

Copropriété: /

Automne 2023



GESTION DE PATRIMOINE
ASSANTE



Équipe Alex Argento
Conseillers financiers
Gestion de Patrimoine Assante

Copropriété+

Le magazine *Copropriété Plus* 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, CondoAUTOGESTION, utilisateurs des services CondoMédiation et usagers des sites 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

Alexandre Mathurin, AcoustiTECH

Chambre de l'assurance de dommages

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe ACQ résidentiel

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe GardaWorld Systèmes de Sécurité

Équipe HydroSolution

Équipe PREVCAN

Gilles Fréchette, Sécurité AqueDéTECT

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Marc Latreille, M Peintres Professionnels

Pascal Hogue, Toitures PME inc.

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, PRO-SEC

Paul Layoun, Quali-Pro

Paul-Michael De Petrillo, Financière Banque Nationale

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

Sophie Grenon, INTO

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céline Vallières, Médiatrice agréée et formatrice

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal inc.

Maïté N'Goandi, stagiaire en droit, Fiset légal inc.

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing / CondoConseils

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

La copie des textes est permise pour l'usage non lucratif. La distribution est exclusive aux administrateurs et copropriétaires des syndicats membres de CondoConseils, aux membres du site Internet www.CoproprietairesQuebec.org et usagers des sites Internet CondoRéseau.

Copropriété Plus est une publication de 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
CondoAutogestion - Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) de la copropriété	6
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires	7 à 9
Comment résoudre les conflits en quatre étapes	11 à 15
Colloque Annuel de la Copropriété 2023	16
Le promoteur immobilier en copropriété divise	17 à 23
Vous devez gérer un sinistre en copropriété ?	
Voici quelques éléments que vous devez savoir	25-26
L'impact de la gestion de l'eau pour votre toiture	28 à 30
Votre meilleure défense contre les dégâts d'eau... la prévention !	32-33
Nouveau : une formation de trois heures en prévention des dégâts d'eau	35-36
Formations de l'ICQ	37
Quelle membrane de toiture choisir pour son toit plat ?	41-42
Est-ce le temps de changer de chauffe-eau ?	44-45
Cours accéléré en copropriété divise (Visionner la vidéo)	46
Prenez-vous vraiment toutes les précautions nécessaires pour prévenir les accidents et protéger la sécurité des travailleurs ?	47
Condo Week-end 2023 (Visionner la vidéo)	48
La planification a bien meilleur coût	49 à 53
CondoConseils, les avantages d'être membre	56-57
Vous prévoyez ou envisagez vendre votre condo sous peu ?	
Le nettoyage des tapis contribue à augmenter sa valeur !	59-60
Entretien de vos escaliers et rampes en acier ou fer forgé !	62-63
Arbres en copropriété : Évitez l'effet Jo Blo	65-66
Une bonne qualité de l'air, ce n'est pas un luxe!	68
Ce que vous voulez savoir avant de coller/faire coller votre plancher de bois	70
Le système de détection des fuites d'eau apporte la tranquillité d'esprit aux résidents des copropriétés	72 à 75



Fonds de prévoyance en copropriété et stratégies de placements !	78
Le paiement bancaire en immobilier, un monde en évolution !	80 à 82
Expérience avec le système AKWA : Un outil efficace pour éviter les dégâts d'eau en copropriété	84-85
Entretien de vos portes de garage pour l'hiver !	87
La réception des parties communes d'un bâtiment neuf détenu en copropriété divise	89-90
Toitures commerciales et industrielles; Un marché toujours en croissance !	92
L'importance de l'entretien préventif pour la conservation des immeubles en copropriété	94
Vidéos en vedette	95
Colloque Annuel de la Copropriété 2022 (Visionner la vidéo)	99
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	100-101
ÉconoRéseau – Programme d'escampes	102
Chaises longues pour la piscine : nos meilleurs choix	104 à 106
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	108
Syndicat des copropriétaires Le Condominium 25 des Émeraudes à Repentigny	109 à 112
Conseillers juridiques	114 à 116
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	117 à 133

Mot de l'éditeur

Bonjour à tous nos lecteurs,

Réservez votre journée du samedi 14 octobre et participez au Colloque annuel de la Copropriété qui se tiendra en visioconférence. Nos conférenciers invités, experts dans leur domaine, nous présenteront un aperçu des mises à jour sur la conservation des immeubles en copropriété et également, ce que vous devriez savoir en lien avec la conformité aux lois en vigueur. Obtenez des informations pertinentes qui vous concernent en assistant aux présentations de nos conférenciers chevronnés : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Me Édith Brault-Lalanne, M. Jean-François Lavigne, Architecte, M. Ralph Abou Merhi, ing., M. Roberto Pisani d' ACQ Résidentiel, M. Robert Zbikowski, ing., Me Gérald Denoncin et M. Patrick Gautreau, T.P. Profitez-en, il s'agit d'une liste impressionnante de spécialistes réunis au cours de la même journée; c'est une occasion unique de profiter de leur expertise. Ils sauront vous démontrer l'importance d'être mieux informés et mieux formés afin d'être en mesure d'affronter les nombreuses exigences d'aujourd'hui et de demain en copropriété.

Dès le mois suivant, le 18 novembre, de 10h à 12h, vous aurez l'occasion d'en apprendre plus sur la loi 16 et l'étude du fonds de prévoyance. Les intervenants feront le point sur la situation à jour, de même que sur les stratégies de placement des fonds disponibles. Que doit-on faire selon la loi ? Quand devrait-on commander l'exécution de l'étude de fonds de prévoyance ? Quel montant devez-vous prévoir au budget annuel du syndicat ?

