

Copropriété

A portrait of a woman with long, wavy brown hair, looking down and to the left with a slight smile. She is wearing a dark blazer over a colorful patterned top and a gold chain necklace. The background is a soft-focus green and white.

Automne 2022

Me Stefania Chianetta

Avocate, arbitre et médiatrice accréditée
(UdeS, Barreau du Québec et IMAQ)

Plus de vingt années dédiées à la copropriété au Québec

Copropriété+

Le magazine Copropriété+ est une revue numérique spécialisée qui traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. L'accès au contenu des éditions du magazine est réservé en exclusivité aux administrateurs, gestionnaires et gérants des syndicats de copropriété membres de CondoConseils et aux usagers d'un site Internet CondoRéseau, le registre de la copropriété de votre syndicat.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

CO-ÉDITEUR

Gabriel Marcu, ADM.A, Médiateur accrédité (IMAQ et UdeS)

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe ACQ résidentiel

Équipe Banque Nationale

Équipe Bell

Équipe HydroSolution

Éric Fortin, Guard-X

Frédéric Seebacher, AcoustiTECH

Javier Romero, Services Éconet

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Pierre Paquette, GardaWorld Systèmes de sécurité

René DesChênes, RD3C

Robert Zbikowski, ProTech IB

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Angie Pelonis, Fiset Légal

Me Francesca Lasorsa, De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l.

Me Marie-Cécile Bodéüs, De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l.

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 du service d'assistance Copropriétaires Québec et usagers des sites Internet CondoRéseau.

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

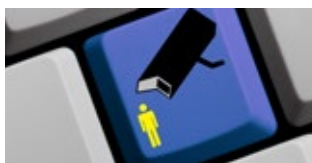
3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

Sommaire



Mot de l'éditeur	4
Frais de condo : Ce qu'il faut savoir	6 à 8
Notre proposition: L'avantage Bell dans votre copropriété	9-10
Les améliorations privatives et la gestion de risque en copropriété	11-12
Questions et réponses avec Frédéric Beaudry, spécialiste des installations de détections de fuites d'eau AKWA	14-15
Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée : force tranquille de la copropriété	18 à 25
Êtes-vous prêt pour votre étude de fonds de prévoyance ?	28
Condos, vibrations, solutions. Pour en finir avec les bruits de vibration en condo. Au-delà des bruits des voisins	31
11 questions-réponses, qui vous convaincront d'opter pour la garantie Qualité Renovation	33-34
Où sont les villes censées être les véritables chiens de garde ?	36
Le Colloque Annuel de la Copropriété 2022	38-39
Formations de l'ICQ	41-42
La Soirée du Condo	43
CondoConseils, les avantages d'être membre	45-46
Articles-conseils en vedette	48
Les travaux de rénovation en copropriété	50-51
L'hiver est à nos portes ! Les tapis d'hiver dans vos entrées, un incontournable	53-54
Réponses à la crise des dégâts d'eau dans les condos	56-57
Nettoyage des lieux suivant le décès d'un résident Quoi faire !	59-60
De l'eau, de l'eau, encore de l'eau !	62-63
75 ans d'expertise en protection incendie	65-66
Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé. Quel est l'impact en copropriété et sur la question des caméras de sécurité ?	68-69
Entretien de vos portes de garage pour l'hiver !	71
L'achat d'un immeuble en copropriété divise – perspective notariale	73 à 75

Calculer le prix d'un abattage d'arbre	77-78
Mythes et réalités à propos des chauffe-eau HydroSolution	80
Vidéos en vedette	82
Il est toujours bon d'avoir des provisions	85 à 89



Augmentation du coût de la construction	91 à 93
Conseil du jour : l'entretien préventif	94-95
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	97 à 99
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes	101
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	103
Copropriété Diamant Bleu Condominiums Phase II (Lévis)	104 à 109
Conseillers juridiques	110 à 112
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	113 à 133

Mot de l'éditeur

Bonjour chers lecteurs,

Un automne occupé s'annonce pour les administrateurs des syndicats de copropriété, membres de CondoConseils. En effet, CondoMarketing présente des événements pertinents en vidéoconférence, qui sauront certainement vous intéresser.

Le samedi 29 octobre prochain, aura lieu le **Colloque Annuel** de la copropriété HydroSolution. Nombreux sont ceux qui se sont déjà inscrits. Prenez note que si vous prévoyez effectuer d'importants travaux ainsi que des rénovations majeures au cours des prochaines années, les conférenciers vous entretiendront justement de budget, de financement et de plans de garantie. Des informations essentielles à connaître. Plus de détails en page...

D'autres événements à ne pas manquer : Les cours de formation de l'ICQ et les Soirées du Condo. Au menu, on y retrouve la deuxième partie du cours sur le maintien de l'actif avec M. Hubert St-Pierre, les couvertures d'assurances sur la police du syndicat et celles des copropriétaires avec M. Patrick Beauvais, l'étude du fonds de prévoyance, l'inspection de vos bâtiments et les fiches descriptives des parties privatives en compagnie de M. Patrick Gautreau, et finalement, le cours accéléré en copropriété divisée présenté par Me Sébastien Fiset. Du contenu indispensable !

Où trouver les professionnels et les entreprises qui vous accompagneront dans votre tâche d'administrateur ? Dans le Bottin des Fournisseurs Accrédités. Ce Bottin vous propose une liste d'intervenants qui se révéleront des partenaires de premier plan et qui pourront répondre à vos besoins. Nous tenons d'ailleurs à remercier tous les Grands Partenaires et fournisseurs qui, d'une édition à l'autre du magazine Copropriétés Plus, rédigent de précieux articles-conseils qui se révèlent toujours si utiles pour votre gestion journalière. Leurs contributions financières nous permettent également d'offrir aux syndicats membres de CondoConseils des services à prix très abordables, dont plusieurs même offerts gratuitement. Rappelons que le Bottin peut être consulté en tout temps à l'adresse CondoMarketing.ca.

Des questions, vous avez besoin d'aide, il est rassurant de pouvoir compter sur l'équipe de CondoMarketing qui vous accompagne 7 jours/semaine.

Bon automne à tous,



Guy Thouin
Éditeur
Président, directeur général et fondateur

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Pour tous vos besoins en entretien d'immeubles, vivez l'expérience des solutions intégrées de GDI

GESTION INTÉGRÉE DE LA MAINTENANCE



- ① PRODUITS D'ENTRETIEN
- ② SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER
- ③ NETTOYAGE DE TAPIS
- ④ LAVAGE DE VITRES
- ⑤ ASSAINISSEMENT ET DÉSINFECTION COMPLETS
- ⑥ DÉNEIGEMENT & ENTRETIEN PAYSAGER
- ⑦ NETTOYAGE APRÈS CONSTRUCTION



- ⑧ GESTION TECHNIQUE D'IMMEUBLES
- ⑨ SERVICES EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
- ⑩ ÉNERGIES RENOUVELABLES
- ⑪ SERVICES REFROIDISSEURS
- ⑫ SERVICES MÉCANIQUE ET PLOMBERIE
- ⑬ SERVICES DE CVCA
- ⑭ SERVICES ÉLECTRIQUES
- ⑮ AUTOMATISATION DE BÂTIMENTS



Frais de condo : Ce qu'il faut savoir

Banque Nationale
5 août 2022



Les frais de condo et le fonds de prévoyance sont deux éléments essentiels à prendre en compte lors de l'achat d'une copropriété. Voici un petit guide afin de mieux comprendre à quoi sert cette somme versée chaque mois et faire des choix plus éclairés.

Les frais de condo sont-ils obligatoires?

Les frais de condo sont obligatoires dans les copropriétés divisées. En revanche, ils ne sont pas obligatoires dans les copropriétés indivises.

Les immeubles indivis peuvent toutefois prévoir une certaine contribution mensuelle ou annuelle pour remplir un fonds de prévoyance et payer les frais d'entretien de l'immeuble.

Voici brièvement ce qui distingue les copropriétés divisées et indivises :

Indivises

- La **mise de fonds** minimum nécessaire à l'achat (la partie qui n'est pas couverte par le prêt hypothécaire) est de 20 %

- L'administration est plus flexible et dépend davantage des copropriétaires
- Les frais de condo (s'il y en a) et les taxes sont généralement moins élevés

Divises

- La mise de fonds minimum nécessaire à l'achat est de 5 %
- Elles sont assujetties à des règles obligatoires qui proviennent du Code civil du Québec
- Elles sont dotées d'un syndicat de copropriété qui est géré par un conseil d'administration et une assemblée de copropriétaires
- Les frais de condo et les taxes sont généralement plus élevés

Afin d'approfondir ce qui distingue les copropriétés divisées et indivises, lisez notre article : « [Copropriété divisée ou indivise : les grandes différences](#) ».

Que couvrent les frais de condo?

Les frais de condo (aussi appelés frais de copropriété) sont facturés aux copropriétaires chaque mois. Ils servent à :

- **Payer l'entretien régulier des parties communes** : ces dépenses peuvent comprendre le lavage des fenêtres, le déneigement, l'entretien de la pelouse, etc.
- **Couvrir les frais d'administration** : la gestion d'un immeuble engendre certains frais, comme la tenue des assemblées. Certains immeubles sont également gérés par des entreprises privées rémunérées.
- **Acquitter les frais d'assurances de l'immeuble** : en plus de vos assurances personnelles qui servent à protéger votre logement et votre responsabilité civile, certaines assurances sont nécessaires afin de couvrir l'ensemble de l'immeuble et son syndicat.
- **Cotiser au fonds d'autoassurance** : ce fonds contient la somme nécessaire pour payer la franchise de l'assurance de l'immeuble, soit le montant de base à déboursier lors d'une réclamation. Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divisées.
- **Garnir le fonds de prévoyance** : il s'agit d'un fonds d'urgence pour l'immeuble. C'est un compte dans lequel est versé un montant en prévision de travaux d'entretien majeurs (comme la réfection du toit ou des imprévus). Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divisées.

Comment établir les frais de condo?

Votre cotisation personnelle est calculée en fonction de la valeur relative de la portion de l'immeuble que vous possédez. Exemple : si la valeur de votre condo équivaut à 7 % de la valeur de l'immeuble, vous paierez 7 % des dépenses communes.

Le montant des frais de condo dépend de plusieurs facteurs, notamment :

- **Des fournisseurs.** Exemple : une entreprise privée qui gère l'immeuble devra être rémunérée.
- **L'emplacement de la copropriété.** Les immeubles situés dans les grandes villes ont généralement des frais de condo plus élevés.
- **Des services offerts** comme un gymnase, une piscine ou des ascenseurs.
- **L'anticipation des travaux à effectuer** : un immeuble plus âgé pourrait nécessiter plus de travaux ou d'entretien.

Faut-il se méfier de frais de condo trop bas?

Oui. Si vous avez déniché un condo qui vous plaît et dont les frais de condo sont parmi les moins élevés sur le marché, la prudence est de mise.

Des frais de condo trop bas peuvent signaler :

- **Des frais d'entretien et d'administration sous-évalués.** Ce scénario se présente souvent dans le cas d'immeubles neufs. Même si cela peut sembler attrayant au moment de l'achat, ce n'est malheureusement pas viable. Un jour ou l'autre, il faudra augmenter ces frais pour garder l'immeuble en bon état.
- **Un manque d'entretien régulier et préventif.** Dans le cas d'un immeuble existant, des frais de condo trop bas peuvent cacher un manque d'entretien préventif et le report de travaux importants. Lorsqu'un immeuble est négligé, il peut perdre de la valeur.
- **Un fonds de prévoyance inexistant ou peu garni.** Dans ce cas, vous pourriez devoir avancer une somme d'argent additionnelle considérable (cotisation extraordinaire) si des travaux importants sont requis.

Qu'est-ce qu'une cotisation extraordinaire?

Une cotisation extraordinaire est une somme qui s'ajoute à la cotisation mensuelle normale. Elle est décrétée afin de couvrir des charges supplémentaires pour un projet, comme des travaux, ou pour remédier à des difficultés financières.

L'importance d'une étude de fonds de prévoyance

L'étude de fonds de prévoyance permet de bien évaluer le montant requis dans le fonds de prévoyance. Pour avoir l'heure juste, demandez que cette étude soit réalisée par un architecte, un ingénieur ou un autre professionnel du bâtiment.

Bon à savoir :

au Québec, cette pratique a été rendue obligatoire tous les 5 ans.

Il vaut parfois mieux payer des frais de condo plus élevés pour vous assurer que votre immeuble est bien entretenu et que le fonds de prévoyance est bien garni. Pour profiter d'un accompagnement personnalisé et bien planifier votre budget lors de l'achat de votre copropriété, [prenez rendez-vous avec nos spécialistes](#). Pour vos questions, on est là.

Prêt à acquérir le condo de vos rêves? Consultez notre « [Guide de la copropriété en 5 points](#) ». ☐



Pratico-pratique

Vous faites partie d'un syndicat de copropriété? En tant que copropriétaire, vos solutions de gestion de trésorerie et de financement devraient être adaptées à votre situation. C'est pourquoi la Banque Nationale a conçu un programme financier avantageux, spécialement pour les syndicats de copropriété. Découvrez nos services.

Notes légales

Toute reproduction totale ou partielle est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Banque Nationale du Canada.

Les articles et renseignements accessibles sur ce site Internet sont protégés par les lois sur le droit d'auteur en vigueur au Canada ou dans d'autres pays, le cas échéant. Les droits d'auteur dans ces articles et renseignements peuvent appartenir à la Banque Nationale du Canada ou à d'autres personnes. Toute reproduction, rediffusion, communication par télécommunication, incluant par référence via un hyperlien, ou toute autre utilisation non explicitement permise, de la totalité ou d'une partie de ces articles et renseignements, est interdite sans le consentement préalable et écrit de leur titulaire respectif.

Le contenu de ce site ne doit en aucune façon être interprété, considéré ou utilisé comme s'il constituait des conseils d'ordre financier, juridique, fiscal ou autre. La Banque Nationale et ses partenaires en contenu ne peuvent être tenus responsables des dommages que vous pourriez subir dans le cadre d'une telle utilisation.

Nous tenons à vous informer que l'information présentée sur ce site web, qu'elle soit d'ordre financier, fiscal ou réglementaire, pourrait ne pas être valable à l'extérieur de la province du Québec.

Cet article est offert par la Banque Nationale, ses filiales et les entités de son groupe à titre informatif seulement. Il ne crée aucune obligation légale ou contractuelle pour la Banque Nationale, ses filiales et les entités de son groupe et le contenu des programmes et des conditions qui y sont décrits est sujet à changement.

Les hyperliens contenus dans cet article pourraient rediriger vers un site externe qui n'est pas administré par la Banque Nationale. La Banque ne peut être tenue responsable du contenu de ce site externe ni des dommages résultant de son utilisation.

Les opinions présentées dans ce texte sont celles de la personne interviewée. Elles ne reflètent pas nécessairement les opinions de la Banque Nationale ou de ses filiales.

Pour tout conseil concernant vos finances et celles de votre entreprise, veuillez consulter votre conseiller de la Banque Nationale, votre planificateur financier ou, le cas échéant, tout professionnel (comptable, fiscaliste, avocat, etc.).



Ensemble pour l'avenir de la télécommunication



Notre PROPOSITION... L'AVANTAGE BELL dans votre COPROPRIÉTÉ

Un soutien sur lequel les administrateurs et tous les résidents peuvent compter.

La meilleure technologie de réseau au monde – pure fibre – s'est associée à plus de 650 copropriétés pour offrir aux résidents les meilleurs services de fibre, sans fil et maison intelligente au Canada et au Québec.



- La technologie Internet la plus rapide au monde et le meilleur produit TV offert sur le marché.
- Les services de télécommunications que vos copropriétaires recherchent.
- Un soutien sur lequel les administrateurs et tous les résidents peuvent compter.

Optimisation de l'immeuble :



- Mise à jour de la technologie internet FTTN versus FTTH si applicable pour votre immeuble ;
- Couverture internet pour le stationnement / piscine / gym et les espaces vert ;
- Borne électrique pour voiture (mise à jour) ;
- Optimisation de la salle commune ou du bureau administratif si applicable ;
- Optimisation système de sécurité / caméra ;

Un partenariat avantageux



Le syndicat et les copropriétaires profitent grandement des avantages de notre partenariat

Offres concurrentielles – Des offres que vos résidents vont adorer sur Internet et TV Fibe, ainsi que des services sans fil et système de sécurité.

Soutien technique – Votre gestionnaire assigné a accès à un bureau de soutien dédié pour tout problème technique lié à votre infrastructure Bell dans votre immeuble.

Gestionnaire de compte dédié – Gestionnaire assigné à votre syndicat pour soutenir vos résidents et votre CA pour tout problème lié à Bell.

Séances d'information – Bell organisera des événements d'information sur place pour les résidents qui souhaitent en savoir plus et s'inscrire aux services de Bell.

Spécialiste du service client dédié – Spécialiste client assigné à votre emplacement pour aider vos résidents qui souhaitent passer aux services de Bell.

Partenariat gagnant-gagnant – Une chance pour le CA de générer de l'efficacité financière budgétaire en travaillant avec votre gestionnaire de compte pour favoriser l'usage des services Bell par vos résidents.

Profitez dès aujourd'hui du partenariat avec Bell

Si vous avez des questions concernant notre proposition, ou si vous souhaitez passer aux étapes suivantes, veuillez nous contacter :

Alain Cardin

alain.cardin@bell.ca

514-258-0068

Achraf El Hafed

achraf.el_hafed@bell.ca

514-207-2314



Voir la vidéo – Visioconférence
du 1^{er} juin 2022



Les améliorations privatives et la gestion de risque en copropriété



Par René DesChênes
RD3C inc.

L'industrie de la copropriété est entrée, depuis 2015, dans une période charnière marquée par le retrait des produits en assurance dommages de plusieurs compagnies d'assurance. La raison : taux de sinistralité trop élevé dans les copropriétés au Québec; principale cause : négligence dans les entretiens et la maintenance des copropriétés engendrent des sinistres notamment des dégâts d'eau.

L'onde de choc provoquée a eu des résonnances auprès des autorités gouvernementales et du législateur au point d'adopter de nouvelles lois (141 et 16) pour encadrer davantage les acteurs de cette l'industrie et forcer les syndicats de copropriété à savoir et connaître en tout temps ce qu'il y a dans leur bâtiment, l'état de leur bâtiment, l'exécution des entretiens réguliers et des remplacements d'actifs en fin de vie, etc. afin d'assurer la sécurité des occupants et garantir la pérennité de la copropriété. De son côté, le gouvernement vise, par ses lois, à valoriser le maintien d'un parc immobilier de copropriétés en bon état et à attirer de nouveaux assureurs dans le but de maintenir un niveau de compétitivité sain dans l'offre de produits d'assurance pour la copropriété.

Avec un peu de recul, on peut comprendre que les assureurs et courtiers perçoivent et évaluent depuis ce temps, les risques en copropriété avec un regard différent. Ils sont plus sensibles aux risques réels de sinistres dans les copropriétés. Les risques identifiés et retenus par l'assureur génèrent des surprimes qui s'additionnent à la prime de base. Rappelons-nous que plus de 20 % des syndicats n'ont pas été renouvelés par leur assureur en 2021 en raison de l'état de la copropriété. C'est l'effet du changement de regard dans l'évaluation des risques réels en dommages auxquels la copropriété est exposée selon le souscripteur d'assurance.

Cela dit, on devrait retenir que les risques réels (très probables) sont présents, qu'on ne peut pas les éliminer ou les

éviter complètement, mais qu'on peut les prévenir et, dans certains cas, les contrôler par des dispositions et des mesures atténuantes. Maintenant, vous comprenez pourquoi il est primordial pour les syndicats de copropriété d'informer leur assureur des dispositions, des vérifications, des moyens, des mesures mises de l'avant dans la copropriété pour contrôler et réduire les risques. La gestion des risques est devenue un leitmotiv dans l'industrie de la copropriété.

Parmi les dispositions, les moyens et les mesures à prendre, on retrouve les améliorations privatives ajoutées dans les unités par les copropriétaires depuis l'origine, le registre des améliorations privatives de la copropriété (document maintenu à jour annuellement), les mesures préventives mises en place et les travaux de réparation et de remplacement des actifs réalisés.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi 141, il serait recommandé aux syndicats qu'ils maintiennent un registre des améliorations privatives de leur copropriété qu'ils mettront à jour annuellement. Rappelons que le syndicat a également la responsabilité, en vertu de certaines dispositions du Code civil, de s'assurer que les améliorations apportées dans les unités par les copropriétaires n'altèrent pas le risque du bâtiment. Ainsi, tous travaux d'amélioration ou de réparation qui touchent à l'électricité, l'eau et le feu doivent être effectués par des professionnels reconnus (électriciens, plombiers, préventionnistes incendie). Par exemple, l'ajout d'un mur-aquarium de 400 litres d'eau dans une unité vient influencer le risque du bâtiment. À l'aide du registre, le syndicat peut garder un œil sur l'ensemble des modifications apportées aux unités ainsi qu'à la qualité/conformité des installations. Avec le registre, le syndicat démontre à son assureur qu'il contrôle son risque au niveau de ce qui a été ajouté dans le bâtiment.

Il serait bon de leur rappeler que des erreurs ou omissions dans la description des améliorations privatives pourraient avoir des conséquences et des impacts financiers importants.

Il est important de rappeler que les copropriétaires sont les seuls responsables des améliorations privatives présentes dans leur unité. Les copropriétaires doivent produire ou faire produire leur liste d'améliorations privatives. Ils doivent les identifier, les décrire et, si possible, établir la valeur de remplacement de leurs améliorations privatives. Notez qu'une liste d'améliorations privatives sans valeur estimée serait contreproductive pour le copropriétaire en cas de réclamation. Rappelons que les copropriétaires qui ont acheté des unités déjà restaurées ont (par défaut) endossé les améliorations effectuées par les copropriétaires précédents. Pour les copropriétaires qui n'auront pas produit de liste d'améliorations privatives, le syndicat devrait leur envoyer une lettre ou un courriel les informant que le syndicat présume qu'il n'y a aucune amélioration privative dans leurs unités et, qu'en cas de sinistre, le syndicat ne peut être tenu responsable des conséquences, des charges et des pertes encourues.

Parmi d'autres mesures préventives à prendre au niveau du contrôle des risques, il faut porter attention aux risques « hors de notre champ de vision »; voici quelques exemples : remplacer les raccords de caoutchouc du lave-vaisselle, du lave-linge par des raccords métalliques flexibles, remplacer les chauffe-eau aux 10 ans, ajouter un bac de rétention sous le chauffe-eau lié au drain de plancher si possible, nettoyer le drain du climatiseur mural, nettoyer le clapet anti-retour, les pompes, etc. Des travaux préventifs (nettoyage, calfeutrage, peinture, etc.) au niveau de l'enveloppe du bâtiment (toiture, parement, fenestration, etc.) sont aussi des façons de prévenir les dommages majeurs à la copropriété tout comme les travaux de remplacement des actifs en fin de durée de vie utile prévus au fonds de prévoyance.



