à vous-même.

La vie en condominium n'est pas « un long fleuve tranquille ». Ne la laissez pas devenir un cauchemar par l'abandon de vos droits et de vos devoirs les plus élémentaires.

Et souvenez-vous de « **l'effet papillon** ». ☐





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**



En ces temps troublés, qui ne rêve pas d'une résidence douillette, qui allie les avantages de la vie au centre-ville, et le calme et la verdure de la campagne ?

Défi impossible à réaliser, ce lieu idyllique n'existe pas ? ?

Détrompez-vous ! Mais c'est un secret bien gardé, que nous allons vous faire découvrir :

Sur les flancs du Mont-Royal, dans la partie supérieure du Golden Square Mile, là où l'agitation de la métropole s'estompe pour laisser place à la verdoyante forêt du Parc des Pins, surplombant le centre-ville pour permettre à l'œil d'apercevoir le Saint-Laurent et même le Mont Saint-Bruno, se niche le

condominium Le Noble. Un building à taille humaine de 71 appartements, répartis sur 12 étages, et 2 étages de parkings en sous-sol.

Il suit la pente naturelle de la colline, pour s'ouvrir en même temps sur la rue des Pins ouest, au no 1250 et sur la rue de la Montagne qui se termine à ses pieds.

Construit vers la fin des années 70, il a emprunté aux vieilles demeures patrimoniales sa façade en briques rouges patinées par le temps, tout en optant pour un dessin résolument moderne et original, qui permet une fenestration maximum. Il se distingue dans sa rue par une petite coquetterie : un auvent vert-sapin qui protège son entrée principale.



À l'époque de sa mise sur le marché de l'immobilier, le concept de copropriété divise était encore relativement jeune et s'adressait à une clientèle élitiste, exigeante quant à la qualité des prestations offertes.

Ainsi, nombre de personnalités éminentes de la vie du Québec y ont élu domicile au cours du temps.

Lorsque nous voyons chaque jour de nouveaux condominiums sortir de terre au centre de Montréal comme champignons après la pluie, Le Noble, malgré ses 40 ans passés garde des atouts indéniables :



- Des parties communes chaleureuses, une salle de réception accueillante,
- De vastes appartements, avec entrées confortables, cuisine fermée, des chambres où un King-size ne prend pas tout l'espace, deux salles de bain dans chaque unité.
- Un nombre de stationnements égal au nombre d'appartements.
- Bien que les espaces de rangement appartiennent au syndicat, chaque unité peut s'en voir attribuer un.
- Un concierge résident, joignable en tout temps.
- Un service de portiers 24h, 7 jours sur 7, assuré par du personnel en place depuis plus de quinze ans, gage d'attentions personnalisées apportées aux résidents.
- Un portefeuille de contracteurs fidèles et fiables, connaissant bien les équipements.
- Une piscine, un sauna et une salle de gym, comme il se doit.
- Et puis un jardin ! Oh le beau petit jardin, savamment désorganisé comme le sont les «jardins à l'anglaise»,





chouchouté depuis des années par une copropriétaire qui veille sur lui du printemps aux premières gelées : cèdres, rosiers, hostas, pétunias, échinacées : une farandole de couleur accueille les résidents en été. Il y a même un coin réservé aux enfants qui expérimentent, avec plus ou moins de bonheur, l'art de cultiver les légumes!

- Qui plus est, les animaux de compagnie y sont les bienvenus.

On comprend dès lors que le nombre de ses appartements qui apparaissent sur le marché de l'immobilier soit très restreint : lorsque l'on est propriétaire au Noble, il faut de solides raisons pour en partir : certains copropriétaires sont là depuis plus de trente ans !

Si l'on ne peut pas parler d'ambiance familiale, les résidents se connaissent et entretiennent des relations courtoises de bon voisinage.

Élément notable : la plupart des appartements sont occupés par leurs propriétaires, peu sont loués, et la tentation du « Airbnb » n'existe pas, ce qui contribue à la sérénité des lieux.