Toutes ces questions sont légitimes et cette formation vous aidera à y voir plus clair et surtout à comprendre l'importance de se doter d'un fonds de prévoyance pour toutes les copropriétés.

Ne manquez pas ces événements d'information de grande qualité.

Inscriptions en ligne à CondoConseils/ExpoCondo.

Dans l'optique où nous désirons toujours vous en donner plus, nous avons une nouveauté à vous annoncer. En complément du service d'accompagnement CondoConseils, du service de mentorat CondoAUTOGESTION, des colloques, des formations de l'ICQ, des articles publiés dans le magazine Copropriété Plus, CondoMédiation s'ajoutera aux services offerts aux administrateurs soucieux d'une meilleure qualité de la gestion de leur copropriété. Surveillez nos communications à venir pour en apprendre plus sur l'accès à ce service qui se donne comme objectif de répondre à un besoin de plus en plus d'actualité.

Ne manquez pas de visiter les nouveaux sites Internet dédiés aux syndicats de copropriété :

www.CondoConseils.net et www.CondoAUTOGESTION.CA

Bonne lecture,



Guy Thouin
Fondateur, président et directeur général

Condo
Conseils

Condo**MARKETING**

Gestion de patrimoine et stratégie de placement pour votre fonds de prévoyance

Cabinet de courtage au service
des administrateurs et copropriétaires
partout au Québec.



Alex Argento
Conseiller en placement

514 832-5281
aargento@assante.com



Accès à tous les produits de CPG sur le marché

- Gestion de Patrimoine intégré;
- Planification fiscale;
- Planification de retraite;
- Planification successorale et assurance;
- Planification corporative pour entrepreneurs.

Condo**AUTOGESTION**

Programme d'Encadrement et
d'Accompagnement Intégré (PEAI).



CondoConseils en collaboration avec l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) et de Grands Partenaires sont fiers de promouvoir ce nouveau service destiné aux administrateurs de copropriétés !

Le PEAI est le service d'accompagnement à distance des administrateurs des syndicats de copropriété du Québec. Une initiative progressiste pour une meilleure gestion de votre copropriété et le maintien d'une juste valeur de vos actifs.

L'approche CondoAUTOGESTION : Coaching et mentorat pour administrateurs:

- ✓ Évaluation administrative de votre copropriété (bilan de santé) ;
- ✓ Redressement du syndicat ;
- ✓ Fonds de prévoyance, carnet d'entretien, fiches techniques ;
- ✓ Rémunération des administrateurs ;
- ✓ Planification et tenue des assemblées annuelles des copropriétaires (AGAS) ;
- ✓ Accréditation des administrateurs ;
- ✓ Fonds autoassurance – Prévention et gestion des sinistres ;
- ✓ Prévention et gestion des litiges ;
- ✓ Adhésion obligatoire à *CondoConseils* – 24 mois à 199 \$ (assistance 7 jours sur 7) ;
- ✓ Implantation obligatoire d'un site Internet *CondoRéseau* (*le registre de votre copropriété*).

Pour adhérer à CondoAUTOGESTION et au Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) ou en savoir plus sur ce produit d'assistance AUTOGESTION offert en exclusivité aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils, communiquez au **514.996.2233** ou **1.855.380.2233** (ligne sans frais partout au Québec).

VOIR LA VIDÉO

CondoAUTOGESTION.ca

Augmentation du coût de la vie !

Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires



Équipe Alex Argento
Conseillers financiers
Gestion de Patrimoine Assante

En grandissant, Alex Argento a été témoin de la vie que mènent les entrepreneurs et les chefs d'entreprise. Ses deux parents dirigeaient leur propre entreprise familiale et, comme dans la plupart des entreprises familiales, tous les membres de la famille étaient intimement impliqués dans leurs activités.



Alex a vécu les difficultés et les sacrifices nécessaires au développement d'une entreprise prospère en voyant ses parents gérer leurs sociétés respectives. Il a travaillé pendant ses étés à partir de l'âge de douze ans en assumant progressivement de plus en plus de responsabilités. Le père d'Alex est décédé subitement au moment où il terminait son dernier semestre à McGill. Son objectif premier était de prendre la relève de son père et de jouer un rôle prépondérant dans

l'entreprise familiale. En fin de compte, Alex a appris l'une des leçons les plus précieuses de sa vie. Une entente d'actionnaires inexistante et l'absence d'une planification successorale adéquate ont laissé Alex en dehors de l'entreprise, et sa mère s'est démenée pour régler la succession et remettre de l'ordre dans leur vie.

Alex décide alors de se lancer dans une nouvelle aventure : aider les gens à éviter de graves revers financiers dus à l'absence d'un plan financier clair. Alex a soigneusement examiné les institutions financières et, une fois qu'il a rencontré l'une des équipes les plus expérimentées d'Assante, son choix s'est avéré facile. En 2008, la planification holistique du patrimoine n'en était qu'à ses balbutiements, mais Assante a vu l'importance d'investissements majeurs dans son département de planification.

Alex a commencé à travailler directement avec le directeur de division d'Assante pour les nouveaux conseillers,

M. Sam El-Chaer. Sam a joué le rôle de mentor pour Alex, lui consacrant un temps considérable pour le former à tous les aspects de l'entreprise, en particulier la gestion des investissements, la planification fiscale, la planification de la retraite et la planification successorale. Alex a fait bon usage des ressources de l'équipe, composée d'avocats fiscalistes, de comptables, de planificateurs financiers et de notaires, pour devenir l'un des conseillers dont la croissance est la plus rapide au sein de l'entreprise.