Les changements climatiques (c.-à-d. variation rapide des températures, les grands vents, pluie abondante, etc.) éprouvent davantage les bâtiments en faisant vieillir les matériaux prématurément d'où la nécessité de faire les entretiens réguliers à la bonne fréquence.

La copropriété est une formule d'habitation qui demeurera très populaire avec la densification des milieux urbains. Avec le changement de regard des assureurs, nous comprenons que la gestion des risques et hausse des primes vont de pairs. Les syndicats qui prendront le temps d'informer leurs assureurs et de faire la preuve qu'ils exercent un certain contrôle des risques dans la copropriété seront récompensés par la réduction de certaines surprimes.

Les syndicats de copropriété ont stratégiquement avantage à entretenir une communication ouverte avec leurs assureurs et de les informer, par des avis écrits, de l'ensemble des actions concrètes prises au cours des douze derniers pour réduire et contrôler les risques dans la copropriété. □

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment
consultek@CGOcabl.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

**On ne peut pas empêcher votre voisin
de trop aimer le heavy metal,
mais on peut empêcher un dégât d'eau.**



**AKWA* coupe automatiquement
la valve d'eau principale**
peu importe la pièce où la fuite
est détectée.

Notification immédiate
par courriel ou texto
via un système Wi-Fi autonome

Contactez-nous

1 877 326-0077

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* Toute référence au seul terme « AKWA » désigne le produit de prévention et détection de fuites d'eau
« AKWA Technologies », tandis que toute mention aux termes « AKWA Concierge » au complet désigne un autre
produit d'AKWA Technologies Solutions inc.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Questions et réponses avec Frédéric Beaudry, spécialiste des installations de détections de fuites d'eau AKWA pour la région de Québec

Par l'équipe HydroSolution



Frédéric Beaudry travaille pour HydroSolution depuis 2 ans. Il possède une vaste expérience en représentation et en accompagnement de clients. Après des centaines d'installations du système AKWA, il nous partage aujourd'hui ses impressions.

1. En quelques mots, décrivez-nous les avantages d'un système de détection de fuites d'eau en copropriété.

Considérant que 90% des réclamations dans les immeubles de condominiums présentées aux compagnies d'assurances sont reliées à l'eau, et que de moins en moins de compagnies d'assurances sont prêtes à assumer ces risques, il m'apparaît pertinent d'équiper les immeubles de copropriété de cette technologie, performante, évolutive et abordable.

En effet, chacune de ces réclamations fait grimper les primes d'assurances annuelles et les franchises aux assurés. Pendant que les coûts d'assurances augmentent les délais en cas de réparations s'allongent sans cesse et dans certains cas, les copropriétés ne sont plus assurables du tout. Cette réalité nous affecte tous. Certes, on peut blâmer la pandémie et les changements climatiques, mais tôt ou tard on n'y échappe plus.

Le fait d'installer un système de détection de fuite d'eau dans chaque unité de condo permet de protéger l'immeuble en copropriété en entier. En effet, éviter un dégât d'eau assure votre quiétude personnelle, protège les franchises de votre police d'assurance de copropriété, et favorise des primes annuelles plus abordables.

2. Comment travaillez-vous avec les gestionnaires et les syndicats de copropriété?

Les administrateurs de copropriété sont des personnes passionnées et très impliquées dans leur milieu de vie. Lors des discussions et des échanges d'information, je privilégie les rencontres en présentiel. Le contact humain favorise une meilleure écoute et un partage d'information très constructif. Bien comprendre les enjeux de la copropriété qui nous consulte et identifier les attentes de ses administrateurs permet des propositions d'une plus grande qualité et adaptées à leurs besoins tout en démontrant le retour sur investissement pour la copropriété.



3. Quels sont les principaux avantages du Système AKWA, exclusif à HydroSolution?

De haute qualité, le système de détection de fuite d'eau AKWA avec valve à fermeture automatique s'apprécie pour sa simplicité, sa fiabilité, son efficacité, sa discrétion et sa facilité d'utilisation pour un large éventail d'utilisateurs. De plus, c'est un système évolutif adaptable aux nouvelles réalités des syndicats.

Son installation entière est assurée par des techniciens certifiés AKWA, un atout indéniable.

D'abord et avant tout, il est autonome dans sa fonctionnalité de base qui est de protéger les zones à risque identifiées, sans la nécessité d'avoir du WiFi dans le condo. En d'autres mots, le système AKWA n'en dépend pas pour être fonctionnel. Le copropriétaire sera toujours informé de l'état de son système personnel à même le panneau de contrôle installé dans son unité. Le WiFi, s'il est disponible pour une unité de condo donnée, permettra simplement de transmettre une alerte sur un téléphone intelligent, une tablette, ou un ordinateur du ou des copropriétaires concernés.

4. Faites-vous appel à des plombiers pour l'installation de votre système de détection de fuites d'eau?

La première pièce du système de détection de fuite d'eau AKWA, le connecteur en acier inoxydable, est installée par un plombier certifié. Toutes les autres composantes du système sont installées et programmées par des techniciens certifiés AKWA.

5. De quels accomplissement ou projet d'installation de système de détection de fuite d'eau êtes-vous le plus fier?

J'apprécie chaque réalisation, et je considère la satisfaction de nos clients comme primordiale. Pour y arriver, on s'appuie sur des équipes de professionnels, ce qui est merveilleux. Nos clients peuvent toujours compter sur le respect de nos engagements, notre empressement, rigueur, efficacité, compétence et enthousiasme.

Les rétroactions reçues après l'achèvement des travaux le confirment.

6. Quel est le meilleur conseil que vous donneriez aux personnes qui souhaitent installer un système de détection de fuite d'eau en copropriété?

Considérez le projet de façon globale; la qualité et la fiabilité du produit d'abord, mais également les éléments qui auront un impact sur un horizon à long terme, afin d'assurer la pérennité de votre nouveau système. Tel que la centralisation des alertes vers une ou des personnes dédiées, ce sans dépendre du WiFi des copropriétaires.

7. Quelles sont les questions que vos clients vous posent le plus?

Est-ce que mon assureur va m'offrir un rabais une fois le système de détection de fuites d'eau sera installé?



Je leur confirme que la plupart des compagnies d'assurances reconnaissent les systèmes de détection de fuites d'eau AKWA. Ce que nous suggérons à tous nos clients, et ce qui s'avère le plus efficace, c'est de dire à vos copropriétaires de contacter directement leur assureur afin de les aviser de cette installation. Ensuite, il faut demander si un rabais est attribuable pour leur assurance biens meubles et améliorations locatives.

8. Quelles sont les principales étapes pour faire un projet de système de détection de fuites d'eau? Quel est le délai habituel? Quels sont les éléments gagnants?

Les administrateurs de SDC ont une excellente connaissance de leurs copropriétés.

La réalité actuelle face aux risques des dégâts d'eau dans les immeubles de copropriété est la même pour tous, statistiques à l'appui. Cependant, le temps de réaction ou d'intégration d'un projet, de l'étape initiale jusqu'aux installations complètes, varie énormément d'un SDC à l'autre. Règle générale, la norme se situe entre 6 et 12 mois. De toute évidence, les SDC touchés par des dégâts d'eau dans leur immeuble réagissent rapidement pour se protéger. Certains SDC attendent que ça devienne une obligation imposée par les assureurs!

J'aime faire le parallèle avec les assurances voyages. Une fois rendu à destination, si un problème santé survient, il est malheureusement trop tard pour contracter une telle assurance. On doit passer à la caisse, et il n'est plus temps de négocier pour obtenir des soins médicaux.

Pour rejoindre l'équipe dédiée à la copropriété chez HydroSolution :

condo@hydrosolution.com ou **1 877 326 0606** poste 4228.
Nous sommes dans toutes les régions : Montréal, Québec, Gatineau, Chicoutimi, Rimouski, Estrie, Rouyn-Noranda ☐



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

Nous sommes
Fière
d'être avec vous
depuis plus de

30 ans



RÉSIDENTIEL

Quand vient le temps de rénover une copropriété, se doter d'une garantie peut éviter bien des soucis.

Protégez votre investissement et préservez votre paix d'esprit en exigeant la garantie Qualité Rénovation pour vos projets de rénos.



Faire des rénos, c'est rarement de tout repos. Se doter d'une protection qui garantit la qualité des travaux effectués par votre entrepreneur permet de rester zen durant tout le processus.

- **Certitude de faire affaire avec un entrepreneur qualifié**
- **Contrôle de qualité et inspections des travaux**
- **Protection financière en cas de travaux mal réalisés**

INFORMEZ-VOUS AVANT DE RÉNOVER

Par Guy Thouin

Président et directeur général, CondoMarketing inc.

Éditeur, Copropriété Plus

Hommage à Me Stefania Chianetta, collaboratrice, rédactrice de la chronique Point de mire. Bravo à toi mon amie qui m'accompagne depuis les tout débuts de ma plus gratifiante aventure en copropriété.



Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée : force tranquille de la copropriété

Aujourd'hui, nous vous présentons Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée en droit de la copropriété divise et indivise, qui exerce sa pratique spécialisée au sein de son cabinet, Chianetta Avocat, dont les bureaux sont situés à Laval. Bien que la plupart d'entre vous la connaissent déjà pour les excellentes chroniques toujours très appréciées qu'elle rédige pour notre revue, nous vous la ferons découvrir aujourd'hui sous un angle plus intimiste, plus personnel.

Native de Torino, en Italie, c'est à l'âge de 9 ½ ans qu'elle est arrivée au Québec, avec, devant elle, l'immense défi de recommencer une nouvelle vie, dans un nouveau pays, sur un nouveau continent, avec des inconnus qui s'exprimaient alors dans une langue incompréhensible pour elle, sans amis, sans ses grands-parents, les oncles, tantes, cousins et cousines qui l'avaient entourée depuis sa naissance.

« En faits, le seul jouet significatif qui m'ait suivie outre-mer fut la poupée que j'avais reçue en cadeau à mon 6^{ème} anniversaire, qui ressemblait à s'y méprendre à un vrai nouveau-né, pleurs et larmes inclus. Cette poupée reçut mes confidences pendant plusieurs années et elle occupe encore aujourd'hui une place importante dans mon cœur. »

« Depuis aussi longtemps que je me souviens, j'ai toujours été très déterminée, je n'ai jamais craint de m'investir lorsque je crois à quelque chose, lorsque je souhaite atteindre un but. Je trouve les moyens et la force d'y parvenir. »



À son arrivée au Canada, au lieu de faire sa 4^{ème} année comme ça aurait dû être le cas, elle a dû s'inscrire dans une classe régulière accueillant quelques immigrants afin d'apprendre à parler, écrire et lire en français. « Nous sommes alors en 1975 : les immigrants on les comptait sur les doigts de la main et nous étions facilement identifiables. J'ai fait ma 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} année en un an et à l'automne suivant, j'étais admise en 4^{ème} année classe régulière. »

Déterminée à rattraper le retard d'un an qu'elle avait accumulé, elle a obtenu les résultats nécessaires pour lui permettre de sauter sa 5^{ème} année et être admise en 6^{ème} année l'année suivante.

« Je crois que ce qui précède m'illustre bien : volonté, investissement, passion. Quand je crois à quelque chose, quand je désire atteindre un but, il n'y a pas grand-chose pour m'arrêter : je ne lésine pas sur le temps, les efforts et l'énergie à y consacrer, malgré les avis contraires ou ceux qui tentent de me décourager, malgré l'inconnu, malgré les embûches. Et croyez-moi mon enthousiasme peut être contagieux. »

Forte d'une expérience sur le marché du travail de plus de 16 ans, notamment à titre d'attachée politique d'un député fédéral et d'une députée provinciale, mais également comme adjointe principale au président d'une entreprise montréalaise de construction d'envergure, elle décidera de retourner sur les bancs d'école et graduera en droit à l'Université de Montréal en 1997 et sera reçue au Barreau du Québec en 1998.

C'est son travail d'attachée politique en 1989-1990 qui lui donnera la pique pour essayer des études en droit. *« Ça brassait à ce moment-là, nous étions en pleine crise d'Oka... Je n'avais aucune expérience politique, mais j'apprends vite. J'aidais des citoyens et des entreprises du comté à régler leurs dossiers personnels avec les ministères et les agences fédérales à longueur de journée, avec succès. Au bout d'un an, je me suis dit qu'entre mes fonctions et celle de représenter des clients il y avait peu de différence. J'ai donc entrepris un certificat en droit, le soir, tout en continuant à travailler le jour. Je me suis dit : si j'aime ça, je verrai en temps et lieux pour la suite. »*

Et elle a suffisamment aimé son expérience pour qu'elle décide de tenter sa chance, s'inscrivant au baccalauréat de jour, ce qui impliquait qu'elle arrête de travailler et retourne aux études de jour à temps plein.

« J'ai fait ma demande et suis allée passer les examens d'admission, en me disant qu'avec un domaine aussi contingenté, mes chances étaient minces, surtout que je venais de l'éducation aux adultes. Une fois encore, je me suis dit que je verrais bien quoi faire en temps et lieux advenant que ma candidature soit acceptée. Et elle l'a été... et j'avais une semaine pour confirmer mon acceptation. »

Son garçon avait alors 1 ½ an et elle était propriétaire d'une maison (lire : elle avait une hypothèque à payer), d'une voiture (lire, elle avait un prêt à rembourser), des engagements financiers. *« Je gagnais alors très bien ma vie, j'avais un travail agréable, avec des gens avec qui, encore aujourd'hui, je suis demeurée en contact. J'ai réfléchi, je me suis parlé, je me suis écoutée et j'ai pris ma décision, malgré tous les malgré. Le lendemain, je remettais ma décision, vendait ma voiture et faisait les démarches nécessaires pour pouvoir subvenir à mes besoins et ceux de mon fils pendant mes études, confiante que tout irait bien, que je m'en sortirais. En septembre 1995, j'entrais à la Faculté de droit. En 1997, je graduais. »*



Elle fait un parallèle avec l'anecdote ci-dessus concernant son arrivée en sol québécois et son arrivée dans le monde de la copropriété.

« D'emblée, en sortant du Barreau, je savais que je voulais pratiquer en pratique privée, que je voulais être mon patron. La liberté est une valeur importante pour moi : liberté de choisir mes clients, liberté de choisir les mandats, liberté d'agir avec le client et de choisir l'approche qui nous apparaît la plus appropriée, sans considérations autres que ses intérêts, liberté de gérer mon temps, mon agenda, ma pratique, liberté d'avoir du temps de qualité avec mes enfants, ma famille, mes amis. »

Elle savait également qu'elle voulait mettre son expérience et ses connaissances au service d'individus, qu'elle voulait donner une voix aux gens, les aider à se faire entendre. *« Le contact humain est essentiel pour moi, cela me fait très*

plaisir lorsqu'un client, à la fin d'une rencontre, me dit qu'il peut enfin respirer normalement, qu'il se sent libéré d'un lourd fardeau. C'est une belle récompense, il faut apprécier ces moments de reconnaissance. »

Son arrivée dans le monde de la copropriété s'est faite de façon tout aussi inattendue que son arrivée au Québec. « J'avais pratiqué en litige familial et civil depuis 1998. Je n'avais honnêtement pas beaucoup d'expérience en copropriété... à vrai dire nulle, si ce n'est que mon cours sur les biens en cours de certificat, donné sous l'empire du Code civil du Bas Canada. »

C'est une annonce parue dans un journal qui l'a amenée où elle est aujourd'hui. L'Association des Syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) cherchait alors une conseillère juridique principale. « Je vous avoue que quand Michel G. Charlebois, alors président de l'ASCQ, après avoir passé les entrevues et avoir rédigé un texte sur le sujet, m'a appelée pour m'informer que j'avais le poste, j'étais quand même un peu étonnée. Je me rappelle, le premier matin, M. Charlebois a mis 5-6 dossiers sur mon bureau pour que je m'en occupe et je les règle, et ce tout en répondant aux questions des membres. Je n'y connaissais rien en copropriété! Mais bon, je m'y suis mise, j'ai lu, j'ai posé des questions, j'ai appris et j'ai tout de suite eu énormément d'intérêt pour ce secteur qu'est la copropriété, pour ces mini-sociétés que sont les immeubles détenus en copropriété, où cohabitent et quelquefois se confrontent les droits individuels et les droits collectifs, où la démocratie se doit malgré tout de régner afin de pouvoir maintenir un certain ordre. Pour ça, je remercie M. Charlebois qui, tout comme moi, était et demeure un passionné de la copropriété. »

Le domaine de la copropriété l'a interpellée. C'était un domaine alors relativement nouveau, où l'humain est au centre des préoccupations, un domaine très pointu mais touchant à tous les autres domaines du droit : assurances, personnes, contrats, immobilier, construction, hypothèques etc.

Nous étions alors en 2004. Près de 20 ans plus tard, cette passion ne s'est pas éteinte, au contraire. « Oui certes, depuis, certaines questions ont été réglées et certains sujets ne posent plus les problèmes qu'ils posaient à l'époque. Mais si les enjeux changent et évoluent, les défis auxquels les copropriétaires et les copropriétés sont aujourd'hui confrontés et avec lesquels ils doivent composer sont d'importance. »

Elle a à cœur de pouvoir représenter et donner une voix aux syndicats de copropriété, aux administrateurs et aux copropriétaires qui font face à un différend, qui doivent composer avec un conflit. « Notre chez soi est une partie importante de notre vie. Nous y investissons beaucoup d'argent et y passons beaucoup de temps. Lorsque vivre chez soi devient lourd, et quelquefois intolérable, lorsque le conflit avec les voisins ou l'administration occupe toute la sphère, il faut y remédier et rapidement. »

Elle avoue être un peu préoccupée par les changements législatifs qui sont entrés en vigueur depuis 2018, et notamment depuis 2020 (ou qui doivent l'être incessamment), sans que les copropriétés et les copropriétaires y aient été vraiment préparés, dans une période où la plupart des gens ont été coupés les uns des autres, confinés dans leur chez-soi, une période de grande adaptation sociale pour plusieurs, une période durant laquelle plusieurs ménages ont vu leurs revenus diminuer alors que leurs charges communes augmentaient. En faits, elle ne remet pas en question la nécessité de ces mesures, mais se dit préoccupée par la capacité ou l'incapacité financière de certains copropriétaires de pouvoir arriver à boucler leur budget avec les augmentations importantes de leurs charges communes.

Elle a été frappée par l'onde de choc créée par le changement législatif de 2018 concernant le remboursement des franchises d'assurance (article 1074.2 C.c.Q.). « Bien que le législateur soit intervenu au printemps 2020 pour préciser son but, il s'avère qu'encore aujourd'hui cet article constitue un enjeu d'importance pour les copropriétaires en raison de l'augmentation de leurs contributions au syndicat (fonds d'auto-assurance, paiement des franchises d'assurance). »

Elle est concernée par l'ensemble des nouvelles problématiques de société qui, nécessairement, trouvent leur écho en copropriété. « La société évolue, change, à un rythme effarant ... Les problématiques aussi. On doit composer avec de plus en plus de personnes qui vivent et terminent leurs vies seules, avec de plus en plus de problèmes de santé mentale, avec le vieillissement des copropriétaires, avec la place de plus en plus grande que prend la technologie et l'intelligence artificielle dans la vie des copropriétaires et dans le fonctionnement des copropriétés, pour ne nommer que ceux-là. »

ON DÉPASSE LES BORNES!

Chez Énergère, nous cherchons toujours à repousser les limites de notre réflexion pour mieux satisfaire nos clients. Notre offre de bornes de recharge pour voitures électriques dans des bâtiments en est l'exemple.

3 services en 1!

En plus de vous offrir une solution de bornes, nous:



considérons la capacité électrique de votre bâtiment



optimisons la consommation électrique de ce même bâtiment

Bénéficiez d'une implantation de bornes de recharge optimisée sans déranger votre infrastructure et en améliorant sa capacité de consommation.



LE SAVIEZ-VOUS?

100 000 véhicules électriques sur les routes!

Depuis avril 2021, le Québec a franchi le cap des 100 000 véhicules électriques et hybrides rechargeables sur ses routes!

Un marché exponentiel

Au Québec, le parc de véhicules électriques (VE) croît à une vitesse exponentielle: il double tous les 12 à 18 mois. D'ici 2026, il devrait y avoir plus de 300 000 VE sur les routes du Québec.

Stats: [Quebec.ca/vehiculeselectriques](https://quebec.ca/vehiculeselectriques)

**Adaptez vos immeubles en les
dotant de bornes de recharge pour VE**

ENERGERE.COM

Mais surtout, surtout, ce qui la préoccupe est l'accès à la justice dans son sens large.

Elle croit fermement à une justice de qualité et à une justice accessible. Et quand elle dit accessible, ce n'est pas seulement en termes de coûts, mais surtout et également en termes de délais, car pour elle les deux sont inextricablement liés :

« Si comme avocat je dois analyser un dossier en profondeur à deux ou trois reprises vu les délais entre l'introduction des procédures et le jour de l'audition, les coûts seront inévitablement en conséquence car personne ne travaille pour rien. »

« J'ai toujours eu à cœur, et c'est ce qui me motive, que les gens puissent se faire entendre, que le droit soit respecté, qu'ils puissent avoir accès rapidement à une justice de qualité, à une justice plus proche, plus humaine, et à des coûts raisonnables.

Depuis longtemps, à moins d'une extrême urgence, nos clients attendent beaucoup trop longtemps pour être entendus et pour obtenir une décision judiciaire ou un règlement de leur dossier.

De plus en plus on entend parler que les juges n'ont pas suffisamment de greffiers, qu'il n'y a pas suffisamment de salles, qu'on n'a pas les ressources suffisantes, que des procès sont remis alors que les parties ont attendu 2-3 ans et qu'elles sont prêtes. Ce n'est pas exclusif au domaine de la copropriété ou à celui du droit j'en conviens : c'est la même chose en santé, en éducation : le manque de personnel et de ressources touche tous les secteurs.

Cela étant dit, lorsque nous sommes au centre d'un conflit ou nous-mêmes victimes d'une injustice, l'importance et l'urgence d'être entendu et d'obtenir une solution à ce que l'on vit et aux conséquences que peut subir la personne affectée sont extrêmement importants.

Alors que l'État devrait attribuer toutes les ressources et les fonds nécessaires, la réalité est que nous n'en avons tout simplement pas les moyens. Nous sommes une province avec d'énormes besoins sociaux, sur un très vaste territoire, et ce alors que nous sommes un nombre somme toute petit de contributeurs.

Pour moi un dossier doit débiter, progresser et se terminer, et ce avec la plus grande diligence possible. Les délais ont inévitablement pour conséquence de cristalliser les positions des parties,

de dégrader leur relation, quelquefois irrémédiablement. Une justice rapide a le mérite de permettre aux parties de régler leur différend, de pouvoir le mettre en arrière d'elles, de tourner la page et de passer à autre chose, de regarder en avant. Elle leur permet de se réapproprier la relation qu'elles avaient avant leur conflit, de se réinvestir dans celle-ci, car le climat conflictuel, le débat contradictoire n'aura pas perduré et occupé toute la sphère personnelle pendant des mois et des années. Ceci m'apparaît être essentiel en copropriété où les parties sont appelées à continuer de se fréquenter et à se côtoyer.