Un aspect de la copropriété divise qui prend à juste titre, de plus en plus d'importance dans notre province: la gestion des finances du syndicat, l'entretien des bâtiments, et la conformité à la législation de plus en plus exigeante :

Malgré les évolutions du conseil d'administration du syndicat au cours du temps, une idée directrice a prévalu : le bâtiment doit être bien entretenu dans le strict respect des lois en vigueur et des instructions gouvernementales. Bien avant le vote des projets de loi 122, 141, 16 et 41, les différents CA ont décidé de la réparation des briques de façade, et ont remplacé intégralement la dalle du garage. La réfection de la rampe d'accès aux stationnements est prévue pour l'été 2021, et le surfacage des balcons doit suivre en 2022. La révision complète du système de protection incendie est prévue dans l'année en cours pour le rendre conforme aux normes actuelles.

La description des unités a été réalisée suivant les prescriptions de la loi, et a été validée par le vote des copropriétaires en assemblée générale. Ainsi chacun d'eux a été invité à communiquer le descriptif le concernant à sa compagnie d'assu-



rance afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté entre les éléments qui sont couverts par l'assurance du syndicat et les améliorations locatives qui relèvent des assurances individuelles.

Le carnet d'entretien a été mis en place par la compagnie ALLB Inc., et il est tenu à jour.

Un site intranet permet aux copropriétaires de suivre les décisions du conseil d'administration qui se veut le plus transparent possible.

Parallèlement, après l'étude du fonds de prévoyance et l'élaboration du plan de gestion de l'actif, les montants nécessaires pour faire face aux dépenses à venir sont collectés chaque année, et placés judicieusement. Le syndicat dispose de sommes confortables pour faire face à l'imprévu.

Vous savez maintenant presque tout sur ce condominium discret, une perle rare dans la jungle de l'immobilier de Montréal. Un petit paradis ? Nous n'irons pas jusque-là, mais sans aucun doute une résidence où la vie se déroule sereinement.

**Michèle Bérard** ☐



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**ACOUSTIQUE**

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

**ADMINISTRATION-CONSULTATION**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
-------------------------------	------------	---	----------------------------------	--

**ALARME INCENDIE**

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
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

**AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.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	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sjm.tech
Vertika inc.	Provincial	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
-----------------------------	------------	-----------------------	----------------	------------------------------

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**

**ARCHITECTES PAYSAGISTES**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

**ARPENTEURS-GÉOMÈTRES**

Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------------	----------------	-------------------------

**ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)**

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sjm.tech
------	------------	--------------------	----------------	------------------------

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

Ascenseurs Transco Inc.	Provinciale	Kevin O'Connor Kim Donachey	(450) 661-5355 (450) 661-5355	kevin@ascenseurstransco.ca kim@ascenseurstransco.ca
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
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com

**ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)**

Propty inc.	Provincial	Hussein Reda Propty Support	(833) 377-6789 (833) 377-6789	hussein.reda@getpropty.com contact@getpropty.com
-------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

**ASSURANCES DE DOMMAGES**

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima+Patrick Ménard Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 532-1124	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**AVOCATES - AVOCATS**

Azran Avocats	Montréal	Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azranassociates.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Ludovic Le Draoullec Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djclegal.com L.LeDraoullec@djclegal.com m.c.bodeus@djclegal.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 Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.	Québec	Me Victoria Lemieux-Brown	(418) 650-7058	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.		Me Maria Deborah Michaud Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	mdm@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

**BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Yves Labrosse	(450) 628-6868	ylabrosse@cplsolutions.ca
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassociés.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Master Builders Solutions	Provincial	Mathieu Verronneau	(514) 386-4163	mathieu.verronneau@mbcc-group.com
Solucare	Provincial	Madeleine Phillon	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

**BOIS D'INGÉNIERIE**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca
---	------------	----------------------------------	----------------------------------	--