Cette expérience pratique de travail avec Sam et son équipe s'est avérée inestimable pour aider Alex à créer le 'Groupe Argento'. Assante fournit à ses conseillers une plateforme sur laquelle ils peuvent construire une pratique de gestion de patrimoine, mais chaque conseiller a la flexibilité et la liberté de tracer sa propre voie et de décider du type de clients avec lesquels il souhaite travailler.

Alex a commencé à construire une équipe ayant sa propre identité. **Nadia Di Re** a été embauchée en 2015 en tant qu'assistante administrative.



Nadia a pris en charge la gestion des tâches administratives de l'entreprise, mais avec sa personnalité chaleureuse et accueillante, elle a contribué à offrir une expérience de client inégalée. Nadia mentionne : « *Depuis 8 ans que nous travaillons ensemble, les objectifs qui semblaient inatteignables au début ont été dépassés et je crois en la vision qu'Alex partage avec nous. L'environnement de travail a considérablement changé, surtout depuis la pandémie, mais la flexibilité qu'Alex m'offre me procure une réelle tranquillité d'esprit et me permet d'exceller dans mon travail.* ».

Au fil du temps, l'entreprise a progressé et Alex a continué à investir sur des ressources supplémentaires afin d'offrir des services plus spécialisés. La collaboration avec d'éminents avocats fiscalistes, comptables et notaires a permis à Alex de répondre aux besoins de nombreux clients propriétaires d'entreprises, de fonds de pension, de fonds de dotation.

Alex a également commencé à encadrer les nouveaux conseillers sur le terrain et leur a fourni des ressources pour accélérer leur processus d'apprentissage et devenir des membres clés de l'équipe. **Damiano Cervone** est conseiller financier

au sein du groupe Argento depuis quatre ans. Il a contribué de manière déterminante aux techniques de gestion des investissements ainsi qu'à la mise en place d'un système de gestion des risques.



Damiano explique les raisons de se joindre au groupe Argento : *Alex a cru en moi et a vu mon potentiel. Il montre toujours l'exemple et possède une énergie contagieuse qui fait ressortir le meilleur de son équipe. Tout ce qu'il m'a demandé de faire, il est toujours prêt à le faire lui-même, et j'ai énormément bénéficié de la patience et de l'expérience d'Alex. Nous rencontrons une clientèle si variée qu'aucune situation n'est identique, ce qui nous oblige à actualiser en permanence nos connaissances et notre expertise.*

Nos clients choisissent de travailler avec nous parce que nous prenons le temps d'acquérir une connaissance approfondie de tous les aspects de leurs situations financières, ce qui nous permet de créer des solutions personnalisées pour leurs plans financiers. Savoir si les taux d'épargne des clients sont suffisants, quel taux de rendement les clients devraient viser tout en restant fidèles à leur tolérance au risque. Sauront-ils maintenir leur style de vie tout au long de leur vie? Voilà quelques questions les plus courantes auxquelles nous répondons pour nos clients?



Jateen Manek, associé d'Assante depuis 2017, s'appuie également sur ses 6 dernières années au sein du groupe Argento : Travailler avec des personnes et leur argent est un métier très sensible et délicat. On dit que l'argent ne fait pas le bonheur, mais que le manque d'argent peut créer le malheur.

Le professionnalisme et le souci du détail que nous apportons à nos clients mettent tout de suite les gens à l'aise. Nous travaillons dur chaque jour pour trouver des moyens d'optimiser notre pratique afin d'offrir une meilleure expérience à nos clients. Alors que l'inflation a entraîné une hausse des coûts de la plupart des services que nous utilisons quotidiennement, nous avons réussi à réduire les coûts de nos clients de manière significative grâce à des solutions d'investissement nouvelles et innovantes. Notre barème d'honoraires aligne nos intérêts sur ceux de nos clients

en ce sens que si nos clients se portent bien, nous en faisons de même, mais dans les périodes plus difficiles, nous en ressentons également les effets avec nos clients.

La réalité est que nous passons parfois plus de temps avec nos collègues de travail qu'avec nos familles, et il est donc important que les gens s'entendent bien et partagent des valeurs fondamentales. Je recherche des personnes qui ont vraiment à cœur d'aider les gens et qui sont prêtes à faire passer les intérêts de leurs clients avant les leurs. Les connaissances en théorie financières peuvent être enseignées, mais la passion et la volonté d'aller plus loin sont des aspects auxquels nous accordons la priorité lorsque nous recrutons.

La synchronisation entre les professionnels est essentielle dans ce que nous faisons. Les portefeuilles ne peuvent être construits sans comprendre la situation financière de nos clients. Ainsi, la collaboration avec les professionnels existants est essentielle. Avec nos clients propriétaires d'entreprises, nous travaillons souvent avec leurs avocats fiscalistes et leurs comptables pour examiner la structure de leur entreprise et discuter des stratégies de sortie potentielles dans l'espoir de réduire leurs obligations fiscales futures.

Les discussions avec les notaires sont essentielles pour mieux comprendre les objectifs de planification de la succession qu'un copropriétaire peut avoir. Il y a souvent un décalage entre les désirs et les objectifs d'un client et ce qui est détaillé dans ses documents juridiques.

Un nouveau chapitre s'est ouvert pour le groupe Argento lorsqu'il a examiné la possibilité de s'associer à CondoMarketing et CondoConseils pour l'aider dans la gestion et la planification des fonds de prévoyance. Alex a très vite réalisé les similitudes entre les besoins des copropriétaires concernant leur propre planification financière et les besoins des syndicats de copropriété pour la planification de leur stratégie de placement du fonds de prévoyance.