Il y a beaucoup de cynisme à l'égard du système judiciaire et de la justice. J'ai toujours été concernée par cette situation, et il est essentiel pour moi que nous trouvions des solutions innovantes afin de résoudre ou du moins de faciliter ces enjeux, parce que tout ça mine la confiance que les copropriétaires et les syndicats de copropriété ont à l'égard des tribunaux et de la justice qui peut leur être rendue.

Alors oui j'avoue que je suis préoccupée, et depuis longtemps, par les délais que doivent subir les justiciables lorsqu'ils veulent faire respecter leurs droits. Il m'est toujours apparu insensé qu'un dossier ne puisse procéder devant le tribunal avant 2-3 ans. C'est sûr que ça coûte cher. Et je suis certaine qu'il y a moyen de faire autrement. »

Positive de nature et toujours à la recherche de solutions, c'est à bras ouverts qu'elle a accueilli la nouvelle philosophie du Code de procédure civile en 2016 : privilégier les modes alternatifs de règlement des conflits avant de judiciariser un dossier, ou pour le régler.

« Cela cadrerait tellement avec ma vision du droit, de la pratique du droit, de ma philosophie des services qui devraient être mis à la disposition de tous les citoyens, mais surtout encouragés par tous les intervenants judiciaires. D'ailleurs, je constate avec du recul, que cette vision et cette philosophie ont toujours été en toile de fond de ma pratique et en ce sens, dès que j'ai été admissible à le faire, j'ai suivi la formation pour devenir médiatrice. Depuis 2008, je suis médiatrice accréditée par le Barreau du Québec et par l'IMAQ en droit civil et commercial. »

Plus récemment, il y a 4 ans, elle a décidé d'élargir son offre de services, toujours en continuité avec la nouvelle philosophie du législateur. Elle s'est donc inscrite à la formation pour devenir arbitre. Depuis 2018, elle est une des arbitres accrédi-



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

bflcanada.ca |





Chianetta

Avocats

DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

Hommage à Me Stefania Chianetta

tées par l'Université de Sherbrooke et l'IMAQ, spécialisant sa pratique d'arbitre en copropriété divise et indivise.

L'ajout de cette corde à son arc de professionnelle passionnée et dédiée à la copropriété lui permet de toujours mieux aider les syndicats et les copropriétaires, de mettre à leur disposition un ensemble d'outils leur permettant de régler leur différend.

« Je suis une personne axée sur les résultats, une personne pragmatique, qui cherche des solutions concrètes aux problèmes, qui n'attend pas nécessairement qu'on les trouve à sa place. Je veux contribuer à l'amélioration des services qui sont offerts aux syndicats et aux copropriétaires. Je veux que les copropriétaires québécois sentent qu'ils sont importants, qu'ils occupent une place de choix, que nous avons pensé à eux, en faits que nous avons repensé le système en fonction d'eux. »

Et une idée a germé il y a près de deux ans... et elle a fait son chemin depuis : créer un centre de médiation et d'arbitrage exclusivement dédié à la copropriété divise et indivise québécoise, un centre qui rassemblerait les médiateurs et arbitres spécialisés en droit de la copropriété, tous cabinets reconnus en droit de la copropriété confondus, un centre qui mettrait les syndicats et les copropriétaires au centre de ses préoccupations, en leur facilitant l'accès aux professionnels requis pour solutionner leur conflit, dans un délai extrêmement rapide, avec une simplicité désarmante et a des coûts très compétitifs.

« Je me suis entourée de confrères et de consoeurs spécialisés dans notre passionnant domaine de pratique, qui ont à cœur, autant que moi, le bien de la copropriété québécoise, les intérêts de ceux qui y vivent au jour le jour.

Et ensemble, depuis plus d'un an, nous travaillons à mettre sur pied ce centre dans lequel les copropriétaires et les syndicats de copropriété s'y retrouveront, un centre exclusivement dédié aux conflits ou différends auxquels peuvent un jour ou l'autre faire face ceux qui vivent en copropriété, ceux qui la dirigent, ceux qui y oeuvrent. Un centre de formation et d'information dans lequel seront réunis des professionnels chevronnés et ayant une très vaste expérience de la copropriété, des professionnels qui auront rencontré les standards élevés requis pour y être admis, des professionnels à la fine pointe des connaissances, de

l'évolution jurisprudentielle, des tendances. Un centre ouvert vers l'avenir, où les moyens sont mis de l'avant dans le but de prévenir ou de régler les différends et les conflits dans une ambiance et une atmosphère nettement plus conviviale, rapidement, à des coûts de loin inférieurs à un dossier judiciairisé devant les tribunaux de droit commun.

Nous le voyons quotidiennement dans notre pratique : pour reprendre une image bien connue, c'est le principe des saucisses Hygrade : plus c'est meilleur et plus tu en manges et plus tu en manges, plus elles sont meilleures. C'est la même chose avec les services professionnels de médiation et d'arbitrage : plus ces services sont connus, plus ils sont demandés. Et plus ils sont demandés et utilisés, plus ils sont appréciés. De mon point de vue, le centre rendra un service nécessaire et dont les bénéfices seront énormes pour tous les intervenants et acteurs de la copropriété.

Notre initiative est un projet innovant et porteur, qui s'inspire de la volonté du législateur de mettre de l'avant et de prioriser les modes alternatifs de règlement des conflits au lieu de judiciariser les dossiers. Et j'ai l'impression que cette volonté risque d'aller encore plus loin dans les prochains mois, les prochaines années. Avec mes collègues, nous avons décidé d'embarquer dans cette mouvance, de participer et de faire partie de la solution, d'aider le système judiciaire en le désencombrant des dossiers qui touchent la copropriété. »

Le Centre aura également pour but d'offrir de la formation à ses membres professionnels, ainsi qu'aux aspirants médiateurs et arbitres en copropriété. Nul doute que les syndicats et les copropriétaires pourront puiser au centre une multitude d'informations sur ces modes alternatifs de prévention et de règlement des différends et l'ensemble des services professionnels dont ils ont besoin pour régler leur dossier, que ce soit par le biais de la médiation ou, lorsque ce n'est pas possible, par l'arbitrage.

« Les services du centre seront offerts à la grandeur de la province car nous possédons les moyens et lieux virtuels nous permettant de tenir une médiation ou un arbitrage à distance, ce qui nous permet d'atteindre tout le monde, où que vous vous trouviez. Et pour ceux qui sont plus près des grands centres urbains, cette flexibilité permet d'économiser sur le temps dépensé sur la route, sur le trafic, les coûts du gaz, la pollution.

Le lancement du centre se fera dans les prochaines semaines. Nous en sommes très fiers! Nous sommes enthousiastes et avons très hâte de vous présenter le projet. Vous en entendrez certainement parler très bientôt! Comme on dit : restez à l'écoute! »

Et qu'en est-il des projets d'avenir? « Les prochaines années seront certainement investies à améliorer les services qui seront rendus par le Centre, à bonifier notre offre pour les copropriétés du Québec. Je demeure toujours ouverte à ce qui se présente, je suis toujours à l'affût des nouveautés, des tendances, toujours en mode écoute, prête à considérer les changements, à voir comment je peux les intégrer afin de mieux servir mes clients ou, en mon rôle d'arbitre, afin de mieux répondre aux besoins de ceux qui investissent leur confiance en mes compétences.

Je vous l'ai dit plus tôt, je suis une positive de nature. J'ai toujours fait confiance en la vie et j'essaie toujours de voir le côté positif des choses, d'en tirer le meilleur. Et oui je m'emballe pour les projets qui me tiennent à cœur et passionnée comme je suis, je peux en parler pendant des heures, jusqu'à ce que je vous aie convaincu. »

Nul doute que Me Chianetta est une femme inspirante et inspirée, à l'enthousiasme hautement contagieux. On l'écoute et on a juste envie de la suivre dans ses projets, dans ses rêves. Force ou révolution tranquille de la copropriété? La question se pose et on ne peut que lui souhaiter bon succès avec ses projets et avec le centre qui ouvrira sous peu! Restez à l'affût, nous y serons.





La technologie pure fibre vous offre un avantage compétitif.

Alors que les gens passent plus de temps en ligne que jamais, l'accès à un service Internet rapide et fiable est devenu un facteur clé lorsque vient le temps de choisir une nouvelle demeure. Faites équipe avec Bell et démarquez-vous de la concurrence en offrant la technologie Internet la plus rapide au monde à votre prochaine construction.

Installez Internet pure fibre dans votre immeuble afin que vos résidents profitent des avantages suivants :

- ✓ Des vitesses de téléchargement allant jusqu'à 1,5 Gbit/s¹
- ✓ Des vitesses de téléversement allant jusqu'à 940 Mbit/s²
- ✓ Wi-Fi 6, la plus récente et la meilleure technologie Wi-Fi
- ✓ La possibilité de connecter tous leurs appareils en même temps

Grâce à l'Internet pure fibre, vous répondrez parfaitement aux besoins de vos clients – aujourd'hui et demain – grâce à une technologie conçue pour l'avenir.



Optez pour la technologie Internet la plus rapide au monde afin que votre immeuble se démarque.

Alain Cardin



Composez le
514 258-0068



Envoyez un courriel à
PromoQC@bell.ca

À jour en date du 11 février 2022. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès et la technologie le permettent. La vitesse sur Internet peut varier selon votre configuration technique, l'achalandage sur Internet, le serveur, votre environnement, l'utilisation simultanée de la télé IP (si applicable) et d'autres facteurs. 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) Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil additionnelle sont requises pour obtenir les vitesses totales allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. (2) Une connexion filaire est requise pour obtenir la vitesse maximale. 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.

la vie est **Bell**

Êtes-vous prêt pour votre étude de fonds de prévoyance ?



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur technique
ProTech IB

Avant d'effectuer vos demandes de soumissions pour effectuer la préparation de l'étude du fonds de prévoyance et la réalisation du carnet d'entretien de votre syndicat de copropriété, vous devriez vérifier les informations et les documents que vous disposez à ce jour. Lors de votre demande de soumissions, le consultant examinera en détail les informations que vous lui aurez transmises afin de déterminer le temps qui lui sera nécessaire pour la préparation de votre étude du fonds de prévoyance de votre copropriété. Un dossier bien documenté et complet vous permettra de bénéficier d'un meilleur coût de réalisation de l'étude, un plus pour la gestion de votre budget d'exploitation.

Bien que non exhaustive, voici une liste des documents qui serviront lors de l'exécution de l'étude :

1. Votre déclaration de copropriété;

La déclaration de copropriété est essentielle pour déterminer quels éléments seront inclus dans l'étude. La distinction entre les parties privatives, les parties communes et les parties communes à usage restreint est énoncée dans la déclaration de copropriété.

2. Vos états financiers;

Les états financiers sont nécessaires pour déterminer le solde actuel dans le fonds de prévoyance et quel est le montant des contributions annuelles qui est versé dans le fonds.

3. Les plans architecturaux, mécaniques et électriques;

Bien que non essentiels, les plans permettent au consultant d'y retrouver des informations de grandeur et de quantité



nécessaires lors de prise d'inventaire des parties communes. Ceci se traduit par une économie de temps et de coût pour réaliser l'étude.

4. Le certificat de localisation;

Le certificat de localisation est particulièrement utile lorsqu'il s'agit de copropriétés concomitantes.

5. Votre registre d'entretien des travaux majeurs;

Le registre d'entretien permet au consultant qui prépare votre étude d'attribuer l'âge exact de chaque élément, améliorant la précision sur la durée de vie restante.

6. Une liste des travaux qui sont déjà prévus au cours des 5 prochaines années;

Si vous avez déjà planifié des travaux majeurs, il est important de communiquer cette information à votre consultant afin qu'il puisse incorporer ces dépenses dans le plan de maintien.

7. Rapports ou expertises existants, déjà réalisés.

Si vous avez déjà obtenu une étude de fonds de prévoyance, une étude de valeur assurantielle ou une expertise pour régler un problème, il est important de fournir une copie de ces rapports à votre consultant. ☐



VOTRE CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
primaassurances.ca | 514-383-6098



Institut de la copropriété
du Québec

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



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

InstitutCopropriete.ca

EXPO
condo.ca

Exposition virtuelle

COLLOQUE **Annuel**
de la **COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOS** **Week-end**

Les **Soirées** **du CONDO**



ExpoCondo.ca



Condos, vibrations, solutions

Pour en finir avec les bruits de vibration en condo. Au-delà des bruits des voisins.



Par Frédéric Seebacher
AcoustiTECH

Lorsqu'on pense aux problèmes de bruits en copropriété, on accuse souvent nos voisins trop bruyants. On peut aussi mettre la faute sur les bruits extérieurs; comme le trafic des voitures, le passage des avions, le bruit des systèmes de ventilation, l'ouverture d'une porte de garage, la construction, etc. Pour certains, il y a des bruits vibratoires qui peuvent se rendre jusqu'à leur logement. Comme tous les autres bruits, ils peuvent être une source de distraction, même d'inconfort.

Si personne n'a pensé à bien désolidariser ces sources de vibrations à la construction, on se retrouve avec des bruits irritants dans certaines unités. Est-ce possible de corriger la situation?

Comme pour la plupart des problèmes acoustiques dans un bâtiment, la réponse est oui! Il est toutefois toujours mieux de prévenir que de guérir. Alors, avant de parler des solutions, il est important de prendre le temps de bien valider la qualité acoustique de son Condo. Est-ce que le promoteur ou le vendeur est au courant des méthodes utilisées pour limiter les

bruits dans le bâtiment? Est-ce qu'un acousticien a été impliqué au moment de la construction? Quel est l'historique des plaintes de bruits dans le bâtiment? La perception du bruit est unique à tout le monde, on ne peut donc pas se fier à la perception d'un vendeur.

Donc quelles seraient les étapes à suivre pour remédier à une nuisance de bruit, particulièrement de la vibration d'un équipement?

Une première étape serait de qualifier le bruit, d'arriver à le décrire le plus précisément possible ou de l'enregistrer. Ensuite, il faudrait trouver la source du bruit; d'où vient le bruit, quel équipement cause le bruit? Lorsque le type de bruit et sa source sont connus, il faudra évaluer les options à prendre pour régler le problème en respectant les procédures et les réglementations de la copropriété.

Appuyé par un service professionnel et avec les bonnes informations, il est possible de corriger une grande variété de bruits transmis par des équipements rattachés au bâtiment. Il suffira que de photos ou d'une visite en chantier, ainsi que les informations précises sur les équipements causant le bruit en question.

Sachez enfin qu'il y a des services professionnels qui se spécialisent dans l'analyse et le traitement de bruits vibratoires dans les bâtiments de copropriétés. Les acousticiens possèdent l'équipement et l'expertise pour évaluer et émettre des recommandations. Il y a aussi le service d'AcoustiCONDO qui peut vous accompagner dans vos démarches et vous aider à trouver les solutions pour vos problèmes de bruits. □

UNE APPROCHE PERSONNALISÉE POUR VOTRE IMMEUBLE



**NOUS SOMMES PRÊTS
À VOUS AIDER!**

1 866 593 7587 | condo@moderncanada.ca



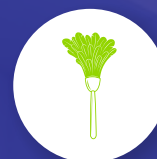
NETTOYAGE
QUOTIDIEN



DÉCAPAGE
ET CIRAGE DE
PLANCHER



NETTOYAGE
DE TAPIS



ÉPOUSSETAGE
EN HAUTEUR



NETTOYAGE DE
VITRES

moderncanada.ca

11 QUESTIONS-RÉPONSES

qui vous convaincront d'opter pour la garantie Qualité Rénovation

Présenté par:



RÉSIDENTIEL



Quand vient le temps de rénover une copropriété, se doter d'une garantie peut éviter bien des soucis. La garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel soutient l'intérêt des propriétaires et couvre les rénovations résidentielles de toutes tailles, notamment les condominiums. La garantie peut être émise à un propriétaire pour des travaux effectués dans la partie privative d'un condo, et au syndicat ou gestionnaire de copropriété pour les travaux de parties communes. En tant que syndicat ou gestionnaire de copropriété, il est primordial de protéger votre investissement ainsi que celui de vos clients. Faites le bon choix, préservez votre paix d'esprit en exigeant la garantie Qualité Rénovation pour vos prochains projets de rénovations.

AVANT LES RÉNOVATIONS

1. Quels sont les avantages d'être garanti par Qualité Rénovation pour un syndicat et gestionnaire de copropriété?

En cas de pépin lors de vos travaux de rénovation, la garantie Qualité Rénovation vous permet de limiter les conséquences financières, d'éviter le recours aux tribunaux et les frais d'avocat afférents et permet d'effectuer rapidement les travaux correctifs.

2. À quel moment dois-je adhérer à la garantie Qualité Rénovation?

L'enregistrement de votre projet à la garantie Qualité Rénovation doit se faire avant le début des travaux afin de garantir la qualité de ceux-ci.

3. Si j'ai déjà une soumission d'un entrepreneur, puis-je adhérer à la garantie Qualité Rénovation?

Oui, mais à condition d'enregistrer le projet de rénovation avant le début des travaux. Nous procéderons à l'évaluation de votre entrepreneur et émettrons le certificat de garantie si l'entrepreneur et le projet respectent les critères d'admissibilité à la garantie.

4. Comment puis-je m'assurer que l'entrepreneur que j'ai choisi pour rénover est qualifié?

Comme la compétence de l'entrepreneur devrait être le premier critère dans la planification d'un projet de rénovation, l'équipe de l'ACQ Résidentiel est spécialisée pour valider la fiabilité des entrepreneurs avec qui nous nous associons

pour les travaux en faisant une vérification complète selon des critères préétablis par nos experts. Si vous n'avez pas encore choisi d'entrepreneur pour vos travaux, il nous fera plaisir de vous en suggérer quelques-uns!

5. Quels travaux sont couverts par cette garantie?

Une multitude, pratiquement tous! Certes, les travaux de copropriété sont bel et bien pris en compte, par exemple: toiture, revêtement extérieur, balcons, et plus encore. Aussi, plusieurs autres types de travaux sont couverts pour les autres types d'habitation: agrandissement de maison, ouverture d'un mur porteur et conversion de duplex, travaux de toitures, travaux de maçonnerie, plancher et finition, portes et fenêtres, rénovation de cuisine, etc.

6. Est-ce que mes acomptes seront protégés avec la garantie Qualité Rénovation?

Oui! Le montant des acomptes protégés est déterminé à la signature du contrat.

7. Comment obtenir la garantie et quel est son prix?

C'est simple: vous devez soumettre votre projet de rénovation via le formulaire en ligne acgresidentiel.ca/qualite-renovation. Le prix de la garantie débute à partir de 249\$, mais celui-ci varie en fonction de la valeur des travaux.

Garantir la qualité!



PENDANT LES RÉNOVATIONS

8. Quelles sont les inspections faites par votre équipe ?

Le nombre d'inspections effectuées sur un projet varie selon la valeur et la complexité de celui-ci. Les inspections servent à effectuer des contrôles de qualité pour veiller au respect des meilleures normes de construction. L'objectif de l'équipe d'inspecteurs en bâtiment de l'ACQ Résidentiel est d'identifier les problèmes en amont et de procéder aux correctifs si nécessaire pour ainsi assurer votre entière satisfaction après vos travaux de rénovation.

9. Est-ce que j'obtiendrai un compte-rendu des inspections complétées ?

Tel que stipulé dans le projet de loi 16, il est désormais obligatoire de maintenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble dans lequel on trouve les travaux effectués. L'ACQ Résidentiel vous offre les rapports d'inspection effectués chez vous, et ce, documentés avec des photos. C'est un bon outil de référence pour assurer les suivis de rénovation, et une preuve tangible pour les syndicats et gestionnaires de copropriété pour leur carnet d'entretien.

APRÈS LES RÉNOVATIONS

10. Si j'ai un problème avec les travaux de rénovations effectués, comment la garantie me protège-t-elle ?

Même si cette situation n'est jamais souhaitable, le service d'accompagnement de l'équipe de l'ACQ Résidentiel est inclus avec la garantie Qualité Rénovation. Si la qualité des travaux effectués par l'entrepreneur ne correspond pas aux normes de qualité, nos experts techniques sont mis à contribution pour évaluer la demande de réclamation et valider les travaux correctifs à effectuer, le cas échéant. Soyez assuré que votre dossier sera pris en charge rapidement par nos experts pour assurer votre entière satisfaction.

11. Qu'arrive-t-il à la fin des travaux ?

C'est à ce moment que la garantie Qualité Rénovation entre en vigueur. Vous pourrez compter sur notre service après-vente pour gérer rapidement tout ce qui peut se passer une fois le projet terminé.

sinopé

GRAND GAGNANT DU
**INTEGRATED
HOME
*competition***

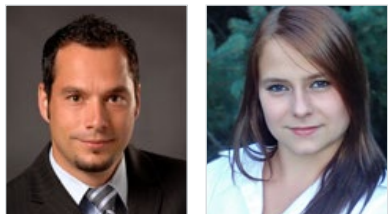
pour ses écosystèmes de
gestion de l'énergie



Solutions d'efficacité énergétique
taillées sur mesure pour vos projets
immobiliers. Que ce soit pour le
résidentiel, le multi-résidentiel ou le
commercial, nos appareils intelligents
sauront répondre à vos besoins!

Contactez notre équipe pour une présentation et une soumission gratuites!
sinopetech.com | 1 855 741-7701

Où sont les villes censées être les véritables chiens de garde ?



Par Patrick Gautreau, T.P., directeur technique
et Jessica Boudreault-Galarneau, chargée de projet chez Nivoex inc.



Les médias ont fait plusieurs reportages très étoffés sur les trop nombreux manquements dans la qualité de la construction au Québec. Cela concernait principalement les deux instances principales, qui sont la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et la Garantie de construction résidentielle (GCR). Toutefois, il y a un acteur majeur qui est passé complètement sous le radar ces derniers mois. Nous parlons ici des municipalités (villes et villages) qui sont pourtant aux premières loges de ce qui s'effectue comme construction et travaux de rénovation sur leur territoire via l'émission des permis.

Contexte

Il faut savoir qu'ici au Québec, tout ce qui est petite construction (2 étages et moins, 8 logements et moins; Loi sur le bâtiment, art.1.04, ali.f), est majoritairement sous la gouverne des villes et municipalités et non pas de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Cette catégorie de bâtiment constitue pourtant la masse critique de ce qui se construit ou se rénove au Québec. Au surplus, notre parc immobilier est très vieillissant et a besoin de travaux. Ce sont les propriétaires de ces petits immeubles ou unités de copropriétés qui sont présentés par les reportages journalistiques, par exemple, La Factice, J.E., et ce, depuis de nombreuses années.