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

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

Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca
		Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@fusionenergie.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com

**CALFEUTRAGE**

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Solution Calfeutrage	Montréal	Gabriel Girard	(514) 659-9767	gabriel@solutioncalfeutrage.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

**CAMÉRAS DE SURVEILLANCE**

Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonsshield.com
------------------------	------------	-----------------	----------------	--------------------------------

**CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)**

Maxen Technology inc.	Provincial	Ed Ibrahim	(514) 692-6299	ed@maxentechnology.com
		Samuel Nadeau-Piuze	(514) 568-0048	s.nadeaupiuze@maxentechnology.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------------	----------------	-------------------------

**CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)**

Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
		Jean Salvador	(855) 686-6661	j.salvador@otonomsolution.com

**CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)**

Drakkar International inc.	Provincial	René Normand	(450) 651-9137	rnormand@drakkarinternational.com
		Simon Dion-Carter	(185) 565-1913	scarter@chariotshopping.com

**CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Martin Potel	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	--------------	----------------	-----------------------------

**CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION**

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

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL




**Évitez les dégâts avec le système de détecteurs de fuite d'eau AKWA**

1 877 326-0606, poste 4228

**CHAUFFES-EAU**

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com

**COMPTABILITÉ - FISCALITÉ**

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbédard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com

**CONSULTANT EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
-------------------------------	------------	---	----------------------------------	--

**CONSULTANT SÉCURITÉ INCENDIE- SENSIBILISATION ET FORMATION**

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
----------------------------	------------	--------------	----------------	----------------------------------

**COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
-------------------	------------	--	----------------	---------------------

**COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)**

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca ylabrosse@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
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com



OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !  
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

**NETTOYER  
ASSAINIR  
DÉSINFECTER**

#### DÉTECTION DE GAZ

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

#### DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE

Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
------------	------------	--------------	----------------	----------------------------

#### DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Martin Potel	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

#### DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

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

#### ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

#### ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Martin Potel	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

#### ÉCLAIRAGE 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
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca

#### ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Martin Potel	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Martin Potel	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

## ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

## ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
----------------------	----------	---------------	----------------	---------------------------------

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

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 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com

## ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (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 Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
<b>ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>				
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
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
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
<b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
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
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
<b>EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
Lagué Varie Verreault & Associés	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvvexperts.com
<b>EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)</b>				
Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
<b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
<b>FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)**

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

**FONDS DE PRÉVOYANCE**

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
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 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
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard	(888) 257-5322	info@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@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

**GARANTIE - CONSTRUCTION**

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisani@acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	----------------

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

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sjm.tech

**GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)**

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît 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
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
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	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
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

**GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)**

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGO cable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard	(888) 257-5322	info@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@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

**BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés**

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo

T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   **GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)**

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com

**GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)**

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.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)**

Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard	(888) 257-5322	info@depatiebeauchemin.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com

**INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)**

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard	(888) 257-5322	info@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)</b>				
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
<b>INSONORISATION</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
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
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard	(888) 257-5322	info@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
<b>INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE</b>				
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
<b>INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES</b>				
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard	(888) 257-5322	info@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS</b>				
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
<b>INTERNET</b>				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca

## INSONORISATION

## INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

## INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE

## INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES

## INSPECTION THERMIQUE

## INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS

## INTERNET

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ</b>				
Maxen Technology inc.	Provincial	Ed Ibrahim	(514) 692-6299	ed@maxentechnology.com
	Provincial	Samuel Nadeau-Piuze	(514) 568-0048	s.nadeaupiuze@maxentechnology.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
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.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>MÉDIATION - ARBITRAGE</b>				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@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	Maria Deborah Michaud Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	mdm@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
<b>MOISSISSURES ( DÉTECTION, TRAITEMENTS)</b>				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)</b>				
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sjm.tech
<b>NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)</b>				
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES</b>				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>NETTOYAGE DE GARAGE</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

**NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)****NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES****NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON****NETTOYAGE DE GARAGE**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc Yves Labrosse	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca ylabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES</b>				
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
<b>NOTAIRES</b>				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
<b>PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)</b>				
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
<b>PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
<b>PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)</b>				
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 Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca



Exigez la garantie **Qualité Rénovation**  
pour vos petits et grands travaux de rénos!