Les clients mettent de côté des économies pendant leurs années de travail pour leur permettre de prendre un jour leur retraite. Ils disposent de leurs investissements pour compléter leurs revenus afin de vivre la vie qu'ils ont envisagée. Le syndicat de copropriété, quant à lui, consacre une partie importante des charges communes des copropriétaires pour combler les besoins du budget d'exploitation, mais aussi au maintien de ses fonds de prévoyance et d'auto assurance.

L'équipe Alex Argento propose des solutions efficaces pour faciliter le maintien et la progression des fonds de prévoyance en copropriété au Québec. □



L'approche de la table ronde que nous utilisons nous permet de nous assurer qu'un plan bien conçu a été mis en place.

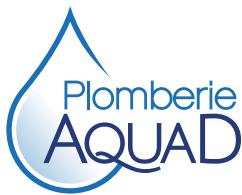


Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- Entrepreneur général RBQ
- Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- Installation de détecteurs et de valves motorisées sans sous-traitant
- Centrale de surveillance

- Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- Inspections annuelles
- Financement jusqu'à 60 mois



NOUVEAU
Une division qui répond à tous vos besoins en plomberie

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié



Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



Comment résoudre les conflits en quatre étapes

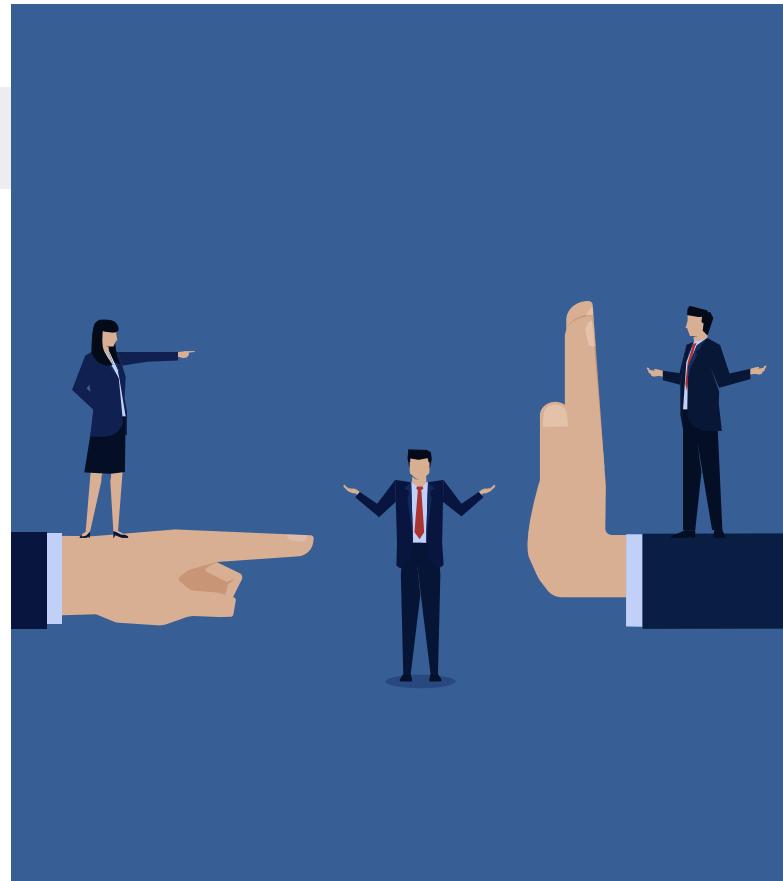


Me Céline Vallières
Médiateuse agréée et formatrice

La vie en copropriété recèle plusieurs avantages. Cependant, elle comporte également son lot de défis. Certaines personnes peuvent être plus exigeantes ou intolérantes que d'autres, et nul n'est à l'abri de se voir mêlé à un conflit, ou même d'en être l'instigateur sans l'avoir souhaité! Nous pouvons nous retrouver au cœur d'une bataille simplement en faisant valoir un point de vue ou nos droits. Force est de constater que le conflit fait partie de la vie en société, et qu'un jour ou l'autre nous aurons à composer avec une telle situation. Malheureusement, la gestion de conflits n'est pas enseignée sur les bancs d'école, et la plupart d'entre nous manquent de compétences en la matière.

Pourtant, grâce à certaines techniques simples, il est possible d'éviter bien des émotions, du stress et des impacts financiers parfois importants... surtout si l'on doit utiliser les recours judiciaires. Certains copropriétaires iront même jusqu'à envisager la vente de leur résidence qu'ils ont tant appréciée afin de retrouver la paix d'esprit. Le prix à payer est proportionnel à l'intensité du conflit.

Afin de vous accompagner dans l'application d'une démarche constructive de résolution de conflit, nous vous présenterons dans cet article les différentes pistes à suivre : les ingrédients du conflit, les attitudes à démontrer, et les quatre étapes principales de la médiation facilitante, dont les bases ont été élaborées par les professeurs Ury et Fischer dans leur œuvre désormais célèbre « Comment réussir une négociation? ». J'enseigne cette méthode au Barreau du Québec depuis près de 10 ans, et plusieurs avocats-médiateurs accrédités y ont recours. C'est le type de médiation le plus enseigné en Amérique du Nord!



Les ingrédients du conflit

Le conflit est une réalité complexe, et il n'y a pas de consensus sur sa définition. Cependant, on peut dire que les ingrédients suivants s'y retrouvent : tout d'abord, celui-ci semble débuter par un problème ou, à tout le moins, par la perception de l'existence d'un problème! Cela fait naître chez la personne des émotions mal gérées, qui à leur tour entraînent des réactions diverses, suscitant souvent une escalade. On y rencontre également des intérêts et des besoins insatisfaits, auxquels on peut ajouter une accumulation d'irritants et de frustration, des craintes (parfois même dénuées de fondement), du stress et des jeux de pouvoir.