Constat

Cela fait près de 30 ans que nous travaillons dans l'expertise des bâtiments et les litiges. Vous pouvez imaginer que nous en avons vu de toutes les couleurs depuis ces années. Cela ne concerne pas uniquement la construction neuve, mais bien évidemment : la rénovation, les travaux de réparation, la mise à niveau, etc. Manque de compétences et absences de surveillances sont la norme sur nos chantiers. Le tout, au détriment et aux frais des consommateurs.

Historiquement, il y a eu une forme de conjoncture négative au début des années 90. Les villes ont alors détourné le regard, sur toute la surveillance des travaux, et sous le conseil de leur contentieux, afin de parer aux poursuites. De plus, pour des raisons bêtement économiques, les villes n'assureraient plus la formation des compétences de leurs inspecteurs, suivant la mise à jour du Code aux 5 ans. Toute l'expertise acquise des décennies auparavant s'est alors diluée, au point qu'actuellement, ce sont des permis purement administratifs qui sont délivrés. Le tout, sans aucune surveillance dans la grande majorité des cas, mise à part parfois lors d'une plainte.

Sachez que la majorité des municipalités au Québec n'a pas de renvoi au Code du bâtiment au sein de leur règlement de construction. Sinon, lorsqu'il y a renvoi, c'est à l'une des quelque 8 versions différentes du Code du bâtiment émises depuis 1985! Un chaos sans nom, pour quiconque œuvrant dans le domaine.

Conclusion

Tout cela cumule à une portée « homéopathique » les permis de construction ou de rénovation émis par les villes. Un peu à l'image des licences d'entrepreneur délivré par la RBQ ces dernières années. Additionnés à l'absence de surveillance de travaux, nous avons alors le terreau fertile au laisser-aller, et ce, à tous les niveaux.

Nous sentons depuis, un vent de changement et une volonté d'amélioration, mais évidemment tout restera très lent à implanter. La RBQ a du rattrapage dans ses cartons depuis de trop nombreuses années. La GCR devra se défaire d'un règlement imposé, obsolète et mal adapté à la nouvelle réalité. Les villes devront se doter d'outils pour être proactives, suivant l'émission de leur permis. De plus, le gouvernement devra adopter le supposé « Code du bâtiment unique », sur l'ensemble du territoire québécois, et qui se fait attendre depuis plus de 20 ans.

Pour toutes questions ou informations sur nos services, consulter le www.nivoex.com. ☐



Conseils d'experts pour les syndicats de copropriété

Notre équipe vous accompagne dans la gestion
de votre trésorerie et de vos financements

Pour en savoir plus : bnc.ca/syndicat-entreprise

Copropriétaires
Québec

Condo
Conseils

ICO



COMMUNICATION
CondoMARKETING

COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

Hydro
Solution

VISIOCONFÉRENCE | 29 octobre 2022 | 9h à 12h

2022

Les grands travaux et les rénovations majeures en copropriété

Budgets - Financement - Plan Garantie - Consultations avec les copropriétaires
- Responsabilité des administrateurs - Gestion des travaux



Conférenciers :

Pierre-Olivier Gagnon (Conseiller sénior Financement, Banque Nationale)

Roberto Pisani (Directeur développement des marchés, ACQ Résidentiel)

Me Jean-François Gendron (Avocat, Réso Condo)

Gabriel Marcu (ADM.A., animateur, CondoMarketing)

PARTIE I : Apprenez-en plus les solutions de financement adaptées aux besoins des syndicats de copropriété et des copropriétaires - Stratégie d'investissement à la hauteur des nouvelles réglementations offrant un rendement plus intéressant que les solutions traditionnellement utilisées - Gratuité bancaire et options de trésorerie conçues pour faciliter la gestion des syndicats de copropriété.

PARTIE II : L'avantage d'opter pour une garantie de qualité et mieux protéger votre investissement. Les travaux de rénovation représentent généralement des coûts importants et la gestion de ceux-ci peut s'avérer complexe. Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les nouvelles obligations entourant la Loi 16, les administrateurs des syndicats de copropriété doivent se préparer à entreprendre des travaux de rénovation pour assurer la pérennité de leur immeuble. 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 ? La qualité de construction est un élément essentiel qui permet d'augmenter la durée de vie et de conserver la valeur de votre propriété.

PARTIE III : Bien planifier la réalisation du projet de rénovation de vos espaces communes et privatives. Plan et devis, gestion des appels d'offres, la supervision et la conformité des travaux. Être bien documenté et bien conseillé lors de la sélection des professionnels et des entrepreneurs responsables et expérimentés.

- Doit-on avoir l'approbation des copropriétaires avant d'aller de l'avant avec un projet de travaux majeurs ou de rénovations. Vote ou consultation;
- Travaux de conservation de l'immeubles vs travaux d'amélioration ou de transformation;
- Fonds de prévoyance et cotisations spéciales;
- Conseil d'administration ou l'assemblée de copropriétaires;
- Vices, déficiences ou l'entretien régulier.

GRANDS PARTENAIRES :



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN SCIENCES DU BÂTIMENT

Consultation et diagnostic

INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS (LOI 122)

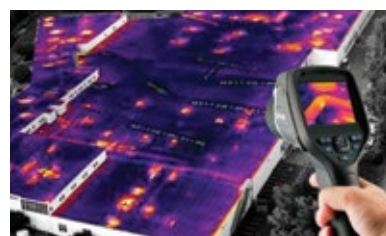
- › Identification des défauts et de leur cause
- › Gestion des conditions dangereuses
- › Rapport de vérification et registre

TOITURES ET ÉTANCHÉITÉ

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

PLAN DIRECTEUR, MAINTIEN D'ACTIFS ET FONDS DE PRÉVOYANCE

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



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

- ▢ 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

35
ANS

1 800-529-5870 (2244) | drorive@gesfor.com | www.gesfor.com

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

Visioconférences

Samedi 19 novembre 2022 | 9h00 à 12h00



Conférencier :

Patrick Gautreau, T.P., Directeur technique chez NIVOEX

Gabriel Marcu (ADM.A., animateur, CondoMarketing)

L'étude du fonds de prévoyance, l'inspections de vos bâtiments et les fiches descriptives des parties privatives

Quand, quoi et comment le faire: Inspection de vos bâtiments en copropriété - Étude du fonds de prévoyance - Inspection des parties communes et des parties privatives, comment mettre en place un bon carnet d'entretien, l'impact sur les charges communes et la responsabilité des administrateurs quant à l'application et le respect des lois en vigueur.

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

Samedi 3 décembre 2022 | 9h00 à 12h00



Conférencier :
Me Sébastien Fiset (Fiset Légal inc.)

Cours accéléré en copropriété divise

La copropriété au Québec

- Qu'est-ce qu'une copropriété divise;
- Que contient une déclaration de copropriété et ses trois parties (acte constitutif, règlement d'immeuble, état descriptif des fractions);
- Quels sont les droits, les devoirs, les obligations et les pouvoirs généraux d'un syndicat de copropriété vis-à-vis les copropriétaires, locataires, occupants et les tiers;
- Quels sont les organes décisionnels d'un syndicat de copropriété et quels sont leurs pouvoirs et juridictions;
- Que constituent une partie commune, une partie commune à usage restreint et une partie privative;
- Qu'est-ce qu'un plan cadastral et quel est la différence avec un certificat de localisation;

Autres thèmes qui seront aussi abordés :

- Lire et comprendre sa déclaration de copropriété et son plan cadastral;
- Location en copropriété;
- Animaux en copropriété;
- Travaux et réparations en copropriété;
- Calcul des majorités spéciales;
- Comment modifier la déclaration de copropriété;
- Charges de copropriété impayées;
- Fonctionnement du fonds de prévoyance;
- Registre du syndicat;
- Vices et dégâts en copropriété : qui est responsable de quoi?;
- Assurances en copropriété;
- Tenue des assemblées;
- Gestion des conflits et modes privés des règlements (médiation et arbitrage).

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca



Les Soirées du CONDO

Visioconférences

Mercredi 23 novembre 2022 | 19h00 à 21h00



Conférencier : **Patrick Beauvais**, Vice-président - Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA)



Assurances des syndicats de copropriété et BFL Canada

Les couvertures d'assurance sur la police du syndicat et celles des copropriétaires.

Comment BFL Canada peut aider votre syndicat à obtenir la meilleure couverture disponible sur le marché de 2022 !

Un aperçu de la situation du marché de l'assurance des copropriétés au Québec.

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

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

Condo Conseils

199 \$
pour 2 ans
(taxes en sus)



Avantages pour le syndicat de copropriété d'être membre de CondoConseils :

- Assistance téléphonique auprès d'avocats et notaires chevronnés en copropriété ;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé <https> (implantation, entretien et formation) ;
- Accès aux archives du magazine Copropriété+ au www.CondoMarketing.ca ;
- Accès à ExpoCondo.ca aux archives vidéos des cours de l'ICQ et des événements ;
- Cours de formation de l'ICQ gratuits pour les administrateurs ;
- Participation gratuite aux Colloques annuels de la copropriété ;
- Participation gratuite aux Condos Week-end (Colloque printanier) ;
- Participation gratuite aux Soirées du Condo ;
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités ;
- Service de fiduciaire en assurances ;
- Inscription des administrateurs à Copropriétaires Québec (CQ)
- Inscription à Copropriétaires Québec (CQ) des copropriétaires et résidents inscrits aux sites CondoRéseau des syndicats ;
- Inscription à l'infolettre mensuelle (Informations sur les événements à venir et la livraison des éditions du magazine Copropriété+.
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

ÉconoRéseau
CondoServices.net

CondoPerception
ExpoCondo.ca

CondoAssurance
CondoRessources.com

CopropriétairesQuebec.org

FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233

819.439.8062

418.780.9803

855.380.2233

Condo Conseils

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



Juristes et conseillers à votre service



Guy Thouin
Président-directeur général
CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
CondoMarketing
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal
Montréal



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



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire
Lévesque Étude Notariale
Montréal



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



Me Maria Deborah Michaud
Municonseil Avocats
Montréal



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



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Jean-François Gendron
Réso Condo
Montréal



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



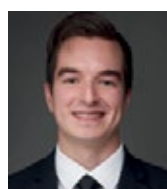
Me Yezhou Shen
Municonseil avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Samuel Gaudet
Fiset Légal
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Janel Beaudin
Fiset Légal
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Jean-Sébastien Élie, notaire
De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l.
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 2000 ARTICLES!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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](#)

Réglementation 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](#)



ARTICLES en vedette

Copropriété



Caroline Brodeur (Otonom Solution)

Le fractionnement des paiements, absolument

Depuis quelques mois, les sources de stress financier sont partout. Depuis ce printemps, les copropriétés ont l'obligation de constituer un fonds d'auto-assurance. Cette nouvelle obligation s'ajoute aux frais de condo habituels et au fonds de prévoyance. > [Allez à l'article](#)



Alain Cardin (Bell Canada)

L'avantage BELL dans votre copropriété

Un soutien sur lequel les administrateurs et tous les résidents peuvent compter. La meilleure technologie de réseau au monde – pure fibre – s'est associée à plus de 650 copropriétés pour offrir aux résidents les meilleurs services de fibre, sans fil et maison intelligente au Canada et au Québec

> [Allez à l'article](#)



Me Stefania Chianetta (Chianetta Avocats)

L'accès à la justice en copropriété : à l'aube d'une nouvelle ère

La situation est catastrophique. Tel est le titre de l'article de TVA Nouvelles du 24 mai dernier, citant les propos de l'ex juge en chef de la Cour Supérieure du Québec, l'Hon. Jacques Fournier, j.c.s. Depuis plus de 2 ans, le magistrat interpelle le gouvernement quant au manque de personnel de soutien à la cour, crucial au bon fonctionnement de la justice.

> [Allez à l'article](#)



Robert Zbikowski, ing. (ProTech Ib)

Avez-vous un plan de gestion de l'actif ?

On entend beaucoup parler du carnet d'entretien dans les copropriétés, surtout depuis l'adoption de la loi-16, mais de quoi s'agit-il au juste? > [Allez à l'article](#)



Roberto Pisani, (ACQ Résidentiel)

Travaux de rénovation en copropriété. Optez pour une garantie de qualité pour protéger votre investissement

Les travaux de rénovation représentent généralement des coûts importants et la gestion de ceux-ci peut s'avérer complexe. Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les nouvelles obligations entourant la Loi 16, certains copropriétaires doivent se préparer à entreprendre des travaux de rénovation pour assurer la pérennité de leur copropriété.

[Allez à l'article](#)



Jessica B. Galarneau,
Patrick Gautreau, (NIVOEX)

Durée de vie des composantes et vétusté – Conseils de prévention

Il y a la vie utile théorique et il y a la réalité... Chacune des composantes de votre immeuble subira inévitablement une usure. Cette détérioration par le temps culminera en un niveau de vétusté, c'est-à-dire « qui n'est plus en bon état »

> [Allez à l'article](#)



Mathieu Verronneau, (Master Builders Solutions Canada)

« Loi 122 – Protection des dalles structurales de stationnement et de balcons

Dans le cadre de la Loi 122, mise en place en mars 2013 par la Régie du Bâtiment du Québec, toute dalle structurale de stationnement ou balcon doit être protégée afin de conserver son intégrité et pérennité. > [Allez à l'article](#)



Jean-François Lavigne, (Zaraté + Lavigne Architectes inc.)

Est-ce possible de rendre un bâtiment existant plus vert ?

Lorsqu'on leur pose la question, plusieurs administrateurs et copropriétaires ont souvent la perception qu'il soit impossible ou trop coûteux d'introduire des mesures pour lutter contre les changements climatiques. > [Allez à l'article](#)

[Voir tous les articles – Magazine Copropriété](#)

NIVOEX

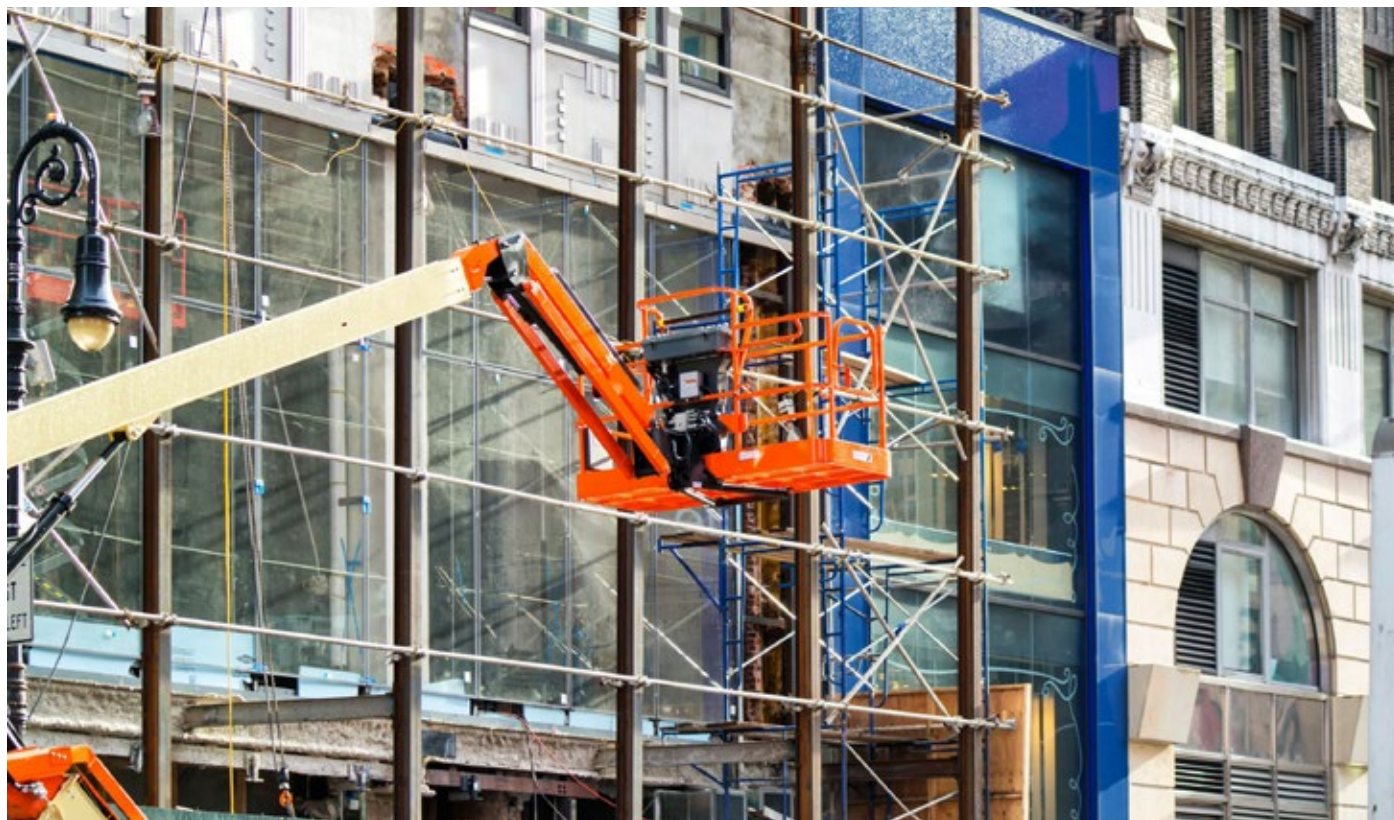
Expert en bâtiment

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

nivoex.com



Les travaux de rénovation en copropriété



Par l'équipe Basco

Les travaux de rénovation en copropriété nécessitent plusieurs vérifications préalables. Rénover sa partie privative est tout à fait légitime, mais certains travaux doivent être approuvés par le conseil d'administration. Comme le propriétaire n'est pas seul, une validation s'impose auprès de son syndicat.

Il est fréquent qu'un des propriétaires décide d'entreprendre des travaux, c'est pourquoi il est important, dans tous les cas, de connaître les procédures à suivre.

Votre droit

Selon l'article 1063 du Code civil du Québec,

«Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.»

On comprend donc que chaque copropriétaire a le droit de profiter librement de leur partie privative.

Ce droit est limité dans la mesure où elle respecte les droits des autres copropriétaires. Vous avez donc la liberté de repeindre vos murs ou d'installer un nouveau luminaire. Par contre, installer un nouveau plancher ou changer des fenêtres, par exemple, va avoir un impact sur la quiétude de vos voisins.

Donc, avant d'entreprendre des travaux dans votre unité de copropriété, vous devez vous assurer que ces travaux ne vont pas :

- Atteindre les droits des autres copropriétaires
- Enfreindre le règlement de l'immeuble
- Porter atteinte à la destination de l'immeuble

Avant d'entamer les travaux

Comme mentionné plus tôt, avant d'entamer des travaux, avant de sortir le coffre à outils, il faut se questionner sur la portée des travaux :

Est-ce que les travaux vont toucher uniquement la partie privative ou également une partie commune de l'immeuble ?

Consultez la déclaration de copropriété afin de connaître comment les travaux de rénovation doivent être gérés.

Cherchez ensuite à trouver un entrepreneur accrédité qui pourra préciser la durée des travaux. Présentez ensuite des plans et devis au conseil d'administration pour les faire approuver.

Comme le conseil d'administration a pour mandat de représenter les résidents, il est impératif de leur présenter les projets de rénovation. Ils exigent un descriptif clair et complet du projet et font ensuite valider le tout par un autre expert.

Choisir le bon entrepreneur

Le syndicat s'assure que les travaux sont réalisés dans les normes en vigueur, ils vont donc souvent exiger que les travaux soient faits par des travailleurs certifiés.

Si par exemple vos projets de rénovation incluent la réparation ou le changement de fenêtres, il est plus prudent de consulter le conseil avant d'entreprendre toute démarche. Comme ce sont des changements qui peuvent atteindre la quiétude de vos voisins, il est préférable de les avertir et de faire approuver le projet.

Si vous faites appel aux services de Basco Portes & Fenêtres, vous obtiendrez une soumission rapide. Vous pourrez donc rapidement faire approuver vos plans et les mettre en application en peu de temps. Basco Portes & Fenêtres se spécialise dans les projets de copropriété, donc si vous avez des questions supplémentaires, contactez-nous !

En cas de litige

Si un projet de rénovation est lancé sans l'approbation du conseil, le syndicat peut demander une injonction pour faire stopper les travaux. Dans ce cas, on peut imposer de ramener l'unité à son état initial en plus d'amendes qui peuvent être très élevées...



D'où l'importance de faire approuver le projet en cas de doute. Mieux vaut être prévoyant dans ce genre de situation. ☐

Votre univers



mon peintre

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

monpeintre.ca
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

**On ne peut pas changer
l'augmentation de vos taxes
municipales, mais on peut
changer vos chauffe-eau.**



**MEMBRES
CONDOMARKETING**

JUSQU'À

100\$*
de rabais

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* 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. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail



L'hiver est à nos portes ! Les tapis d'hiver dans vos entrées, un incontournable



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC
Nettoyage des tapis

ment de saison requiert quelques petits préparatifs avec la nécessité de penser à faire nettoyer vos tapis d'hiver ! Du même coup, pensez à faire nettoyer vos escaliers extérieurs afin de réduire la propagation des saletés pouvant causer un accident si une personne glisse par inadvertance.

Vous êtes administrateurs d'un syndicat de copropriété ou propriétaire d'immeubles à logements locatifs et l'hiver vous apporte son lot de soucis ? La solution pour la propreté, mais également pour la sécurité, c'est de prévoir les tapis d'hiver ! L'hiver à lui seul apporte neige, sel, roches et encore plus ce qui risque d'endommager vos tapis ou vos planchers prématurément. Par conséquent, il est donc temps de penser à premièrement utiliser des tapis d'hiver, mais également de prévoir le nettoyage selon un plan d'entretien subvenant à vos besoins. En effet, un entretien rigoureux et périodique de vos tapis d'hiver est d'une importance cruciale pour protéger votre actif et mieux conserver vos immeubles. Ce change-

De ce fait, je vous décris ici les raisons de prévoir l'usage de tapis d'hiver en prenant soin de planifier régulièrement un entretien effectué par des experts.

La sécurité

D'abord, la première raison de l'utilisation des tapis d'hiver est sans nul doute la sécurité. En effet, les tapis d'hiver protégeront vos copropriétaires, résidents et visiteurs de glisser et chuter accidentellement sur le plancher à l'entrée de l'immeuble. Non seulement vous éviterez les chutes et blessures, mais sachez que les tapis d'hiver emprisonnent l'humidité produite dans votre entrée diminuant par le fait même les risques pour la santé.

La protection des planchers

Parmi les avantages de posséder des tapis d'hiver, nous retrouvons la protection des planchers. En effet, lorsque nous marchons à l'extérieur, nous ramenons plusieurs types de saleté pouvant nuire à nos planchers. Par exemple, le sel utilisé pour déglacer les rues peut être nocif pour le lustre de vos planchers ou endommager vos tapis. Avoir un tapis d'hiver vous permettra donc de protéger vos planchers et tapis contre les éraflures, les égratignures ainsi que les diverses saletés qui peuvent s'incruster.