**Informez-vous!**



#### PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

#### PLANCHERS DE BOIS FRANC

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

#### PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
---	----------	------------------------------------	----------------------------------	--

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

Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

#### PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
-----------------	------------	-------------------------------	----------------------------------	--

#### PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
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

#### PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéetect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Martin Potel	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

**Leader**dans la détection et le  
contrôle des fuites d'eau**PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (FABRICANT)**

Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
----------------------------	------------	----------------------	----------------	----------------------------------

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

Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
-----------------------	------------------	-----------------	----------------	-------------------------------

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

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

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

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
------------------------------------	------------	---------------	----------------	--------------------

**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@CGOcabl.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@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
Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

**RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE**

Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Choisissez Internet pure fibre pour votre immeuble.  
Faites équipe avec Bell, fier membre de votre association  
de copropriété.

**RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT**

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl Montréal Jean-François Paré-Zagrodnik (514) 245-2486 jfparezagrodnik@a7services.expert

Les Constructions Tremco inc. Montréal François Veilleux (450) 621-2120 fveilleux@constructionstremco.com

**RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)**

Autoénergie Canada inc. (AEC) Provincial Martin Lachance (450) 434-1555 mlachance@autoenergie.com

Fusion Énergie Provincial Daniel Sarrazin (450) 687-1522 dsarrazin@fusionenergie.ca  
Jean-Pierre Huppé (438) 822-1210 jphuppe@fusionenergie.ca

**RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)**

Steamatic Canada Provincial Service à la clientèle (888) 632-4268

**RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE**

ACQ Résidentiel Provincial Roberto Pisani (514) 354-8249 pisanir@acq.org

**SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)**

Guard-X Provincial Éric Fortin (514) 277-2127 efortin@guard-x.com  
Louis-Martin Verville (514) 277-2127 lmverville@guard-x.com  
Pierre Lemay (514) 277-2127 pierre.lemay@guard-x.com

Services Dragon Shield Provincial Raymond Roussel (514) 289-8229 info@servicesdragonshield.com

**SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP**

Connexetek inc. Montréal Pierre Dessureault (514) 907-2000 pierre.dessureault@connexetek.ca

**SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION**

Paul Davis Provincial Service à la clientèle (833) 310-9501

Steamatic Canada Provincial Service à la clientèle (888) 632-4268

**SINISTRE - URGENCE (PREMIÈRE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)**

Paul Davis Provincial Service à la clientèle (833) 310-9501

Steamatic Canada Provincial Service à la clientèle (888) 632-4268

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

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



**Condo  
Conseils**  
**3 ans pour 199\$**  
(taxes en sus)

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

**SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Lagué Varie Verreault & Associés	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvvexperts.com

**SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION**

Inspex Solutions inc.	Centre du Québec	Janick Marinier Janick Marinier	(514) 518-6903 (514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com jmarinier@inspexsolutions.com
-----------------------	------------------	------------------------------------	----------------------------------	--

**TÉLÉPHONIE MOBILE**

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

**TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)**

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

**TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE**

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

**THERMOGRAPHIE**

A7 Sevices, Une division de Groupe	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Fransyl 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
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

**TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)**

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

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

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

#### TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

#### TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

#### TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

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
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

#### TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

#### TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAINÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

#### VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
-------------	----------	------------------	----------------	----------------------

# AGENDA



Suivez-nous cet automne !  
Participez aux événements d'information  
offerts en visioconférences.

Inscription à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398