Généralement, les protagonistes ne partagent pas la même vision. C'est normal, car le cerveau de chacun est unique et par conséquent, le système de captation de l'information

diffère d'une personne à l'autre. Chacun perçoit le monde à travers ses filtres culturels, personnels et biologiques, et la vision individuelle peut varier grandement d'une personne à l'autre. Leur vécu personnel est lui aussi différent. Cela se traduit par une interprétation des données constamment biaisée par une panoplie de biais cognitifs et de jugements ajoutant des difficultés à la compréhension commune.

Cela semble bizarre à réaliser, mais aucun humain ne perçoit tout à fait la même réalité. À l'extrême, on peut se demander s'il n'y aurait pas autant de réalités et de vérités que d'êtres humains!

Les attitudes en résolution à l'amiable d'un conflit

Attention, si vous tenez absolument à gagner la «guerre» la lecture de cet article est inutile. Si vous désirez avoir raison, seul un arbitre ou un juge pourra vous déclarer gagnant. Toutefois, sachez qu'aucun avocat n'a le droit de vous garantir votre gain de cause à 100 %. Il y a toujours des impondérables dans un procès, et même la victoire a parfois un goût amer.

Dans une résolution de conflit à l'amiable, on cherche plutôt à bien saisir la vision et la part de responsabilité de chacun. Cela prendra une «généreuse curiosité» qui se manifestera par la recherche d'informations et des questions non agressives. C'est plutôt une approche de nature empathique qui vous sera nécessaire. Marshall B. Rosenberg, le père de la communication non violente, déclare que l'empathie est le plus beau des cadeaux à offrir à un humain. Si ce dernier se sent écouté avec respect et dans le non-jugement, il s'apaise de lui-même et sera prêt à vous écouter par la suite.

Il faudra également de la patience et de la maîtrise de soi pour entendre des cris, des insultes, et même des arguments parfois irrationnels, sans pour autant vouloir se défendre, argumenter, raisonner ou ordonner. On comprendra que l'utilisation de notre intelligence émotionnelle dans une situation de gestion de conflit est une clé essentielle de succès.

Ce n'est peut-être pas le bon moment pour vous d'aborder le conflit si vous vivez beaucoup d'émotions lorsque vous en discutez. Si vous avez besoin vous-même d'empathie, ce sera quasi impossible d'en faire preuve face à votre vis-à-vis. Vous ne pouvez pas donner ce que vous n'avez pas! La résolution à l'amiable commande une posture paisible et respectueuse, car le stress et les émotions sont les pires ennemis dans

l'atteinte de ce but. Ne doutez pas que votre belle attitude puisse influencer l'autre.

La méthode en résolution de problème

N'assumez pas que parce que vous vous sentez suffisamment prêt pour discuter du conflit, que l'autre le sera aussi. Il est bon de prendre rendez-vous et d'annoncer son désir d'aborder le différend. Ainsi, l'autre pourra également se préparer, et ne sera pas pris au dépourvu avec le risque qu'il se braque, et que le stress l'emporte sur le désir de paix. Vous pourriez même lui faire parvenir une copie de cet article! Gardez en tête qu'il est toutefois possible que vous rencontriez un refus total de pourparlers!

La démarche de résolution n'est pas une course, surtout si le différend est sensible et qu'il existe depuis des années. Il est préférable de faire deux ou trois rencontres au lieu d'une longue rencontre où les gens finissent par se mettre sur la défensive et ne plus s'écouter. Le temps, les pauses et les silences permettent de réfléchir et de prendre de la distance émotionnelle.

1^{re} étape : L'exploration du problème (passé)

À tour de rôle, les protagonistes présentent leur vision du problème sans s'interrompre. Ce serait d'ailleurs une règle que vous pourriez vous donner au départ. Écouter quelqu'un ne signifie pas que vous êtes d'accord avec ses propos! Lorsque le problème est évoqué, il l'est selon la vision de la personne qui en parle. Sa réalité peut vous sembler distordue et c'est correct. N'oubliez pas que cela se vit dans les deux sens. Nous arrivons à la table avec chacun «notre histoire»! À cette étape, il est préférable de parler au «JE» et d'éviter les accusations. Il est également souhaitable de décrire la situation de la manière la plus objective possible en évitant les jugements et les généralisations. Parler des faits! Évidemment, les insultes et les blâmes sont à bannir. On peut prévoir un échange de questions et d'information, car plus il y aura de nouvelles données, plus «l'histoire» de chacun se modifiera d'elle-même.

À cette étape, vous pouvez également reconnaître votre part de responsabilité dans le conflit. Cela peut inciter votre vis-à-vis à faire de même. Vous croyez peut-être que tout dépend

de l'autre : détrompez-vous! Si minime soit-elle, vous avez aussi une part de responsabilité, et l'admettre c'est ne plus être une victime, mais reconnaître son pouvoir et sa capacité à participer à la solution.

On sent que cette étape est terminée lorsqu'il n'y a plus de nouvelles informations et que la conversation semble tourner en rond. Quand chacun cherche à avoir raison ou imposer sa vision du monde, il faut rapidement passer à la deuxième étape. Comme je le mentionne souvent, à trop « brasser » le passé, on finit par soulever beaucoup de poussière et s'étouffer. Il n'y a pas et il n'y aura jamais de solution dans le passé, même si c'est important d'en parler.