Propreté et temps

Dans les avantages de l'utilisation de tapis d'hiver, il est facile de dire que vous économiserez du temps. Bien sûr, les tapis d'hiver ramassent les saletés, comme la terre et la neige. Cela veut donc dire que vous passerez moins de temps à nettoyer vos planchers. Un coup d'aspirateur une fois par semaine pourra éliminer sans problème la majorité de l'accumulation des saletés. Pour le nettoyage, il vous suffira de prendre rendez-vous avec un professionnel à la fin de l'hiver pour faire nettoyer vos tapis d'hiver en atelier. Ainsi, vous augmenterez leur durée de vie.

Esthétique et confort

Comme les saletés seront absorbées à l'entrée de votre environnement, le reste de celui-ci sera plus propre. De plus, les tapis ajoutent du confort et de la chaleur aux différents environnements. Vous gagnerez ainsi des points sur le plan esthétique et confort de votre environnement de vie.

Processus d'entretien recommandé par notre équipe de professionnels pour l'entretien régulier.

1. Passer régulièrement l'aspirateur et laver le plus souvent possible tous les planchers dans les aires communes.
2. Passer l'aspirateur et nettoyer les escaliers.
3. Laver les tapis et carpettes ou appeler Pro-Sec pour les services d'une équipe de professionnels, afin de procéder à l'entretien de la surface touchée et planifier un plan d'entretien pour votre immeuble. ☐



VITRO—
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

LA SOLUTION CLÉ EN MAIN
pour votre **COPROPRIÉTÉ**



Gestion de projets avec échéanciers

Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires

Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse

Plus de 20 ans d'expérience



**REEMPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES**



**INSERTION DE
PORTES ET VITRAUX**



**COUPE-FROID ET
MÉCANISMES**



**RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**



CALFEUTRAGE



**INSTALLATION ET
REEMPLACEMENT
DE MIROIRS**



DOUCHE



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01
info@bascoworld.com | bascoworld.com

Pour les conseils de copropriété, les syndicats et les sociétés du Québec, GardaWorld a les réponses à la crise des dégâts d'eau dans les condos



Par Pierre Paquette
GardaWorld Systèmes de sécurité

Les dégâts d'eau sont le problème numéro un des copropriétés au Canada. De plus, les primes d'assurance et les franchises montent en flèche pour couvrir ces dommages. Jetez un coup d'œil à ces exemples :

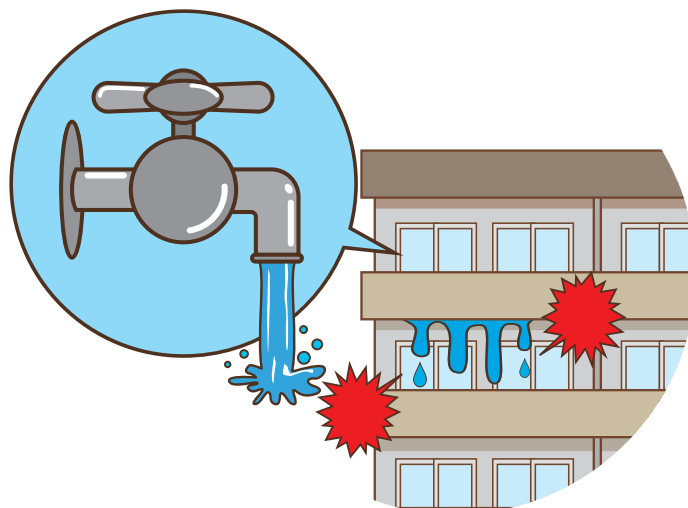
- Avril 2021 : Le condominium Emerald à Toronto a eu 200 unités endommagées et 16 étages ont été évacués. La cause : l'éclatement d'un tuyau.
- Avril 2021 : *Vancouver House*, le gratte-ciel de copropriétés futuristes de la ville a eu 17 unités inondées. La cause : des joints d'étanchéité défectueux.
- Décembre 2021 : 15 étages d'un gratte-ciel de 41 étages de Calgary ont été inondés, obligeant des centaines de résidents à sortir. La cause : un tuyau gelé.

Dans chaque cas, la cause était une réparation simple. Ce qu'il fallait, c'était un moyen pour les copropriétés de localiser et de résoudre ces petites fuites avant qu'elles ne se transforment en catastrophes coûtant plusieurs millions de dollars.

Voici quelques-unes des questions les plus fréquemment posées sur la détection et le contrôle intelligents des fuites d'eau.

Les dégâts d'eaux sont la principale cause de tous les sinistres d'assurance habitation. Pourquoi l'accent est-il mis sur les condominiums?

L'accent est mis sur les copropriétés parce que les fuites d'eau et les dommages dans un immeuble en copropriété coûtent



beaucoup plus cher. La rupture d'un tuyau d'appareil ménager, le débordement d'un lavabo de salle de bain, les fuites de tuyau – des événements qui sont rapidement traités dans la plupart des maisons – peuvent passer inaperçus dans un immeuble en copropriété et causer des dommages répartis sur plusieurs étages. De plus, les pompes hautement pressurisées utilisées dans les immeubles en copropriété font que l'eau dans les tuyaux est tellement sous pression que même la plus petite fuite peut causer des millions de dollars de dommages en quelques minutes.

Le problème est-il dû au fait que les vieux condos ne mettent pas à jour leur infrastructure?

Plus votre immeuble est ancien, plus il est probable que la toiture, les joints des fenêtres, les tuyaux et les raccordements de plomberie cèdent tôt ou tard. Mais récemment, certains des sinistres les plus importants en matière de dégâts d'eau sont survenus dans des immeubles construits au cours des cinq dernières années. Cela semble être dû à la mauvaise qualité des matériaux, à l'installation ou à la main-d'œuvre. Qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou récent, les conseils de

copropriété doivent comprendre la nécessité d'une détection intelligente des fuites et agir en conséquence.

Comment le secteur des assurances a-t-il réagi à cette crise des copropriétés?

Il a réagi en augmentant les taux d'assurance et les franchises. En fait, les immeubles en copropriété ayant déjà subi des dégâts d'eau pourraient bientôt avoir du mal à s'assurer. Heureusement, de nombreuses compagnies d'assurance proposent désormais des tarifs plus bas aux copropriétés équipées d'un système intelligent de détection des fuites.

Cela concerne-t-il les immeubles en copropriété au Québec?

Il s'agit d'une question particulièrement urgente pour les conseils et les syndicats de copropriétaires du Québec.

Depuis 2018, le Québec a adopté des lois (projets de loi 141 et 16) et a apporté des modifications au Code civil, prévoyant une réglementation plus stricte de l'assurance et de l'entretien des copropriétés. Ils appellent à une plus grande responsabilité des conseils de copropriété. Une modification du Code civil entrée en vigueur en avril 2021 stipule clairement :

« Le syndicat [de copropriété] a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble [...] Le montant de l'assurance souscrite [par le syndicat de copropriété] doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment. »

Pas étonnant que les primes d'assurance grimpent. La nouvelle loi impose également des inspections et des évaluations des immeubles en copropriété tous les cinq ans.

Comment les conseils de copropriété du Québec font-ils face à ces défis?

En tant que membre d'un conseil de copropriété, vous êtes confronté à de nombreux problèmes et à des coûts croissants :

- Nouveaux dégâts d'eau et récurrents ;
- Entretien et réparations ;

- Inspections gouvernementales ;
- La main-d'œuvre et les matériaux de construction pour remplacer les infrastructures vieillissantes ;
- Taux d'assurance.

Vous devez considérer ce qui est le mieux pour le bâtiment et les résidents.

Moderniser toute la plomberie? Mais à quel prix? Voulez-vous vraiment devoir augmenter plusieurs fois les frais de propriétaires? Il est préférable d'effectuer une partie de ces travaux chaque année et de répartir les coûts sur une dizaine d'années.

Alors quelle est la solution pour la détection et le contrôle des fuites d'eau dans les copropriétés?

Nous proposons la solution NOWA 360 qui détecte et arrête les fuites d'eau en quelques secondes.

Des petits capteurs, chacun capable de détecter un déversement aussi petit qu'un verre d'eau, sont placés partout où il y a des risques de fuites. Le capteur alerte un panneau de commandes qui coupe l'arrivée d'eau et arrête la fuite instantanément. Le propriétaire et le service de sécurité sont avertis, mais la fuite a déjà été arrêtée.

Grâce à NOWA 360, il existe enfin une véritable solution au problème bien réel auquel sont confrontés les conseils d'administration, les syndicats et les sociétés de condominiums face à l'augmentation constante des dégâts d'eau et des primes d'assurance.

Comment en savoir plus sur GardaWorld et NOWA 360?

Appelez-nous au 1 833 GARDA 33 (1-833-427-3233) ou par courriel à info.sys@garda.com. ☐



Une protection fiable, partout et en tout temps.

GardaWorld vous offre une protection
complète de votre copropriété grâce
à nos systèmes de sécurité intelligents.

Détection et prévention de dégâts d'eau (NOWA)

Systèmes anti-intrusion

Vidéosurveillance et gardien virtuel

Contrôle des accès électroniques

Patrouille mobile GardaWorld

Parlez avec nos experts : 1 833 GARDA 33 (1 833 427 3233)
info.sys@garda.com garda.com/protection

GARDAWORLD SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

NOWA

Nettoyage des lieux suivant le décès d'un résident Quoi faire !

Avertissement : Cet article contient des références au suicide et décès qui peuvent incommoder certains lecteurs.



Par Javier Romero
Services Éconet

Perdre un proche suite à un suicide ou une mort inattendue est une tragédie que la plupart d'entre nous n'est pas préparé. On est encore moins préparé par le fait même qu'une fois le corps déplacé vers la morgue, il revient à la famille, les amis ou l'administration du syndicat de copropriété de faire le ménage. Est-il vraiment de mise de s'en occuper soi-même?

S'occuper de la décontamination soit même !

Comme la plupart des gens ne sont pas au courant qu'il y a des spécialistes en décontamination après décès, beaucoup choisissent l'option de faire les travaux eux-mêmes. Or, cela comporte des risques non négligeables.

Voici cinq raisons qui sauront vous déconseiller d'effectuer vous-mêmes la décontamination:

1. Les fluides corporels d'une personne décédée peuvent vous infecter de maladies sérieuses ou chroniques tels que l'hépatite, le VIH et plusieurs autres. Même les fluides secs comportent un risque sérieux. Une personne qui n'est pas vêtue d'une protection adéquate ou qui n'utilise pas les bons outils s'expose à des dangers très réels. L'avantage de travailler avec une équipe de professionnels, c'est qu'ils ont l'expertise et la formation d'effectuer les travaux en toute sécurité.
2. Les conséquences sur votre santé mentale de faire ce genre de travail doivent être prises au sérieux. Les traces visuelles et l'odeur constatés sur une scène de suicide ou de décès peuvent traumatiser n'importe qui, surtout les proches de la victime qui sont souvent dans un état de fragilité ou toute personne non préparée à vivre ces moments déstabilisants. Les spécialistes experts en décon-

tamination reçoivent une formation complète pour faire face à ces scènes inhabituelles et très inconfortables et bénéficient d'un réseau de soutien pour les aider à surmonter les défis qu'impose ce genre de travail.

3. La décontamination doit être effectuée rigoureusement pour éviter l'exposition à des contaminants dangereux aux résidents, employés et visiteurs. Il importe donc de savoir comment disposer des déchets biologiques de façon sécuritaire. Les spécialistes en décontamination savent comment les fluides corporels se comportent, comment les extraire et comment désinfecter correctement. En plus, une décontamination mal effectuée fait en sorte que certaines odeurs persistent.
4. Il est possible de nuire à une enquête lorsqu'on déplace ou modifie par accident des accessoires, des objets sur une scène d'investigation. Par exemple, des balles ou armes à feu qui devraient être confiées aux autorités. Les spécialistes savent comment gérer ces situations pour ne pas nuire aux au travail des enquêteurs et policiers.
5. Finalement, il est très probable que votre police d'assurance habitation paie pour la décontamination lorsque les travaux sont effectués par des professionnels reconnus. Vous évitez alors une dépense importante inattendue. Les spécialistes en décontamination savent comment documenter l'incident pour votre assureur vous évitant ainsi de mauvaises surprises et de refus de responsabilité, de remboursement ou de paiement de la part de l'assureur.

La décontamination, ça se passe comment?

La décontamination n'est pas du tout effectuée comme on procède pour un grand ménage en profondeur. Il y a bien

entendu des surfaces qui peuvent être nettoyées et désinfectées, mais il y a aussi des choses qui doivent être jetées de façon appropriée et sécuritaire.

Lors d'une décontamination, trois zones sont identifiées :

- La zone de contrôle
- La zone « tampon »
- La zone propre

La zone de contrôle est celle où le décès a eu lieu. Normalement on y retrouve un ou plusieurs techniciens qui ne peuvent pas quitter les lieux pour éviter la contamination d'autres zones environnantes.

À la zone tampon on y retrouve les techniciens qui vêtissent ou retirent leur équipement de protection, rangent et accèdent à leurs outils où disposent des objets qui ont déjà été nettoyés ou désinfectés. La zone tampon est vraiment très importante, car elle évite que d'autres lieux soient contaminés.

La zone propre est l'endroit où aucun objet ou technicien contaminés n'a accès. Normalement, ce sont les autres pièces de l'unité de condo. Il est important de suivre des procédures strictes pour éviter la contamination croisée.

Une fois les zones identifiées, les techniciens effectuent le travail par étape. La première étape consiste à dégager le

chemin pour permettre la désinfection sans marcher sur des surfaces contaminées. Ensuite, les fluides ou tissus corporels sont enlevés et jetés dans un bac à déchets biologiques. Il est important de noter que si les techniciens s'efforcent autant que possible de ne pas endommager les biens et accessoires présents, il est parfois nécessaire de découper des meubles, enlever des surfaces, voir démolir certaines sections pour se débarrasser des fluides.

Une fois que ce nettoyage est fait, la désinfection commence. Toute surface exposée dans la ou les chambres et pièces affectées doit être désinfectée sans exception pour éviter la contamination des résidents ou travailleurs.

Finalement, l'équipe s'occupe des visuels et odeurs qui pourraient rester en les dissimulant avec du vernis, par exemple.

Faites affaire avec des spécialistes

La décontamination est une tâche dangereuse et difficile où des procédures strictes doivent être respectées. Vous avez suffisamment de responsabilité et de tâches à voir suite au décès d'un proche. Concentrez vos priorités sur votre famille et vos proches. Évitez les risques inutiles en faisant appel aux services de professionnels bien formés en nettoyage après décès. Contactez l'équipe de **Services Éconet** au **514-666-6601**. Nous serons là pour vous aider en toute discrétion, avec compassion et en toute sécurité. ☐



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 email: info@investgain.com



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





De l'eau, de l'eau, encore de l'eau !



Par Jocelyn Bédard
Président Groupe Fenestra

Je sais, je me répète, mais ce sujet est vraiment d'actualité, demandes après demandes, soumissions après soumissions.

« Monsieur, pourriez-vous venir voir? J'ai de l'eau qui entre par mes fenêtres... »

Que la construction soit flambant neuve ou vieille de 40 ans, les problèmes sont les mêmes : l'eau pénètre dans l'enveloppe du bâtiment. Parfois par une fenêtre moins performante (ce qui se corrige), parfois au travers de membranes ou joints de scellant trop vieux, mal installés. Parfois il s'agit aussi de pochettes de condensation qui ont gelé dans les systèmes de fenestration ou dans les plafonds, ou encore des barrages de glace qui se forment et font dévier l'eau de sa route.

Les causes ? Souvent on voit qu'à la construction la main gauche ne sait pas ce que la main droite fait. C'est-à-dire dif-

férents corps de métier ou équipes qui se rencontrent pour une même installation. Les travailleurs n'ont pas toutes les mêmes formations ou directives et n'utilisent par nécessairement des produits compatibles. Ceci mène parfois à un manque de continuité au niveau des plans d'étanchéité.

Une chose qui est très constante, c'est que plusieurs causes se chevauchent pour une même infiltration. Il n'est pas rare de trouver une cause d'infiltration, la corriger, la tester, et d'être rappelé, car l'infiltration s'est manifestée à nouveau. À ce moment, nous devons agrandir la surface de recherche et découvrons habituellement une autre source d'infiltration.

Pourquoi ne pas avoir tout testé plus large la première fois? Premièrement les coûts, parfois une intervention suffit. Deuxièmement, il est bon de confirmer qu'un correctif a fonctionné avant de se lancer dans tous les sens. Enfin, suite à un test initial, des correctifs, puis une validation, le système est souvent gorgé d'eau et il vaut parfois mieux laisser celui-ci se sécher complètement avant de poursuivre pour éviter de faux résultats.

On constate souvent que des entrepreneurs vont badigeonner le bâtiment de scellant à gauche et à droite. Parfois ça fonctionne, d'autres fois on obtient de bons résultats pour 3 mois et ensuite l'eau revient. Le problème avec cette approche c'est que nous ne connaissons pas la cause de l'infiltration et celle-ci n'est pas adressée à la source. Elle est également difficile à répéter et n'est pas nécessairement la réparation la plus adéquate. De plus, le badigeonnage peut rendre difficile le contrôle des scellants au fil des ans, sans savoir si ceux-ci sont réellement nécessaires.

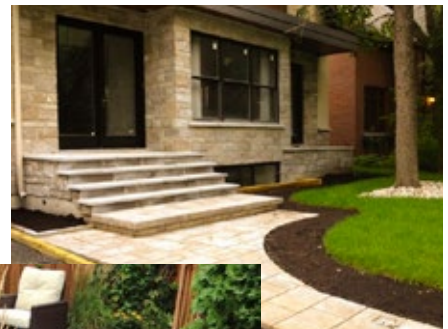


N'oublions pas que mère nature nous fait cadeau de tempêtes plus généreuses que par le passé, avec des vents d'orientations et d'intensités jamais vues. Vos fenêtres ont été dessinées pour atteindre certaines performances et celles-ci sont dépassées avec les intempéries que nous connaissons. La fabrication et l'installation de ces systèmes d'étanchéité nécessitent une grande rigueur tant au niveau des connaissances que de la mise en oeuvre et le moindre petit détail anodin mal interprété ou mal exécuté peut avoir de fâcheuses conséquences.

La solution ? Faire affaire avec ingénieurs, architectes ou entrepreneurs qui ont démontré du succès à corriger des infiltrations d'eau. Certainement pas la personne qui vous dit d'entrée de jeu qu'il faut remplacer la fenêtre ou tout arracher les murs et refaire l'enveloppe du bâtiment. Tous les problèmes ont des solutions. Des correctifs sont possibles et même parfois uniques.

Surtout, gardez le sourire et soyez patients, ce ne sera pas la dernière fois que vous aurez à vous mesurer avec de telles situations. ☐

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

Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS
À LA HAUTEUR
DEPUIS 1972**



MERCI À NOS CLIENTS, PARTENAIRES ET EMPLOYÉS



INTO **50**ans

Solutions d'accès et de sécurité
pour les travaux en hauteur

Vous avez dit Guard-X ?



Par Éric Fortin
Guard-X

Depuis plus de 75 ans, notre entreprise a su développer ses champs d'expertises dans le domaine de la protection incendie en offrant un service spécialisé et professionnel à ses nombreux clients.

Nous offrons des services d'inspection, d'installation et d'entretien d'alarme incendie, de systèmes de gicleurs, d'extincteurs portatifs, de systèmes d'extinction automatique et de systèmes de sécurité.

L'équipe Guard-X s'efforce de répondre au besoin de ses clients résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels en leur proposant une solution complète et intégrée en protection incendie.

Formée de ses 135 employé(e)s expert(e)s, l'entreprise a pour mission d'offrir une expérience client de qualité, soutenue par des produits de haut niveau.

Une entreprise bienveillante

Sans la contribution de nos employé(e)s, Guard-X ne pourrait pas offrir une expérience client de qualité. Au sein de nos troupes plane un bel esprit d'équipe, d'entraide et de respect.

Notre entreprise est fière d'être la première entreprise de 100 à 500 employés ayant reçu la certification pour la conciliation famille-travail Concilivi dans le domaine de la construction (protection incendie). Nous sommes conscients des besoins de notre personnel et faisons au mieux pour leur offrir des mesures susceptibles de mieux soutenir nos employé(e)s dans leurs responsabilités familiales.

De plus, au cours des deux (2) dernières années, nous avons défini une structure salariale transparente et concurrentielle afin d'offrir à notre personnel des conditions salariales satisfaisantes. À cette structure salariale s'ajoute la mise sur pied d'un programme de reconnaissance élaboré par et pour nos

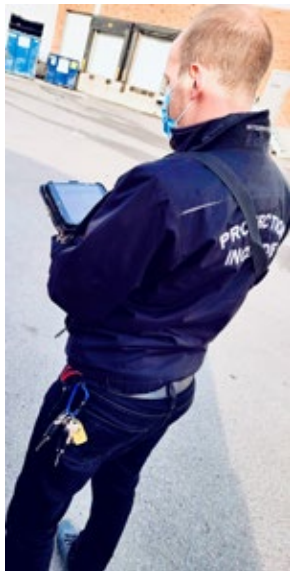


employé(e)s afin de reconnaître et féliciter leur contribution et leur implication au sein de notre entreprise. Que ce soit pour souligner un anniversaire, l'ancienneté, un moment important et/ou tout simplement pour se réunir pour célébrer nos bons coups, nous avons décidé d'investir un demi-million de dollars récurrent annuellement sur le capital humain, car ce sont nos employé(e)s notre plus belle richesse.

Une entreprise engagée

Nous sommes également impliqués dans notre communauté en étant une entreprise certifiée « *Entreprise Enfant Soleil* ». Nous tentons de mettre de l'avant des collectes de fonds inusitées afin de pouvoir contribuer à l'acquisition d'équipements pédiatriques et pour réaliser divers projets de prévention et de sensibilisation via Opération enfant soleil.

Étant soucieux de la santé de notre planète, nous mettons en place des mesures pour réduire notre empreinte écologique, notamment par un virage vert. Nous avons quelques mesures gagnantes, soient la récupération et le recyclage de matériaux de construction, la transmission de nos documents (factures, rapports d'inspection et/ou certification) de façon électronique et bien d'autres.



Dans l'optique écologique, nous conservons tous nos boyaux défectueux et/ou endommagés et en faisons cadeau à des entités qui œuvrent auprès des animaux, soit le Zoo de Granby ou le Biodôme pour ne nommer que ceux-ci. Ainsi les boyaux sont recyclés en enrichissement pour les animaux.

C'est aussi ça Guard-X!



Contactez-nous pour :

Vos besoins en protection incendie : 514 277 2127 poste 281
ou efortin@guard-x.com

Votre carrière dans un milieu enrichissant : 514 277 2127
poste 232 ou c ☐



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



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



Par Me Marie-Cécile Bodéüs et Me Francesca Lasorsa, avocates
De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l.



Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé **Quel est l'impact en copropriété et sur la question des caméras de sécurité ?**

Mieux connu sous le nom de Loi 25 - Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, le projet de Loi 64 entrera, en partie, en vigueur le 22 septembre 2002 et impose donc, dès maintenant, plusieurs obligations aux syndicats de copropriété en ce qui touche, notamment, les systèmes de caméras de sécurité.

Le reste des dispositions entreront en vigueur dans un an, soit le 22 septembre 2023.

Quelles sont les obligations qui incomberont aux syndicats de copropriété dès le 22 septembre 2022 ?

Tout d'abord, le syndicat de copropriété devra désigner un responsable de la protection des renseignements personnels. Cette personne doit rapidement être désignée puisque ces dispositions entrent en vigueur le 22 septembre 2022.

Qui sera cette personne et comment sera-t-elle désignée ?

Il appartiendra au conseil d'administration de désigner cette personne. Bien que la Loi ne donne pas un bassin restrictif quant au choix qui sera fait par le conseil d'administration, la Commission d'accès à l'information, dans ses recommandations, indique qu'il doit s'agir d'une personne ayant un pouvoir décisionnel important. Ainsi et suivant les recommandations de la Commission d'accès à l'information, les seules personnes qui peuvent être nommées à ce poste et qui ont un pouvoir décisionnel important sont les administrateurs de la copropriété.

En matière de caméras de sécurité, le rôle de cette personne sera de visionner les enregistrements de ces caméras et de suivre la politique de gestion mise en place.

Les syndicats devront donc apporter à cette personne les ressources nécessaires humaines et techniques pour que ce responsable sache ce qu'il fait et quel est son rôle.

Pour ce faire, il nous apparaît que la seule solution est que cette personne suive la politique mise en place par le conseil d'administration. Bien que cette politique ne devienne une obligation qu'à partir du 22 septembre 2023, nous ne pouvons que recommander au syndicat de copropriété d'adopter cette politique immédiatement afin de former adéquatement le responsable de la protection des renseignements personnels.

Cette politique énoncera :

- les raisons pour lesquelles le système de caméras de sécurité a été installé (soit pour une question de sécurité ou encore, une question de respect de la déclaration de copropriété),
- les règles régissant leur installation (en effet, les caméras doivent être installées de façon à ce qu'il y ait le moins d'atteinte à la vie privée des personnes qui seront filmées),
- les règles régissant leur utilisation,
- les règles prises pour la sécurisation des images et des enregistrements recueillis, par exemple le local désigné à cette fin, le cryptage ou les codes d'accès et les mots de passe, les mesures prises pour sensibiliser le responsable aux atteintes à la vie privée,
- les mesures de sécurité mises en place pour protéger la vie privée,



- la durée de conservation des enregistrements,
- la gestion des demandes d'accès aux enregistrements,
- les lieux où sont situées ces caméras,
- les détails sur le moment où ces caméras seront en fonction,
- la marche à suivre lorsqu'il existe une plainte ou un constat d'infraction,
- la destruction sécuritaire des enregistrements.

Il faut aussi penser aux mesures prises pour aviser les potentielles personnes qui seront filmées par l'installation de pancartes ou d'avis.

Une politique substantielle devra donc être travaillée très rapidement par tous les syndicats de copropriété soucieux de former adéquatement leur responsable des renseignements personnels.

La politique de gestion qu'adoptera le conseil d'administration entrera en vigueur comme un règlement de gestion, soit par l'adoption du conseil d'administration, et devra être ratifiée par les copropriétaires à la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Une fois la décision prise par le conseil d'administration, elle sera acheminée comme n'importe laquelle des décisions du conseil d'administration à tous les copropriétaires dans un délai maximum de 30 jours, les informant ainsi de la politique instaurée.

Il est aussi opportun de mettre cette politique sur le logiciel de gestion utilisé par la copropriété ou leur Intranet.

La Loi 25 impose également dès 2022, la création d'un nouveau registre : le *Registre des incidents de confidentialité*. Ce registre devra contenir le détail des situations rencontrées en cours d'année où un bris de confidentialité est intervenu, et la gestion qui en a été faite (avis à la *Commission d'accès à l'information*, avis à la personne concernée, mesures prises pour ne pas qu'un tel incident se reproduise). ☐



**DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR**

S.E.N.C.R.L. / LLP

AVOCATS • NOTAIRES
LAWYERS • NOTARIES

LA LOI 16

Un article à la fois

Pour TOUT savoir sur
les articles modifiés
ou ajoutés par la Loi 16



www.djclegal.com

**Tannés de renflouer votre
fonds d'auto assurance ?**

**Les meilleurs experts en prévention de
dégâts d'eau pour votre copropriété**

**La solution clé en main exclusivement consacrée
aux immeubles à condos depuis 2016**

- ✓ Entrepreneur général RBQ (5725-6638-01)
- ✓ Installation de détecteurs et de valves motorisées
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Personnel accompagnateur titulaire d'un diplôme universitaire en gestion de copropriété
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



Membre installateur certifié



**Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4**

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



Entretien de vos portes de garage pour l'hiver !

À ne pas négliger.



Par Jérémie Gaudreau
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Le temps froid arrive à grands pas avec les intempéries, pluie, gel et neige.

Il est temps de penser à planifier l'entretien de votre porte de garage avant qu'il ne soit trop tard.

Un bon entretien comprend une lubrification de la porte et du moteur sans oublier l'importance de demander une inspection visuelle des câbles et des pentures. Et bien sûr de l'état des coupe-froids qui peuvent être déchirés et abîmés.

C'est votre protection pour prévenir les infiltrations d'air et d'eau.

Un contrat d'entretien annuel s'avère une bonne solution pour prévenir certains problèmes de bruit et de bris prématurés inattendus durant les mois d'hiver et qui peuvent être plus coûteux à réparer. L'ajustement du moteur et du frein aide aussi à l'étanchéité de vos portes.

Les portes de garage font partie des composantes de vos immeubles en copropriété et c'est votre devoir d'administrateur de veiller à l'entretien de vos actifs immobiliers.

Vous avez des questions, faites appel à votre conseiller expert. Je vous invite à communiquer avec moi en tout temps et demander une inspection d'EXPERT !

Jérémie Gaudreau, 450 632-3999 ☐



ARBOPLUSTM
arboriste urbain écologique

Un espace vert où il fait bon *vivre*



Vos arbres, une *valeur* ajoutée inestimable!

ESTIMATION GRATUITE



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

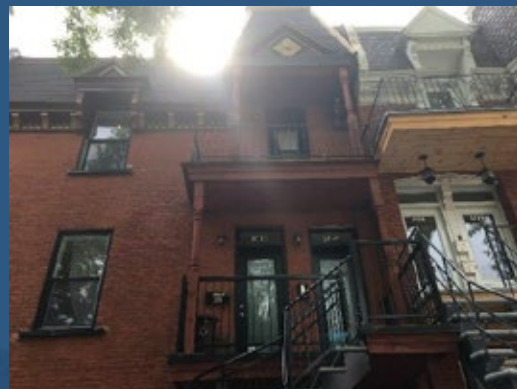
Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassociés.com





Par Me Angie Pelonis, notaire
Fiset Légal inc.

L'achat d'un immeuble en copropriété divise – perspective notariale

Lors d'un achat d'une propriété, le notaire est appelé à effectuer des vérifications importantes afin de sécuriser les parties impliquées : l'acheteur, le vendeur, le créancier hypothécaire qui finance l'achat et le créancier hypothécaire qui se fait rembourser à même le produit de vente. Se basant sur les contrats préliminaires telle la promesse d'achat, les contre-propositions et modifications, le notaire prépare les actes en se souciant de l'impartialité et la représentation de chaque partie impliquée. Quoique mandaté typiquement par l'acheteur (à l'exception des ventes d'unités de condo neuves, où il est de pratique courante que le notaire du promoteur-vendeur instrumente les ventes), le notaire doit demeurer neutre et conseiller les parties sans prendre parti.

Souvent, les parties ont l'impression que la signature de l'acte de vente est une simple formalité qui finalise le processus d'achat. Ne s'attendant pas à ce que le notaire leur dévoile une (ou des) surprise, et ce, souvent à la dernière minute, le notaire devient alors le porteur de mauvaises nouvelles dans ces situations.

En cas de vente d'un immeuble tenu en copropriété divise, les vérifications supplémentaires que le notaire effectue avant de pouvoir conclure la vente sont nombreuses et importantes. Nous explorerons ci-après certaines de ces vérifications dans le contexte d'une vente d'un immeuble tenu en copropriété.

Examen des titres de propriété

Le notaire, étant responsable de la validité du titre de propriété de son acheteur, effectue un examen des titres immobiliers à partir des documents disponibles au registre foncier du Québec. Il est tenu de conserver certains documents à son dossier, à titre de preuve que la recherche a été effectuée avec prudence et diligence.

¹³ Le notaire doit, dans tout dossier se rapportant à la signature d'un acte d'aliénation d'un immeuble, conserver l'original ou une photocopie des documents suivants, à moins d'en avoir été exempté par les parties:

¹ RÈGLEMENT SUR LA TENUE DES DOSSIERS ET DES ÉTUDES DES NOTAIRES c. N-3, r. 17

1° les documents constituant l'examen des titres couvrant une période d'au moins 30 ans précédant la date de l'acte ou lorsque le titre du constituant remonte à plus de 30 ans, jusqu'à cette date;

2° le certificat de localisation, le plan d'arpentage ou la description technique de l'immeuble;

En ce qui concerne l'examen des titres d'un immeuble détenu en copropriété divise, le notaire examine la déclaration de copropriété ainsi que toutes ses modifications et amendements. La déclaration de copropriété contient typiquement des servitudes réelles et perpétuelles lesquelles doivent être examinées par le notaire, et verbalisées au client acheteur. C'est à la lecture de la déclaration de copropriété que le notaire identifie certains éléments essentiels de la copropriété divise, et qui permet à ce dernier de conseiller son client acheteur sur les particularités entourant son achat. Le notaire vérifie la quote-part des parties privatives vendues, la destination de l'immeuble, l'existence de copropriétés liées (ex : syndicat de copropriété horizontal) et généralement tout ce qui fait partie de l'acte constitutif. Sur demande du client, le notaire pourrait également examiner le règlement de l'immeuble et expliquer la nature et portée des règlements à l'acheteur.

Certificat de localisation

Souvent faisant l'objet de débat dans le cadre d'une transaction immobilière et surtout en copropriété divise, l'obligation du vendeur de fournir un certificat de localisation portant uniquement sur la(les) partie(s) privative(s) est devenu une pratique répandue et courante chez les notaires. Un certificat de localisation sur une partie privative pourrait dévoiler des empiètements par ou sur des parties communes, qui ne sont pas nécessairement corrigés par les servitudes créées dans la déclaration de copropriété. Ce document primordial en vente immobilière est préparé par un arpenteur-géomètre, et est soumis au *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*².

Un certificat de localisation sur la partie privative permet au notaire de s'assurer que les mesures indiquées au cadastre concordent avec la réalité. Dans le cas où il y a non-concordance entre les deux mesures, il est important d'identifier la cause de cette discordance afin de déterminer le correctif nécessaire. S'agit-il d'un mur qui aurait été déplacé suite à la construction sans que le plan de cadastre soit amendé ou bien le résultat de travaux effectués dans l'unité par le vendeur? Le notaire pourrait alors proposer des pistes de solution concrètes pour remédier à la problématique.

Demande d'information destinée au syndicat – Nouveautés et futures obligations à venir

Afin de bien pouvoir conseiller son acheteur et l'institution financière qui finance l'achat, le notaire doit obtenir certaines informations du syndicat ou de son gestionnaire, et ce, assez tard dans le processus de préparation du dossier, par souci d'avoir les données les plus à jour possible. Le premier alinéa de l'article 1068.1³ du *Code Civil du Québec* impose au vendeur l'obligation de fournir les renseignements requis au promettant acheteur, alors que le deuxième alinéa de l'article⁴ introduit l'implication du syndicat dans cette remise de données.

En outre, l'article 1068.2⁵ C.c.Q. oblige le syndicat de fournir lesdits renseignements à la demande qui provient directement du promettant-acheteur.

Cette demande d'information se fait typiquement par voie de formulaire à compléter, préparé par le notaire et acheminé aux administrateurs du syndicat ou bien au gestionnaire en place. Les questions que le notaire doit poser au syndicat portent notamment sur la santé financière du syndicat, la présence de poursuites, les projets en cours ou à venir qui impliqueraient une augmentation des charges communes ou l'utilisation du fonds de prévoyance, et évidemment la conformité ou non du syndicat suite aux nouvelles obligations législatives récentes.

² RLRQ c A-23, r 10, art. 2

³ Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement.

⁴ À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande.

⁵ 1068.2. Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.
Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.

Bien évidemment, un des éléments les plus importants faisant l'objet de cette demande concerne l'état des charges communes de l'unité vendue. L'article 1069 C.c.Q. établit clairement que même en cas de non-paiement des charges communes par le vendeur, l'acheteur sera tenu au paiement, sauf dans le cas où l'état des charges communes n'a pas été remis à l'acheteur dans les 15 jours de sa demande :

« **1069.** *Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divise est tenu au paiement, avec les intérêts, de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.*

Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.

L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. »

Il arrive parfois que grâce à une divulgation par le syndicat, la vente tombe en péril, ce qui oblige les parties à renégocier leur entente, ou même s'entendre sur l'annulation de la promesse d'achat (ex: divulgation de travaux majeurs, cotisation spéciale importante, etc.). En cas de désaccord sur la sévérité de l'élément qui a déclenché ce débat, les parties obtiennent chacun leur propre conseil juridique d'un avocat. L'intervention du notaire prend fin alors à cause du conflit.

Certaines informations pourraient même affecter le financement par l'institution financière si cette dernière décide que le risque de reprise est trop élevé, ou que la valeur de l'immeuble a été ou sera compromise. L'accord de l'acheteur à procéder avec l'achat ne peut lier l'institution financière, qui se réserve le droit de retirer le financement.

En pratique, la collaboration étroite entre le notaire et le syndicat est fondamentale pour réussir à bien conseiller le promettant-acheteur et d'assurer le syndicat que l'achat de l'immeuble se fera en bonne et due forme, en tenant compte des enjeux qui deviennent de plus en plus ardues lors du transfert du titre de propriété. ☐

[Fiset légal]

[DROIT IMMOBILIER]
[DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ]
[DROIT DE LA CONSTRUCTION]
[LITIGE CIVIL • COMMERCIAL]
[ARBITRAGE • MÉDIATION]



 [Fiset légal]
cabinet d'avocats

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont, QC H2V 1V5
www.fisetlegal.com

T. 514-277-1175
Téléc. 514-277-1172
info@fisetlegal.com

[Fiset légal]



[Notre équipe passionnée travaille stratégiquement, tant en amont qu'en aval, dans votre meilleur intérêt et de façon à optimiser les résultats, de manière proportionnelle quant aux coûts et à la complexité de votre dossier.]



 [Fiset légal]
cabinet d'avocats

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont, QC H2V 1V5
www.fisetlegal.com

T. 514-277-1175
Téléc. 514-277-1172
info@fisetlegal.com

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

Calculer le prix d'un abattage d'arbre



Par Dominic Perugino
Arboplus | www.arboplus.ca

L'abattage d'arbres n'est pas chose à prendre à la légère. Les possibilités d'accidents sont nombreuses ; mieux vaut en laisser le soin à des experts. Mais vient alors la problématique : le prix peut être onéreux pour un abattage fait avec les moyens adéquats. En effet, pour des raisons de sécurité et d'efficacité, il faut payer le plein prix pour un abattage de qualité. Pour comprendre comment il est évalué, il faut considérer plusieurs facteurs.

La grosseur de l'arbre

Ça peut sauter aux yeux de certains, mais il est nécessaire de le rappeler : un frêne mesurant 50 pieds de hauteur avec un diamètre de 3 pieds au tronc coûtera beaucoup plus cher à abattre qu'un lilas japonais de 12 pieds de hauteur avec un diamètre de 8 pouces au tronc. L'arbre qui est plus gros demande plus de temps à grimper, il est plus complexe, il prend plus de place, etc. S'il suffit pour le lilas japonais de faire une entaille au bas de l'arbre et de le laisser se coucher au sol, la technique sera très différente pour le gros frêne, surtout s'il est entouré de structures. Celui-ci doit être démonté, morceaux par morceaux, en les attachant tous. Les grosses branches prennent un certain temps à enlever, et par la suite, il faut couper le tronc pièce par pièce, en les envoyant chacune d'elles en rétention, etc. Donc, en principe, plus l'arbre est gros, plus il est cher !

Distance avec l'accès au camion

Comme dans le cas d'un élagage, une fois les sections coupées et au sol, il faut les apporter au camion et à la déchiqueuse. Pensez à notre frêne de 50 pieds. Disons qu'il soit en façade. On démonte l'arbre morceaux par morceaux. Chaque branche qui tombe au sol est immédiatement recueillie par

les arboristes au sol pour être envoyée dans la déchiqueuse. On coupe le tronc à son tour et, puisqu'on est déjà en façade, il ne reste plus qu'à disposer le bois dans la remorque à l'aide du grappin à billots.

Or, le même arbre, mais en arrière cour, c'est une autre paire de manches. Chaque branche doit être transportée jusqu'au camion manuellement, ou même mécaniquement selon les besoins. Ainsi, plus la distance est grande, plus le temps pour réaliser l'abattage de l'arbre augmente. Et il faut encore ajouter du temps et de la difficulté si la cour arrière comporte des obstacles, que ce soit de la céramique, des fleurs, une pergola, etc. De plus, les pentes peuvent parfois être assez à pic pour empêcher l'utilisation de la machinerie. Ce qui veut dire qu'il faut augmenter le nombre d'employés au sol pour disposer manuellement des branches et des bûches. C'est lourd, c'est dur et c'est long. Donc ça coûte plus cher.

L'environnement immédiat de l'arbre

Vient ensuite la nécessité de bien observer l'arbre et ce qui l'entoure. Un arbre en arrière-cour sera souvent entouré de structures importantes, comme une piscine, un cabanon ou des fils électriques. L'évaluateur doit donc prévoir toute la minutie nécessaire de la part du grimpeur pour ne causer aucun dommage. Chaque branche, et ensuite chaque bûche doit être attachée avant d'être coupée. Puis, celle-ci doit être correctement dirigée de sorte à atterrir au sol sans contact avec les structures, car le simple fait d'attacher les branches n'assure pas que celles-ci ne causeront aucun dommage.

Cet aspect prend de plus en plus d'importance à mesure que l'on ajoute des structures, mais aussi lorsque les structures sont fragiles. Puis, en grande quantité, les structures restreignent la zone d'atterrissage des branches ; c'est comme jouer aux fléchettes !

Dans certains cas, une zone trop restreinte d'atterrissage pour un arbre mature peut imposer l'utilisation d'une grue. La grue élimine la nécessité de se trouver une cible au bas de l'arbre, car les branches sont attachées, oui, mais pour être élevées vers le haut, plutôt que pour les descendre. La grue élimine dès lors les risques pour les structures, mais aussi le besoin de main-d'œuvre pour disposer des sections de l'arbre, puisque celles-ci sont directement transportées à l'accès au camion. Par contre, l'utilisation d'une telle machinerie peut facilement doubler les frais.

L'état sanitaire de l'arbre et les moyens pour l'abattre

Dans la majorité des cas, on abat des arbres qui sont soit malades, soit infestés, soit morts. L'estimateur doit inspecter la solidité de l'arbre, car celle-ci sera garante de la sécurité du grimpeur qui fera les travaux. Ainsi, un arbre malade peut avoir des points de faiblesse, comme des chancres ou des caries. Ceux-ci ne doivent pas compromettre la sécurité du grimpeur qui dépend de la solidité du bois pour s'attacher et se déplacer. Une quantité restreinte de ces pathogènes peut être tolérée jusqu'à un certain point. En revanche, si votre arbre est mort depuis plus d'une année, la grimpe sera impraticable. La raison étant qu'aucune des sections d'un arbre mort n'est digne de confiance, tout est compromis.

Disons que vous avez un arbre mature mort qui se trouve en façade. La situation n'est guère compliquée : l'arbre ne pouvant pas être grimpé manuellement, on envoie le camion nacelle. Celui-ci se stationne tout près de l'arbre, on déploie la nacelle et on démonte l'arbre. Le camion nacelle est un équipement sensible qui nécessite beaucoup d'entretien, ainsi que des opérateurs compétents. Il faut s'attendre à ce que l'emploi de la nacelle augmente jusqu'à 50% les frais des travaux.

L'arbre pourrait aussi être en arrière-cour. Il ne peut être grimpé, et il n'y a aucun accès pour que le camion nacelle puisse s'y rendre si la cour est clôturée et aménagée. Il faut alors louer une nacelle articulée. Celle-ci doit être assez compacte pour se rendre jusqu'à l'arbre, et sa location peut coûter plus de 200 \$ l'heure.

Mentionnons une autre fois l'utilisation de la grue. Celle-ci n'est pas seulement pertinente pour ce qui a trait à la gros-



seur de l'arbre. On peut en avoir besoin pour accompagner la nacelle lorsque l'arbre est tellement mal en point qu'il serait dangereux d'y installer un système de poulie et de corde pour descendre les sections coupées. Car, habituellement, on attache les sections d'arbre avec une corde, laquelle est rattachée à un point d'ancrage situé dans l'arbre lui-même. Or, si l'arbre est moribond, l'ancrage pourrait se briser causant ainsi blessures et/ou dommages. Il faut donc que les sections d'arbre soient rattachées à un ancrage extérieur, comme une grue.

La disposition du bois

Si l'arbre est en arrière-cour, le fait de garder le bois peut réduire le prix, car cela fait économiser du temps et des ressources. Tandis qu'en façade, le transport du bois n'est pas une problématique, on n'y économise donc pas vraiment sur la facture en gardant le bois.

Lorsque l'arbre est gros et qu'il y a beaucoup de sections à transporter jusqu'au camion, il arrive que les arboristes doivent employer la chargeuse compacte sur chenille, question d'éviter les blessures dues au surmenage. L'utilisation de la chargeuse compacte augmente alors les coûts. Pour des arbres de calibres modérés, l'équipe de chantier peut bien arriver à déplacer le bois à l'aide d'un diable horticole. Une fois les billes de bois transportées près de la rue, le bois peut simplement être donné à des consommateurs de bois de chauffage. Or les grosses billes devront être disposées avec une pince à billots pour les mettre dans une remorque. Encore des dépenses !

Finalement, il y a toute une variété de méthodes pour abattre des arbres et chaque compagnie a ses spécialités. En comparant plusieurs estimations, il n'est pas constructif de se demander laquelle est au « bon prix ». Il nous faut plutôt déterminer nos attentes. Si on veut des travaux faits avec des techniques et des équipements de qualité, alors il faut s'attendre à payer plus cher. □

VOTRE RESSOURCE **#1** AU QUÉBEC POUR VOS TRAVAUX DE PAVAGE

Notre entreprise est spécialisée en pavage. Plus de 15 ans d'expérience.
Résidentiel, copropriété et commercial. Nouveaux projets de construction,
réfections complètes, réparations et entretien de vos pavages de stationnement.