2^e étape : La recherche des besoins et des intérêts (présent)

La plupart du temps, nous nous heurtons, car nous avons soit des besoins non comblés, soit des intérêts insatisfaits. On peut dire que les besoins ressemblent à des motivations psychologiques profondes, et qu'ils sont proches de la notion des valeurs. Par exemple : dans nos lieux d'habitation, la plupart d'entre nous souhaitent pouvoir se sentir en paix et en sécurité, et bénéficier de tout l'espace nécessaire. Certains ont des besoins d'esthétisme, d'ordre et de propreté que d'autres n'auront pas. Les besoins sont universels, légitimes et intangibles et ils ne prêtent pas à de l'argumentation.

Toutefois, les moyens (actions, paroles, attitudes) pris pour y répondre peuvent être discutables. Mettre de la musique country avec le son au maximum à 7 h un samedi matin pour punir ses voisins d'avoir fêté la veille au son du « heavy metal » jusqu'à 3 h du matin est une stratégie agressive. On comprend que les moyens pour répondre à des besoins de calme, de repos et de respect de l'un versus les moyens pris par l'autre pour combler ses besoins de plaisir et d'appartenance risquent de mener à la confrontation.

Les intérêts, eux, sont plus de nature tangibles, souvent matériels et concrets. Cela peut se traduire en actions. Toujours avec le même exemple : une personne désire avoir un bon sommeil pour étudier et réussir ses examens, et obtenir une nouvelle attestation d'étude qui lui permettra d'avoir un meilleur emploi et donc une augmentation de ses revenus. Cette personne peut considérer que les attitudes de ses voisins nuisent à l'atteinte de ses intérêts.



Il est primordial d'identifier les besoins, valeurs et intérêts afin de créer une compréhension mutuelle et profonde. De plus, cette identification permet de sortir du passé pour se concentrer sur le moment présent, car c'est sur celui-ci que nous avons de l'emprise. La mise à jour de ceci n'est jamais anodine, car plus une solution répondra aux besoins et intérêts, plus elle aura de chances d'être acceptée et respectée. Malheureusement, c'est une étape souvent escamotée, car les protagonistes aiment davantage explorer les solutions que les raisons profondes du conflit.

On sent que cette étape est terminée lorsque les parties n'ont plus rien à dire à ce propos. On réalise également que cela apporte un éclairage différent à « l'histoire » de chacun, et que celle-ci peut alors être recomposée. Parfois, les parties sont même surprises de constater que finalement, elles ont les mêmes besoins et intérêts comme la paix d'esprit ou l'évitement de coûts financiers engagés dans une bataille juridique.

3^e étape : La recherche d'options ou de remèdes à envisager (futur)

Cette troisième étape ressemble à une séance de remue-méninges, et elle permet en quelque sorte l'émergence de la « troisième » histoire. À cette étape, chacun doit laisser de côté sa position initiale et envisager d'autres alternatives pour élargir le champ des « possibles ». C'est une phase excitante et créative, car les parties ont l'impression de sortir du marasme et de passer à une étape plus positive. À tour de rôle, chacun peut exprimer ce qu'il pourrait faire, ou ce qu'il aimerait que l'autre fasse. Attention, cela ne devrait pas ressembler à une exigence, mais à une demande ouverte et négociable.

L'ingénierie à votre service

Services offerts

Façades et parcs de stationnement

Rapport de réception des parties communes

Étude de fonds de prévoyance

Carnet d'entretien

Consultant en coûts

Expertise

Plans et devis

Surveillance des travaux

Une équipe dévouée



Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassocies.com

Par ailleurs, aucune idée ne devrait être rejetée d'emblée. Même si elle peut sembler étrange, elle peut se transformer grâce aux discussions et ultimement devenir la meilleure idée. Il n'est pas rare de prendre une pause pour voir si une option est viable, ou parce que l'une des deux parties désire consulter un expert. Parfois, lors de cette phase, les parties reviennent à la première étape et ressassent le passé : cela n'est pas nécessairement négatif, et permet d'éviter des écueils ou d'expliquer des méfiances. Ne vous découragez pas! Considérez que vous utilisez l'expérience passée comme un tremplin.

Si les personnes restent campées sur leurs positions, il faudra clairement se poser les deux questions suivantes : Quels sont les avantages à s'entendre? Qu'est-ce qui va arriver si on ne s'entend pas?

Cette étape se termine soit par une impasse, soit par le fait que les parties retiennent une ou des options qui deviennent leur solution.

4^e étape : Entente sur une solution (futur)

Après tous ces efforts, rien ne serait pire qu'une entente floue! Pour évaluer si votre entente tient bien la route, vous devriez être capable de répondre à la plupart des questions suivantes : où, quand, quoi, comment, pourquoi, par qui, à quel prix. L'entente doit être précise et concrète, et formulée en termes d'actions positives. Mentionner que dorénavant deux personnes vont se respecter ne veut pas dire grand-chose. Le risque de laisser place à des interprétations et à de nouveaux conflits est grand. Ce n'est pas souhaitable !

Plus le conflit relève d'un certain formalisme, plus les écrits sont importants. Il est fort possible que vous ayez besoin de services juridiques. Dans le domaine de la copropriété, une assemblée des copropriétaires pourrait être nécessaire pour effectuer une modification des règlements ou une résolution du syndicat. Bref, plusieurs actions obligatoires sont à poser. Si le conflit est davantage de nature interpersonnelle et moins formel, je suggère tout de même de laisser des traces écrites (documents, courriels, aide-mémoire). Vous pensez qu'une poignée de main peut régler l'ensemble? Dites-vous qu'avec le temps on oublie les détails, et le conflit peut renaître de ses cendres tel le phénix.

Attention de ne pas vous perdre dans les détails, particulièrement avec les codes de vie (règle de civilité), et laissez tomber l'idée de prévoir pour les trente prochaines années. Viser trop large, c'est parfois rater la cible. Par ailleurs, il n'est pas rare qu'un mot ou une phrase touchent à des sensibilités et soient refusés. Par conséquent, il est fréquent de renégocier une entente écrite et il ne sert à rien de s'en offusquer. Ça prend de la patience et de la créativité pour trouver un synonyme ou une façon acceptable de nommer les choses pour les deux parties. Il peut être utile de revenir à l'étape deux pour s'assurer qu'elle a été bien accomplie. Plus la solution comble les besoins et les intérêts des deux parties, plus elle devient acceptable sans nécessairement être parfaite! On doit réaliser qu'il est normal de faire des compromis et de laisser du « pain sur la table ».

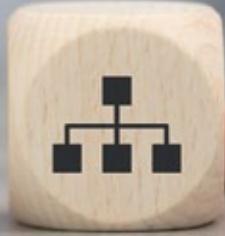
Cette étape se termine par la résolution à l'amiable (ou pas!) du conflit. S'il y a non-résolution, nous suggérons de ne pas qualifier la tentative d'échec. Voyons plutôt ça comme une «impasse» ce qui se termine sur une note plus positive. D'ailleurs, il n'est pas rare que les parties règlent à l'amiable dans les semaines ou jours précédant un arbitrage ou un procès. Toutes les discussions du passé auront certainement fait cheminer le dossier.

Conclusion :

Résoudre un conflit à l'amiable n'est pas une compétence naturelle. Elle est à apprendre et à pratiquer. Nous suggérons de commencer par une réflexion intérieure et un sérieux examen de conscience. Appelons ça une remise en question. Il s'agit d'un patient travail de pacification que chacun de nous peut accomplir pour lui-même et au bénéfice de son entourage.

Par ailleurs, si le défi semble trop grand, le recours à un(e) médiateur (rice) externe accrédité(e) par le ministère de la Justice pourrait être une voie prometteuse pour retrouver la paix d'esprit, si chère à chacun d'entre nous. □

Droits réservés à Me Céline Vallières, Méd. A.



COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

**Hydro
Solution**

Présenté en visioconférence le samedi 14 octobre 2023 | 9h00 à 12h00



Conférenciers: M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing; Me Édith Brault-Lalanne, Avocate, médiatrice accréditée et formatrice; M. Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED, Zaraté+Lavigne Architectes Inc., membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment; M. Ralph Abou Merhi, ing., Consultants Facades Plus; M. Roberto Pisani, Directeur développement des marchés, ACQ Résidentiel; M. Robert Zbikowski, ing., ProTech Ib; Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.; Patrick Gautreau, T.P., Directeur technique chez NIVOEX.

La conservation des immeubles en copropriété / La conformité avec les Lois en vigueur

- Déficiences, expertises, rapports;
- Gestion des contrats et ententes de services, prévention des litiges;
- Inspections de l'enveloppe du bâtiment : façades, stationnements, fondations, toits, balcons, fenêtres;
- Travaux : plans et devis, appels d'offres, supervision; • Suivi de l'étude du fonds de prévoyance;
- Importance du maintien du carnet d'entretien; • Assurances;
- Plan de garantie des travaux; • Responsabilité des administrateurs.

Une présentation de l'Institut de la copropriété du Québec.

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoMarketing.ca

Le promoteur immobilier en copropriété divise



Par Maïté N'Goandi, stagiaire en droit et
Me Sébastien Fiset

Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier ?

Le promoteur immobilier est « une personne physique ou morale qui réalise, directement ou par l'entremise d'une ou de plusieurs autres, un projet immobilier¹ ». Il s'occupe de la conception du projet, de l'achat du terrain et de son aménagement ainsi que du financement, de l'administration, de la commercialisation, de la construction du projet et des modalités de vente².

Au sens de la copropriété divise, il est également celui qui détient au moins la moitié de l'ensemble des fractions ou ses ayants cause, sauf celui qui acquiert de bonne foi et dans l'intention de l'occuper une fraction pour un prix égal à sa valeur marchande au moment de l'inscription de la déclaration de copropriété³, et peut être une personne morale ou physique⁴.

Il est de pratique courante qu'au moment de la publication de la déclaration de copropriété au registre foncier⁵, un représentant ou un dirigeant du promoteur soit déjà nommé dans le règlement d'immeuble comme administrateur provisoire. Dans son rôle d'administrateur provisoire du syndicat, cette personne est dans l'obligation de respecter les obligations que la loi, l'acte constitutif et les règlements lui imposent en plus d'agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés⁶.

Quelles sont les obligations générales d'un promoteur immobilier en tant qu'administrateur provisoire ?

¹ *Office québécois de la langue française, promoteur immobilier, promotrice immobilière, <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8872236/promoteur-immobilier>*

² *Idem*

³ *Art. 1093 C.c.Q.*

⁴ *Yves PAPINEAU, Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec, 3e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020 p. 270*

⁵ *Art. 1038, 1039 C.c.Q.*

⁶ *Art. 321 C.c.Q.*

Les obligations des promoteurs immobiliers en tant qu'administrateur provisoire sont régies par le *Code civil du Québec*⁷ (ci-après « **C.c.Q.** ») lequel a fait l'objet de précision par la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal⁸.

A. Obligation de prudence de diligence et d'honnêteté et loyauté

La ligne est parfois mince entre les fonctions de promoteur et d'administrateur provisoire. Il est donc important de faire la distinction entre ces rôles⁹. Pourquoi ? Pour éviter d'engager sa responsabilité extracontractuelle.