Asphalte • Pavé-uni • Excavation • Béton • Scellant • Traçage de lignes



Licence RBQ : 8360-5220-01



**Un travail d'excellence pour
d'excellents résultats !**

Pour vos estimations gratuites!
Votre conseiller en pavage :

Anthony Pradel, ligne directe : **514-839-1314**

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : **anthony@excellentpavage.ca**

Site web : **www.excellentpavage.ca**

Mythes et réalités à propos des chauffe-eau HydroSolution

Par l'équipe HydroSolution

3 mythes :

- **Nous ne sommes pas des plombiers**

Au Québec, pour installer un chauffe-eau en copropriété ou en résidence unifamiliale, il faut être certifié en vertu de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (CMMTQ). L'adhésion à la CMMTQ est obligatoire pour tous les entrepreneurs en construction spécialisés dans le domaine de la plomberie et du chauffage qui exécutent des travaux comme le remplacement d'un chauffe-eau. HydroSolution et ses partenaires-installateurs sont tous des entrepreneurs certifiés CMMTQ. Pour des besoins particuliers, comme l'installation de notre produit AKWA pour les fuites d'eau, ce sont nos plombiers qui procèdent à l'installation puisque c'est sur l'entrée d'eau principale du client. La force de notre entreprise est d'avoir de nombreuses ressources et de diverses expertises afin de couvrir tous les besoins de notre clientèle.

- **Nous n'offrons pas d'option d'achat**

HydroSolution offre toujours le choix à ses clients. L'achat ou la location mensuelle sont possibles, afin d'offrir la flexibilité aux acheteurs. En copropriété, où les dégâts d'eau sont fréquents, avoir l'assurance que le chauffe-eau sera remplacé préventivement, c'est sécurisant. De plus, nous assurons avec votre gestionnaire ou votre comité d'administration du syndicat de prendre en charge le registre des changements.

- **Il n'y a aucune différence entre les chauffe-eau de quincaillerie et ceux de HydroSolution**

Les chauffe-eau utilisés par HydroSolution sont uniques. Depuis leur usine montréalaise, Giant les fabrique en exclusivité pour nous. Ils possèdent un traitement de double fusion (cuisson) ainsi qu'une anode de magnésium surdimensionnée qui protège le chauffe-eau des effets corrosifs de l'eau. Ce procédé lui confère une durée de vie supérieure à n'importe quel autre produit sur le marché. Nos chauffe-eau sont également munis d'une entrée d'eau froide par le bas du réservoir et produisent 10% plus d'eau chaude. C'est une excellente

Hydro Solution



façon de réduire votre facture d'électricité! En affaire depuis près de 65 ans, personne n'installe autant de chauffe-eau que nous. Nous sommes aussi maintenant les fiers partenaires de l'installation du chauffe-eau intelligent Hilo.

3 réalités :

- **Notre empreinte développement durable est très faible pour notre industrie**

HydroSolution est une entreprise qui a à cœur l'environnement. Nous privilégions les produits québécois et nous avons une politique d'approvisionnement pour les produits faits ici. Nous sommes soucieux de notre empreinte écologique et du bien-être de nos employés à toutes les étapes de notre processus d'affaires.

- **Nos chauffe-eau sont fabriqués près de chez vous**

Oui, les chauffe-eau sont fabriqués à Montréal dans l'usine de Giant.

- **Le meilleur chauffe-eau au Québec, c'est le nôtre.**

Faites affaire avec les spécialistes en copropriété. Communiquez dès maintenant avec notre équipe au condo@hydrosolution.com ou **1877 326 0606** poste 4228. □

AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

Pour optimiser l'acoustique de votre bâtiment
communiquez avec notre équipe

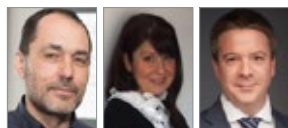
AcoustiCONDO

acousti-tech.com





Visioconférences



Façades et stationnements des immeubles en copropriété

– Les inspections et la responsabilité des administrateurs

Conférenciers : **Gabriel Marcu** ADM.A. (CondoMarketing inc.), **Daniela Petruian** (Consultants Facades Plus) et **Me Sébastien Fiset** (Fiset Légal inc.)

Lors de ce cours de formation de l'ICQ, les conférenciers passent en revue les dispositions prévues aux différentes lois qui régissent les façades et les stationnements des immeubles en copropriété. Une présentation de l'Institut de la copropriété du Québec. **ICQ**



L'avantage BELL dans votre copropriété

Conférenciers : **Rafik Benhacine**, Directeur Sr de Comptes (Bell), **Alain Cardin**, Gestionnaire de Secteur Ilm vente et **Achraf El Hafed**

Lors de cette conférence web, les conseillers de Bell présentent les meilleurs services offerts par Bell pour votre copropriété. La technologie Internet la plus rapide au monde et le meilleur produit TV offert sur le marché. Un soutien sur lequel les administrateurs et tous les résidents peuvent compter.



Maintien de l'Actif immobilier en copropriété (Partie I)

Conférencier : **Hubert St-Pierre**, ing. (Président, St-Pierre et associés)

Quelles sont les étapes du Plan de Gestion de l'Actif (PGA) ? / Lois et réglementations. De la construction à la réception des parties communes. Plan de la présentation Partie 1 : De la conception à la livraison/réception de l'immeuble. Une présentation de l'Institut de la copropriété du Québec. **ICQ**



Assurances de copropriété : à quoi s'attendre en 2022

Conférenciers : **Bernard Bousseau** et **Marie Raphaël** (Racine & Chamberland, Cabinet en assurance de dommages), **Me Jonathan Vallières** (Consilium Services juridiques).

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. Une **plCQ** ion de l'Institut de la copropriété du Québec.



Avant, pendant et après la location d'un condo

Conférencier : **Me Clément Lucas** (De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.)

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 ? Une présentation de l'Institut de la copropriété du Québec **ICQ**



Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme
bilingue



Condo
Conseils
Experts
Membre fournisseur accrédité

*Maîtriser l'art de gérer les propriétés
résidentielles pour préserver et générer de la valeur*

Automne 2022

		Jour/période	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 104-005	Residential Building Systems and Maintenance Management	Lundi et mercredi	18:00 - 21:00	2022-10-24	2022-11-23

Hiver 2023

		Jour/période	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 271	Aspects pratiques - gestion d'une copropriété	Lundi et mercredi	18:00 - 21:00	2023-01-09	2023-02-13
YCBS 100	Residential Property Finance	Mercredi	18:00 - 21:00	2023-01-09	2023-13-27



INSCRIPTION IMMÉDIATE

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

L'inscription est offerte jusqu'à la date du début des cours



**Enjoy the benefits of
a fully bilingual program :**

- Some courses are offered in
- French and some in English
- Course material is provided in
- both English and French
- Course instructors are bilingual
- Students can commun

Informations sur le programme



514 398-5454
pd.conted@mcgill.ca

Informations d'admission ou d'inscription

514 398-6200
pdregistrations.conted@mcgill.ca



En apprendre plus

mcgill.ca/eep-immobilier



École d'éducation
permanente

School of
Continuing Studies

Il est toujours bon d'avoir des provisions



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

L'automne approche et chaque fois, je repense à la fable de Jean de La Fontaine, la cigale et la fourmi.

Sommes-nous prêts pour l'hiver ?...

Selon chaque personne, être prêt à faire face à la saison hivernale peut se traduire par une approche différente.



« Mes pneus d'hiver sont-ils encore bons pour une autre saison ? »

« Est-ce que mon abri Tempo est toujours fonctionnel ? »

« Combien me coûtera le chauffage cette année ? »

Mais qu'est-ce que la cigale et la fourmi viennent faire dans cet article ?

Oublions le bonhomme hiver pour l'instant, ce n'était qu'un exemple, et il arrivera toujours trop tôt de toute façon, sauf pour les amateurs de sports d'hiver.

En fait, la fourmi représente l'archétype de la personne qui se prépare à faire face à toute éventualité, et la cigale, c'est tout le contraire. Elle a chanté tout l'été, profitant du bon temps, elle n'a rien prévu, rien ramassé et elle réagit seulement à l'arrivée de l'hiver en s'apercevant qu'elle n'a pas assez de provisions pour traverser la saison froide.

Elle va donc frapper à la porte de Mme la Fourmi qui a travaillé dur tout l'été en ramassant et en stockant sa nourriture au fil des jours. Elle est donc bien préparée à passer l'hiver sans problème.

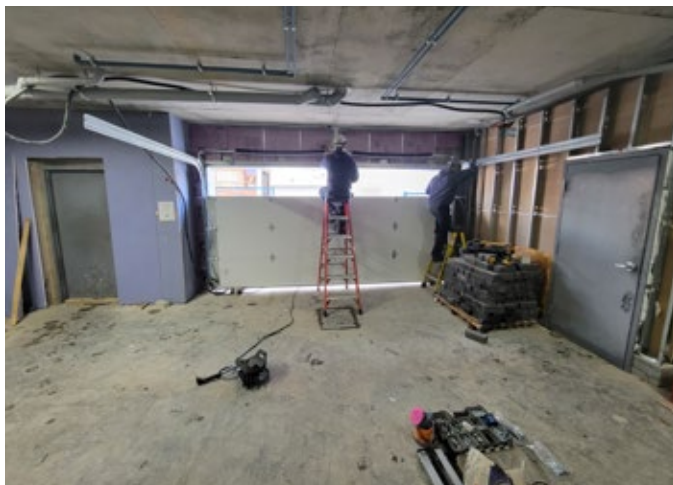


Cette fable qui semble plutôt enfantine s'adresse pourtant aux adultes principalement.

Car on peut facilement tracer un parallèle entre cette histoire et les études de fonds de prévoyance pour les copropriétés.

Le principe du fonds de prévoyance rejoint l'attitude de la fourmi, soit de ramasser et d'accumuler afin d'être en mesure de faire face aux différentes situations qui peuvent se présenter.

Vivre en copropriété demande une responsabilité partagée quant aux dépenses d'entretien et de préservation de l'immeuble. Lorsque des travaux majeurs de réfection s'imposent ou lors du remplacement de certains équipements, il faut être en mesure d'avoir les fonds nécessaires afin de pouvoir acquitter ces coûts qui sont toujours élevés.



Le manque de fonds peut entraîner l'imposition d'une contribution spéciale ce qui n'est jamais la situation idéale. Cela s'apparente plutôt à une mauvaise nouvelle qui sonne de façon très désagréable.

Comment s'assurer alors de pouvoir compter sur les fonds qui seront nécessaires lorsque se présente le moment d'importants travaux ou le remplacement des équipements et composantes de toute première importance ?

En établissant un fonds de prévoyance certes, mais avec l'aide de professionnels chevronnés, rompus à cet exercice bien particulier.

Parce qu'il ne s'agit pas seulement de garnir le fonds de prévoyance, encore faut-il que les cotisations soient à la hauteur des besoins futurs et surtout réels que connaîtra l'immeuble.



L'étude de fonds de prévoyance réalisée par des professionnels vous indiquera pour chaque élément, la durée de vie utile, la durée de vie résiduelle selon l'âge actuel de la composante ou de l'équipement, mais aussi selon sa condition réelle qui sera constatée lors de l'inspection visuelle qui sera effectuée par ces mêmes professionnels en vue de l'établissement du fonds de prévoyance.



Un journaliste de la section économie d'un quotidien bien connu faisait part récemment dans un de ses articles, de ses expériences en tant que copropriétaire.

Il habite un duplex en copropriété divise avec des voisins formidables, nous confie-t-il. Il s'est rendu compte qu'à propos de la loi 16, plusieurs copropriétaires résidant dans des petites copropriétés, ne se sentaient pas concernés par cette nouvelle loi qui oblige toutes les copropriétés au Québec à se munir d'un fonds de prévoyance et d'un carnet d'entretien.

Le journaliste en question nous rapportait, entre autres, que leur copropriété s'accommodait jusqu'alors d'une gestion fondée sur la confiance et le bon voisinage, avec un fonds de prévoyance alimenté en « amateur ». Ce sont ses propos.

Donc, dans l'optique de la loi 16, les copropriétaires ont fait appel à une entreprise pour inspecter leur duplex et établir un calendrier sur vingt-cinq (25) ans concernant les travaux majeurs à réaliser sur l'immeuble et évaluer le coût des travaux afin d'établir les cotisations au fonds de prévoyance.



VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



Selon l'expérience personnelle du journaliste, il a conclu qu'il y avait peu d'entreprises qui offraient ce service pour les petites copropriétés, « le secteur étant encore peu réglementé, et ne se distinguant pas par un degré particulièrement élevé de professionnalisme ».

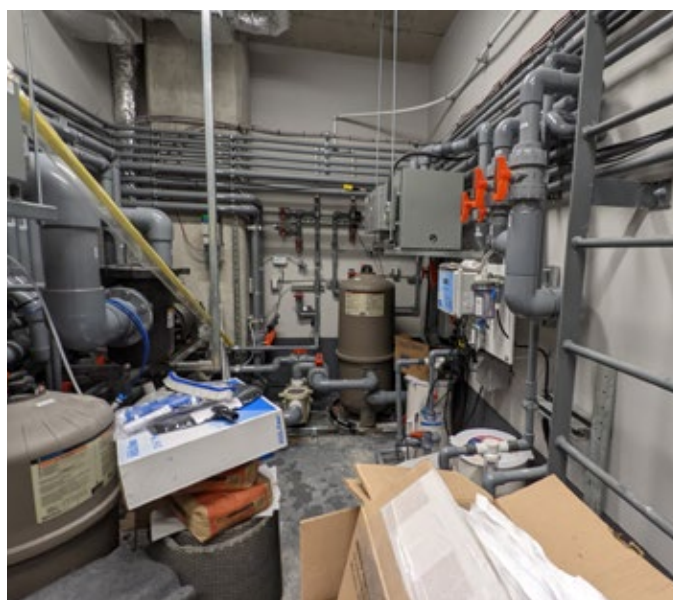
Cette remarque du journaliste est importante.

Ne confiez pas ce travail à n'importe quelle firme !

Cependant, voici la conclusion du journaliste, une fois le mandat complété : il considère qu'il a tout de même une meilleure idée de l'état de l'immeuble, des interventions nécessaires et de ce qu'il en coûtera, il souligne par ailleurs que leurs frais ont presque doublé suite à cet exercice, ce qui n'est pas surprenant lorsqu'on s'aperçoit que dans une très grande majorité de copropriétés, les cotisations au fonds de prévoyance sont largement insuffisantes.

Un aspect qu'il souligne et qui n'est pas à négliger, c'est l'argent du fonds de prévoyance accumulé qu'il faudra penser à faire fructifier. Dans leur cas spécifique, les calculs étaient établis sur des rendements de trois pour cent (3%), tout comme leur hypothèse d'inflation sur une période de vingt-cinq (25) ans. Une autre entreprise aurait peut-être présenté un scénario quelque peu différent.

La même firme a aussi préparé leur carnet d'entretien, lui aussi obligatoire très bientôt. Ce document fait l'inventaire des tâches et des menus travaux à réaliser sur une base régulière afin d'éviter que les composantes importantes de l'immeuble ne se dégradent plus rapidement que prévu au calendrier.



Toutes ces démarches ont coûté de l'argent, pas mal d'argent oui, mais cela relève de l'investissement à long terme,

Lors de discussions entre voisins, notre journaliste nous rapportait qu'un point épineux remontait rapidement en surface; l'argent versé par chacun des copropriétaires dans le fonds de prévoyance ne leur appartient pas, il appartient au syndicat.

Pourquoi alors ne pas l'accumuler chacun de son côté ?

C'est la grande différence avec une maison individuelle. Son propriétaire peut toujours faire des provisions en vue des travaux, mais les sommes accumulées demeurent les siennes, sans être transférées vers un tiers. À la revente de sa maison, il repart avec son argent alors que l'acquéreur achète l'immeuble tel quel, sans hériter des fonds prévus pour les réparations majeures ou le remplacement d'équipements à venir.

Dans une copropriété, même petite, c'est le contraire, l'argent restera dans le fonds de prévoyance du syndicat. Et cela devrait se refléter dans la valeur de revente.

Il s'agit tout de même d'une bonne affaire que le fonds appartienne au syndicat. En effet, si un voisin quittait avec sa part du fonds, rien n'assure que celui qui le remplacera détient les sommes nécessaires pour faire réaliser les travaux à temps selon le calendrier qui avait été prévu au préalable.



Cette situation poserait un risque pour l'immeuble, et aussi par ricochet, sur tous les autres copropriétaires.

La loi 16 prévoit également que le syndicat devra fournir à l'acquéreur éventuel d'une unité en copropriété, une attestation de conformité. Cette disposition n'est toujours pas en vigueur, elle doit être précisée par règlement dans un avenir rapproché.

On ne peut que conclure que les copropriétaires auront intérêt à ce que les affaires de la copropriété soient en ordre, car sans pouvoir produire le certificat de conformité, ils auront plus de difficulté à vendre.

À long terme, l'entretien du parc immobilier pour ce type d'habitation ira en s'améliorant et les effets bénéfiques se feront sentir progressivement.

Le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont donc deux outils indispensables dont toute copropriété devra se munir, mais le syndicat devra également bien choisir qui lui fournira ces précieux services. ☐

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

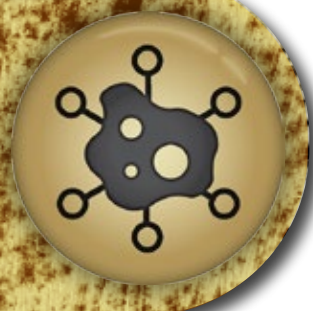
EAU



FEU



MOISSURES



TEMPÊTES



PAUL DAVIS®

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

Les catastrophes n'arrivent pas pendant les heures normales de travail; 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.

NOS SERVICES

- Dommages causés par l'eau, le feu et la fumée
- Dommages causés par le vent ou les tempêtes
- Élimination et enlèvement des moisissures
- Services de sécurisation et de protection d'urgence avec bâche
- Traumatismes et risques biologiques
- Nettoyage de biens et matières textiles d'une résidence
- Suppression des odeurs et purification de l'air
- Résidentiel et commercial

NOUS FAISONS LA DIFFÉRENCE™

Paul Davis Québec

(833) 310-9501 | pauldavis.ca/fr

Sud Ouest, Ville de Québec, Montréal, Laurentides, Saguenay-Lac St. Jean,
Rive-Nord, Estrie, L'Outaouais, Saint-Hyacinthe, Rive-Sud

Augmentation du coût de construction



BFL
CANADA

L'AUGMENTATION DU COÛT DES MATÉRIAUX ET DE LA MAIN-D'ŒUVRE

Au cours des deux dernières années, la pandémie a amené une augmentation rapide de la demande en matériaux de construction, alors que les périodes de confinement ont grandement ralenti leur production, créant ainsi une rareté sur le marché. Cela a eu pour effet d'accroître l'écart entre l'offre et la demande, engendrant des hausses de coûts sans précédent.

À cet effet, Le Journal de l'assurance rapportait, dans un article publié le 15 mars 2021, que le prix du bois d'œuvre a connu une hausse de 600 % durant l'été 2020 comparativement à l'année précédente. Dans un second article publié le 12 juillet 2021, le Journal précisait qu'un rapport d'Opta avait révélé que les coûts de reconstruction au Québec avaient grimpé de 6.3 % par rapport à l'année précédente, de mai 2020 à mai 2021.

Au Canada, le Québec est la province ayant subi les plus grandes augmentations de prix dans le secteur de la construction. Cette tendance influence directement les primes en assurance habitation.

Pourquoi ? Parce que le prix de l'assurance est directement influencé par le coût de reconstruction de l'habitation à assurer, qui est lui-même établi en fonction du prix de la main-d'œuvre et des matériaux.



PROTECTION
Condo

BFL CANADA services d'assurance immobilière
Augmentation du coût de construction — Mars 2022

L'IMPORTANCE D'AVOIR EN MAIN UNE ÉVALUATION PROFESSIONNELLE RÉCENTE DU COÛT DE RECONSTRUCTION EN VALEUR DE REMPLACEMENT À NEUF.

Tous ces facteurs font en sorte qu'il est essentiel d'avoir en main une évaluation mise à jour de votre coût de reconstruction en valeur de remplacement afin d'assurer l'immeuble à 100% de sa valeur à neuf, tel que le prescrit **l'article 1073 du Code civil du Québec** ainsi que votre déclaration de copropriété.

De plus, nous vous rappelons que, depuis le 15 avril 2021, la nouvelle loi 141 prévoit que tous les syndicats de copropriété ont désormais l'obligation de procéder à une telle évaluation, rédigée par un évaluateur agréé, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), tous les 5 ans, afin de protéger le patrimoine de la collectivité.

Cette valeur de reconstruction (en valeur de remplacement à neuf) doit notamment tenir compte des frais suivants :

- Frais de déblai et coûts de démolition occasionnés par une partie de l'immeuble encore debout ;
- Honoraires des professionnels (ingénieurs, architectes, coûts de permis, etc);
- Frais de fiduciaire (dans le cas de Syndicat de copropriété seulement);
- De la mise aux normes selon le code du bâtiment, de l'usage et de la règle de l'art.

QU'EST-CE QUE LA RÈGLE PROPORTIONNELLE EN ASSURANCE DES ENTREPRISES ?

Règle de l'assurance de dommages (prévu à l'article 2493 du Code civil du Québec) suivant laquelle l'assureur n'est tenu de payer un sinistre que dans la proportion qui existe entre la somme assurée et la valeur réelle de la chose assurée.

Code civil du Québec

2493. L'assureur ne peut, pour la seule raison que le montant de l'assurance est inférieur à la valeur du bien, refuser de couvrir le risque. En pareil cas, l'assureur est libéré par le paiement du montant de l'assurance, s'il y a perte totale, ou d'une indemnité proportionnelle, s'il y a perte partielle. (1991, c. 64, a. 2493).

En termes plus simples, **l'assuré** (le syndicat ou l'entreprise) devra assumer une partie de tout sinistre en bien **si le montant d'assurance qu'il ou qu'elle détient est inférieur au montant d'assurance requis selon la règle proportionnelle incluse dans son contrat** (habituellement 80 % ou 90 %). Dans le cas d'une perte totale, l'assureur se trouve libéré après avoir indemnisé l'assuré pour le montant de l'assurance souscrite.

- Il est d'autant plus important de vous rappeler que **la clause de règle proportionnelle** applicable dans les contrats d'assurances de dommages en assurance habitation **peut avoir un impact financier négatif important pour le syndicat/l'entreprise assuré(e) en cas de sinistre si vous n'avez pas d'évaluation professionnelle à jour et si le montant d'assurance sur le bâtiment n'est pas adéquat.**

- Il est très important pour les administrateurs de comprendre qu'il y a une exclusion dans la garantie Responsabilité civile des administrateurs et dirigeants de copropriété concernant un manquement de souscrire et/ou de maintenir les assurances adéquates pour le syndicat (ex : les garanties d'assurance, les montants d'assurance). **Les administrateurs pourraient être poursuivis personnellement.**

IMPORTANT

Recommandations concernant la hausse des coûts de matériaux et main-d'œuvre/Indexation du coût de reconstruction en valeur de remplacement pour fin d'assurance :

- Lorsque vous n'avez pas un rapport d'évaluation de moins de 5 ans ou une indexation de votre valeur assurable (mise à jour), il est d'usage que l'assureur applique une inflation à votre limite d'assurance de 3%. Depuis le début de l'année, pour faire face aux augmentations des coûts du marché, on constate que certains des assureurs ont décidé d'appliquer un facteur d'inflation de 5 à 6% à la limite d'assurance bâtiment. D'autres vont encore plus loin, chez Affiliated FM, assureur spécialisé dans les grands risques immobiliers à travers le monde, leur équipe d'ingénieurs a estimé qu'un syndicat de copropriété qui n'a pas un rapport d'évaluation de moins d'un an en date du renouvellement se verra appliquer une inflation de 15 % sur sa limite d'assurance bâtiment.
- Compte tenu du contexte actuel de l'inflation et de la hausse des coûts des matériaux et de la main d'œuvre, **nous vous recommandons d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'obtenir une indexation annuelle de votre évaluation professionnelle du coût de reconstruction en valeur de remplacement pour fin d'assurance. Celle-ci devra être rédigée par un évaluateur agréé.**
- Lors de votre prochain renouvellement, si vous n'avez pas reçu votre nouveau rapport d'évaluation indexation, votre courtier devrait s'assurer que le pourcentage d'inflation qui sera appliqué sur votre limite d'assurance bâtiment soit d'au moins 5%. Une fois que vous aurez reçu votre rapport à jour, vous pourrez en transmettre une copie à votre courtier qui pourra demander un avenant correctif à l'assureur afin que votre limite d'assurance soit corrigée et qu'elle représente la valeur réelle du coût de reconstruction apparaissant sur votre nouveau rapport.

En conclusion, certains évaluateurs agréés estiment que l'indexation des valeurs assurables pourrait atteindre 18% dans certains cas. Dans le contexte actuel, il sera de votre responsabilité de vérifier que votre limite d'assurance bâtiment soit suffisante et respecte la clause de règle proportionnelle au contrat afin d'éviter d'être sous assuré lors d'une perte majeure voir même une perte totale de l'immeuble.

N'oubliez pas que le syndicat a l'obligation légale d'assurer, en tout temps, l'immeuble à sa valeur de reconstruction à neuf (art. 1073 C.c.Q.).

Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec
 T. 1-514-904-4434
 BFL CANADA

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 calfeutrant 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.



L'expérience fait la différence.



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

• RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• INDUSTRIEL

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 sacrificielle 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

**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 CANTELIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS DE RENOM

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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

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

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



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

uniCondo Montréal

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



Jocelyn Bluteau
418 626-5500 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



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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



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



514 277 2127
www.guard-x.com

GUARD-X
PROTECTION INCENDIE

Parmi les différents systèmes de protection incendie, les extincteurs portatifs sont particulièrement pratiques, car ils peuvent être utilisés rapidement. Il est donc essentiel d'en avoir un toujours fonctionnel à portée de main. Vous cherchez un extincteur portatif pour votre entreprise, votre commerce, votre condo, vos immeubles locatifs et/ou votre résidence privée*, Guard-X est votre fournisseur de choix qui vous aidera à trouver le type d'extincteur dont vous avez besoin.

Nous profitons de cette visite pour vous recommander d'importantes **actions préventives** à mettre en pratique avec les membres de votre domicile.

1

Explorez votre immeuble afin de connaître les différentes sorties de secours pour une évacuation rapide et sécuritaire en cas d'incendie



2

Établissez un lieu de rassemblement à l'extérieur du bâtiment où les membres de votre foyer pourront facilement se retrouver.



3

Repérez l'extincteur portatif situé à proximité de votre logement.



i

Un extincteur portatif est simple à utiliser et pourrait vous permettre d'éteindre rapidement un début d'incendie dont vous êtes témoin. Celui-ci pourrait même vous être utile pour faciliter l'évacuation lors d'un incendie plus important.

En cas d'incendie, avant d'utiliser un extincteurs portatifs, assurez-vous d'avoir contacter le 911 et/ou le Service local d'incendie, et ce, même si vous croyez pouvoir maîtriser l'incendie. Les pompiers sont les personnes les plus qualifiées afin de déterminer si un incendie est à risque de reprendre vie.

Un extincteur portatif ne peut être activé qu'une (1) seule fois. Après usage, il nécessitera un remplissage et un entretien en atelier. Il est donc impératif d'avertir le responsable de votre immeuble si un extincteur a été utilisé, afin qu'il soit rapidement rechargé.

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

En cas d'incendie, avant d'utiliser un extincteurs portatifs, assurez-vous d'avoir contacter le 911 et/ou le Service local d'incendie, et ce, même si vous croyez pouvoir maîtriser l'incendie. Les pompiers sont les personnes les plus qualifiées afin de déterminer si un incendie est à risque de reprendre vie.

Un extincteur portatif ne peut être activé qu'une (1) seule fois. Après usage, il nécessitera un remplissage et un entretien en atelier. Il est donc impératif d'avertir le responsable de votre immeuble si un extincteur a été utilisé, afin qu'il soit rapidement rechargé.

En terminant, nous vous rappelons qu'un incendie est très sournois. Il peut se déclencher à tout moment, et ce, même chez les plus prudent/e(s)! Il est primordial d'être bien préparé/e à toutes éventualités. Ces aptitudes préventives ont le pouvoir de tout changer lors d'une situation d'urgence et peuvent même sauver des vies!

C'est aussi ça GUARD-X !












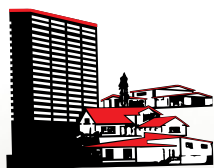
ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTE

Programme d'escomptes et d'économies

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

	<p>LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ pour syndicats de copropriété.</p> <p>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.</p> <p>Pour obtenir les détails, communiquez au 1 866 766-2069.</p>
	<p>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</p>
	<p>OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.</p> <p>Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.</p> <p>INFORMATION : 514 380-8398</p>
	<p>Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau.</p> <p>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.</p> <p>Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / 514.705.1245</p>
	<p>NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.</p> <p>Information : 514 725-7747 / pro-sec.ca</p>
	<p>OFFRE EXCLUSIVE !</p> <p>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.</p>
	<p>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.</p>



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



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 !

Diamant Bleu Condominiums—PHASE II

Lévis

La vie au Diamant Bleu condominiums, un pur bonheur! Chaque condo offre des aires de vie ouvertes avec un design intérieur au goût du jour! La grande fenestration permet de suivre les marées et de jouir des activités qui se déroulent sur le fleuve.



À l'été, on se croit à un lieu de villégiature lorsque les parasols et auvents sont déployés sur les balcons surdimensionnés avec vue sur la piscine.

Emplacement idéal!

Le Diamant Bleu CONDOMINIUMS à Lévis se caractérise par sa situation de carte postale, juste en face de Québec, avec vue sur le Château Frontenac. Voisin du site naval historique national A.C. Davie, face à la piste cyclable Parcours des anses qui longe le fleuve et à seulement 10 minutes de marche du Traversier Lévis-Québec.

Diamant Bleu Condominiums—PHASE II

Lévis



Chaque condo permet d'admirer les magnifiques fontaines du Quai Paquet avec ses 169 jets et ses effets lumineux époustouflants. Il en résulte une qualité de vie exceptionnelle ainsi qu'une tranquillité et une sécurité qui font la joie et la fierté des résidents.

On ne s'ennuie jamais au Diamant Bleu!

Situé à Lévis sur les rives du Fleuve St-Laurent, ce complexe de condo offre une vie avec vues en constante évolution : les Laurentides, les paquebots de marchandises, les nombreux voiliers, les navires de croisières présents majoritairement d'août à octobre sans oublier les lumières de la ville de Québec et le château Frontenac.



Diamant Bleu Condominiums—PHASE II

Lévis

CONDO
réseau

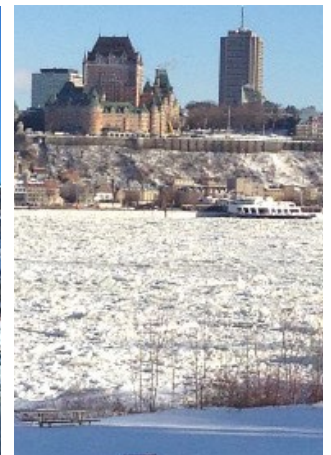
Sites Internet pour
syndicats de copropriété

Condo
Conseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

Lévis, un ville charmante!

Peu importe le temps de l'année, la ville de Lévis est une ville où il fait bon vivre. Selon un sondage de la firme Léger, publié dans l'Actualité, le 3 août 2022, Lévis se place au 54^e rang des 100 meilleures villes à habiter au Québec! Lévis est un trésor caché : son histoire, ses maisons ancestrales, ses panoramas incroyables, ses activités culturelles et sportives pour tous âges.



Des soirées inoubliables!

Vivre au condo Diamant Bleu, c'est être aux premières loges des Grand feux Loto-Québec! Assis confortablement sur votre balcon, il est possible de vivre l'expérience complète du spectacle pyrotechnique des Grands Feux Loto-Québec, un moment idéal pour recevoir enfants, petits-enfants ou amis qui seront tous éblouis! □





**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 !

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



Chariot Shopping.com

Promenade des Îles–Condominiums

Laval, sur l'île du Tremblay aux abords de l'île Paton



Our fifteen-story building was built in 1976 on Ile du Tremblay, next to Ile Paton in Chomedey, Laval, Quebec. Located on the Rivière des Prairies, this picturesque site is known for its urban charm and its resort-like amenities. Being the second largest single-building condominium site in Quebec, Promenade des Îles-Condominiums (PDI) has 350 condos (14 floors of 25 units each) and 3 shops in the lobby, which consists of an administration office, a convenience store, and a hair salon.

The common areas of our residential site allow for the residents to enjoy their resort-like amenities, such as a gym, an indoor salt pool, two saunas, an outdoor heated pool on the edge of the water, multiple boat docks, private Marina, a tennis court, an elevated terrace, and numerous green spaces allowing its residents to enjoy nature. This site is equipped with a surveillance camera system that is operated on a 24-hour basis.

The Board of Directors consists of 3 members who stay permanently until the renewable term. A private management firm ensures with the members that a smooth administrative and financial functioning of the building proceeds.

Employees ensure the proper functioning of the premises in terms of maintenance and housekeeping.

The Board of Directors of Promenade des Îles-Condominiums has ensured that several renovations have been completed both inside and outside throughout its site since May 2008. More than \$3 million was granted to carry out this work, which was then necessary, to enhance the value and safety

of our common spaces for our residents. From this work, it should be noted that the caulking and complete painting of the building were carried out as well as the repair of the structural slabs of our interior garages (on both floors). Other repairs have been updated and will be carried out in the upcoming years.

The repair of the roof of the building was carried out in 2016 and payments were completed in January 2022. The redevelopment of the outdoor pool enclosure, which was completed in 2010 with the addition of patio furniture and floral arrangements, which continues to be maintained on a regular basis. Needless to say, the terrace of the cottage located inside this enclosure remains one of the most popular places where everyone meets in the summer season to converse and indulge around the Barbeque.

An update of all the electrical boxes in the condos were carried out, as well as a water shut off system in case of water leak in the units was installed in 2019 by Water-Protect, at the request of our insurance and for our safety of the building.

In order to achieve these multiple achievements, the directors had to make major adjustments to the Syndicate's financial statements. Supported by qualified people, the Board of Directors has since been managed to implement certain management policies in order to be able to achieve the objectives set for the upcoming years.

We are very happy to say that our finances are doing much better. Having sought after external resources to identify the problematic situations that the Syndicate could face in the coming years, we will commission a study by a firm of engineering experts so that the applicable contingency funds for



the coming years can be drawn up (identifying the work to be planned in the long term as well as a financial estimate required to carry them out).

Also, in 2021, we obtained a report on the complete assessment of the building in terms of its value as well as the estimate of replacement costs; this assessment will allow us to better target and maintain priorities for ongoing maintenance that will need to be carried out both inside and outside of our building.

Our commitment

The Board of Directors' first priority is to ensure the continued maintenance of its policy on the sharing of information to its residents. Considering the concern for transparency to which the directors had undertaken to respect when they were appointed to the Board respectively.

Not only have we managed to maintain these broadcasts by sending multiple press releases, we have also produced documents on an annual basis, at the General Assembly, where a list of decisions have been discussed and made, thus demonstrating the constant evolution of our actions.

Remaining constantly attentive to its residents and users while considering the interests and priorities of the latter as well as their respective ability to pay for the realization of said project; we thus ensure the continuous maintenance of efforts in this direction to ensure the quality of life, which is healthy and pleasant for the entire community. □



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



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.



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



Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Me Sébastien Fiset

s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva

s.oliva@fisetlegal.com

Me Janel Beaudin

j.beaudin@fisetlegal.com

Me Gérald Denoncin

g.denoncin@fisetlegal.com

Me Samuel Gaudet

s.gaudet@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com



DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR
S.E.N.C.R.L. / LLP
AVOCATS - NOTAIRES
LAWYERS - NOTARIES

De Granpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. | (514) 287-9535

Me Clément Lucas

c.lucas@djclegal.com

Me Ludovic Le Draoullec

L.LeDraoullec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus

m.c.bodeus@djclegal.com

2000 McGill College Avenue, 6^{ème} étage
Montréal (Québec) Q3A 3H3
www.djclegal.com

Conseillers juridiques



Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304

mlevesque@notarius.net

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



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.azranassociates.com



Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud
514 945-0440, poste 102

mmichaud@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



RésO Condo

RÉSOLUTION de conflits en CONDO

Me Jean-François Gendron
514 369-4334, poste 222

gendron@reso-condo.ca

100-4865, rue Ambroise-Lafortune
Boisbriand (Québec) J7H 0A4
www.resocondo.com

Conseillers juridiques

Consilium Services juridiques

Avocat



Me Jonathan Vallières
438 394-6151

jvallieres@consiliumavocats.com

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

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



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



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

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



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 EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Communication CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gmarcu@condomarketing.ca
------------------------------	------------	-----------------------	----------------	--------------------------

AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

ALARME INCENDIE

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
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	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
------	------------	---------------	----------------	---------------------

ARBITRAGE

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535	m.c.bodeus@djlegal.com
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 Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

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 PAYSAGISTES

Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
-------------------------------------	----------	--------------------------------------	----------------------------------	--

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Labre et 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	cvallancourt@sijm.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	reda@getpropty.com contact@getpropty.com
-------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
----------------------------------	------------	------------------	----------------	------------------------

Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
------------------	------------	----------------	----------------	-----------------------------

Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com
----------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	---



**Syndicats de copropriété,
soyez à un coup de fil
d'une bonne affaire !**

En savoir plus

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

AVOCATES - AVOCATS

Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
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 Gérald Denoncin Me Janel Beaudin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com j.beaudin@fisetlegal.com 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
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus Me Yezhou Chen	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com yshen@municonseil.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

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 |   



BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

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

BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

ÉNERGÈRE	Provincial	Fahed Ibrahim	(514) 692-6299	ibrahimf@energere.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CALFEUTRAGE				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins Jean-Sébastien Basílico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
CAMÉRAS DE SURVEILLANCE				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
RD3C Inc.	Provincial	René DesChenes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
CERTIFICAT DE LOCALISATION				
Labre et Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	mormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION-CVC (INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Ainsworth	Provincial	David Allen	(514) 206-3923	david.allen@ainsworth.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL




**Le spécialiste des chauffe-eau
pour les copropriétaires**

1 877 326-0606, poste 4228

CHAUFFE-EAU

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Montréal	Julie Cornellier Gilles Fréchette	(514) 375-5678 (514) 999-0242	julie.cornellier@securiteaquadetec.com gilles@securiteaquadetec.com

CHAUFFE-EAU AU GAZ (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
----------------------	------------	---	--	---

COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)

Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.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

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	-----------------------	----------------	-----------------------------

CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Communication CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gmarcu@condomarketing.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

DÉTECTION DE GAZ

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.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	Jason Blair	(450) 601-3604	Jason.blair@pauldavis.com
------------	------------	-------------	----------------	---------------------------

DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDétect	Montréal	Julie Cornellier Gilles Fréchette	(514) 375-5678 (514) 999-0242	julie.cornellier@securiteaquadetec.com gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd	(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)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------------

ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------	----------------	--------------------------------

ÉCLAIRAGE D'URGENCE

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
---------	------------	--------------------------------------	----------------------------------	---

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

ÉNERGÈRE	Provincial	Fahed Ibrahim	(514) 692-6299	ibrahimf@energere.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

ÉNERGÈRE	Provincial	Fahed Ibrahim	(514) 692-6299	ibrahimf@energere.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis	Provincial	Jason Blair	(450) 601-3604	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

GDI - Services aux immeubles	Montréal Québec	Steve Nowakowski Steve Nowakowski	(438) 341-6192 (438) 341-6192	steve.nowakowski@gdi.com steve.nowakowski@gdi.com
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal Québec	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org



**Tannés de renflouer sans cesse votre fonds
d'auto assurance à cause des dégâts d'eau ?**

Nous avons la solution clé en main !



ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

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
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
--------	------------	------------------	----------------	-----------------------------

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
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

EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

LVV Experts inc.	Provincial	Linda Collin Nancy D'Amour	(450) 619-9291 (450) 619-9291	lcollin@lvvexperts.com NDAmour@lvvexperts.com
------------------	------------	-------------------------------	----------------------------------	--

EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
----------------------------	----------	--------------	----------------	----------------------------

EXTINCTEURS PORTATIFS

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
---------	------------	--------------------------------------	----------------------------------	---

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	-----------------------	----------------	-----------------------------



Exigez la garantie **Qualité Rénovation**
pour vos petits et grands travaux de rénos!

Informez-vous!

**FONDS DE PRÉVOYANCE**

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
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

FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)

Université McGill	Provincial	Information-Admission- Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
-------------------	------------	---------------------------------------	----------------	---------------------

GARANTIE - CONSTRUCTION

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	-----------------

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

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophie@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)				
Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.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 SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
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 Leoziade@gmail.com
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGO cable.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
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)				
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

GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)**GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE****GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)****GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)****GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)****GRAPHISME - CRÉATION DESIGN**



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

INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
----------------	----------	---------------	----------------	---------------------------

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesco Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesco@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.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
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

INSONORISATION

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
-------------	------------	--	--	--

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
INTERNET				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
LAVAGE DE VITRES - TRAVAUX EN HAUTEUR				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	David Filteau Normand Dumouchel	(514) 814-8028 (514) 972-4860	david.filteau@gdi.com n.dumouchel@entretienmcgill.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	David Filteau Normand Dumouchel	(514) 814-8028 (514) 972-4860	david.filteau@gdi.com n.dumouchel@entretienmcgill.com
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com



Choisissez Internet pure fibre pour votre immeuble.
Faites équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété.



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**
2 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

MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com

MÉDIATION

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Communication CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gmarcu@condomarketing.ca
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535	m.c.bodeus@djlegal.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
----------------------	------------	-------------------	----------------	--------------------

MOISSISSURES (Détection, Traitements)

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com

MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	------------------------

NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)

GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
Ainsworth	Provincial	David Allen	(514) 206-3923	david.allen@ainsworth.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Juan Sadiel Mata	(514) 923-4564	JuanSadiel.Mata@gdi.com
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON

NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES

Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

NOTAIRES

De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Provincial	Me Jean-Sébastien Élie	(514) 287-9535	jse@djclegal.com
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net

PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceeconet.ca jromero@serviceeconet.ca

PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

PIERRES NATURELLES (POLISSAGE ET RÉPARATION)

Services Éconet	Montréal	Alain Richard	(514) 874-9488	arichard@serviceeconet.ca
-----------------	----------	---------------	----------------	---------------------------

PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

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
---	----------	------------------------------------	----------------------------------	--



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com

PRÉSIDENTIE D'ASSEMBLÉE

Communication CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gmarcu@condomarketing.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Réso Condo	Provincial	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

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
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Montréal	Julie Cornellier Gilles Fréchette	(514) 375-5678 (514) 999-0242	julie.cornellier@securiteaquadetec.com gilles@securiteaquadetec.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

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

Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
----------	------------	-----------------	----------------	--------------------



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

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	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
		Patrick Gautreau	(450) 695-1265	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

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Paul Davis	Provincial	Jason Blair	(450) 601-3604	Jason.blair@pauldavis.com
		Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

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
-------------------------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
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
RESTAURATION DES TAPIS				
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Steamatic Rive-Sud	Rive-Sud de Montréal	Christian Beaulieu	(514) 990-7700	christian.beaulieu@steamatic.ca
SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
LVV Experts inc.	Provincial	Nancy D'Amour	(450) 619-9291	NDAmour@lvvexperts.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
TÉLÉPHONIE MOBILE				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
THERMOGRAPHIE				
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
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
THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
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.laramée@ylameecouvreur.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
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)				
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
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@ylarameecouvreur.com
VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com js@bascoworld.com

COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante
& Beauce
418 227-5050

Steamatic Lac St-Jean
418 668-5054

Steamatic Québec
418 527-5050

Steamatic Buckingham/
Petite-Nation
819 281-5050

Steamatic Lanaudière
450 471-0192

Steamatic Rimouski
418 725-0515

Steamatic Centre du Québec
819 474-5050

Steamatic Laurentides
450 431-6655

Steamatic Rive-Sud
450 444-7616

Steamatic Charlevoix
418 434-1111

Steamatic Laval
450 255-0192

Steamatic Rivière-du-Loup
418 605-1213

Steamatic Chibougamau
418 770-9493

Steamatic Mauricie
819 379-7969

Steamatic Sept-Îles
418 960-1332

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

Steamatic Montréal-Ouest
514 863-9715

Steamatic Saguenay
418 818-1010

Steamatic Gaspé
418 368-8877

Steamatic Mont-Tremblant
819 681-1539

Steamatic Sherbrooke
819 565-4343

Steamatic Granby
450 777-3234

Steamatic Outaouais
819 669-6161

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

Steamatic Haute-Gatineau
819 306-0674

Steamatic Port-Daniel
418 396-3339

Steamatic Vaudreuil-Salaberry
450 218-9808



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!

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------	----------------	--------------------------------

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

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)

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
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

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com js@bascoworld.com
-------------	----------	---	----------------------------------	---

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
Association des
Administrateurs
Munis de l'Association



Condo
Experts
Membre fournisseur accrédité

Condo
Conseils
Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété

 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.

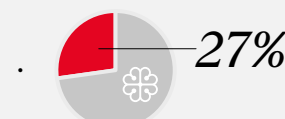
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes 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**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

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



McGill

École
d'éducation permanente



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



Cet automne, participez aux événements d'information offerts en visioconférences

Inscription à
ExpoCondo.ca

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398