L'administrateur provisoire doit agir avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté¹⁰.

Le représentant du promoteur a l'obligation de transparence dans son administration lors de l'assemblée de transition. Il doit rendre compte de son administration provisoire, produire des états financiers, ainsi qu'un état de dette et créances¹¹. C'est pourquoi il est important pour ce dernier de connaître ses obligations et de départager ses investissements financiers des dépenses du syndicat afin d'éviter de se placer dans une situation où certaines sommes pourront lui être réclamées par après.

⁷ *Code civil du Québec, RLRQ, c. C.C.Q.-1991*

⁸ *Projet de loi 16, LQ 2019, c. 28*

⁹ *Art. 324 C.c.Q.*

¹⁰ *Art. 322 C.c.Q.*

¹¹ *Art. 1087, 1105 C.c.Q.*

B. Obligation d'agir dans l'intérêt du syndicat

Le promoteur ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts.

Les conflits d'intérêts peuvent compromettre l'intégrité des promoteurs immobiliers et nuire aux acheteurs et aux investisseurs. Les promoteurs ont l'obligation de faire preuve de transparence et d'agir dans l'intérêt des parties prenantes, en évitant de se placer en situation de conflit d'intérêts.

En effet, à titre d'administrateur provisoire, le promoteur doit prioriser les intérêts de la personne morale, le syndicat, plutôt que ses intérêts en tant que promoteur. Depuis 2015, l'arrêt *Leclerc*¹² établit qu'un promoteur agissant comme administrateur provisoire peut se voir trouver personnellement responsable. En effet, le promoteur qui met d'abord ses intérêts de promoteur plutôt que ceux d'administrateur provisoire du syndicat peut être tenu au remboursement de certaines dépenses et/ou profits occasionnés durant sa période d'administration provisoire et ce suivant les règles de responsabilité extracontractuelle¹³.

Le promoteur ne peut pas non plus confondre les biens du syndicat avec les siens ou utiliser à son profit ou au profit de son *alter ego* les biens du syndicat ou de l'information obtenue dans ses fonctions d'administrateur provisoire à moins d'en avoir l'autorisation du syndicat¹⁴.

De même, il doit aussi éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations en tant qu'administrateur¹⁵.

Dès que l'apparence de conflit d'intérêts se manifeste, le promoteur doit dénoncer au syndicat tout intérêt qu'il a dans une entreprise ou une association¹⁶. Il en va de même pour tout contrat de l'administrateur provisoire avec le syndicat¹⁷. S'il omet de le faire, le tribunal, à la demande du syndicat ou d'un copropriétaire, peut annuler tout acte ou ordonner à l'administrateur provisoire de rendre compte au syndicat et de lui remettre tout profit réalisé¹⁸.

¹² *Syndicat de copropriété de Villa du golf c. Leclerc*, 2015 QCCA 366

¹³ Art. 1457 C.c.Q.

¹⁴ Art. 323 C.c.Q.

¹⁵ Art. 324 C.c.Q.

¹⁶ *Id.*

¹⁷ Art. 325 C.c.Q.

¹⁸ Art. 326 C.c.Q.

[Fiset légal]

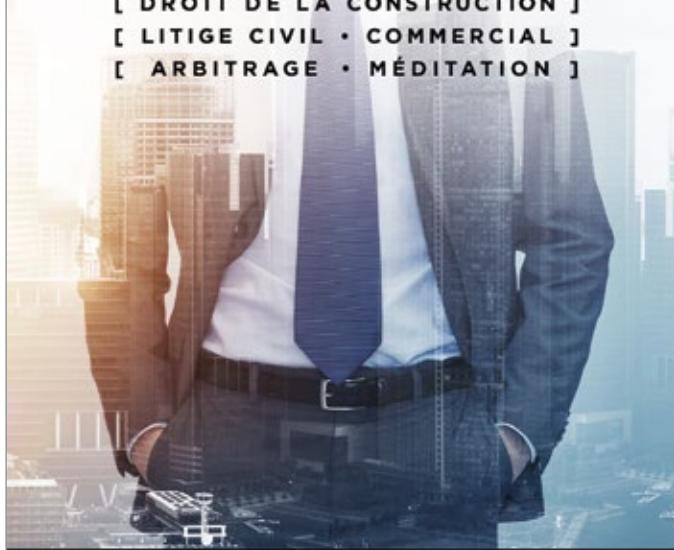
[DROIT IMMOBILIER]

[DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ]

[DROIT DE LA CONSTRUCTION]

[LITIGE CIVIL • COMMERCIAL]

[ARBITRAGE • MÉDITATION]



[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



C. Obligation de délaisser son administration / délais

L'administration provisoire du promoteur prend fin lorsque ce dernier détient moins de 50 % des unités de la copropriété¹⁹, et par la tenue d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires dans les 90 jours²⁰. Cette assemblée a pour objet la reddition de compte par l'administrateur provisoire et la nomination d'un nouveau conseil d'administration.

Il est important pour le promoteur de tenir une comptabilité distincte et détaillée dans son administration²¹. Lors de l'assemblée de transition, il devra présenter les états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable²². Il doit donc fournir ses preuves de paiement et factures à l'appui des sommes encourues par le syndicat. Or, trop souvent les états financiers sont absents ou incomplets²³.

Il doit de même rembourser au syndicat les dépenses liées non pas à l'administration, mais au parachèvement du projet immobilier (chauffage, électricité, indemnité en cas de préjudice suite aux travaux demandés par le syndicat²⁴).

Après l'assemblée de transition, le promoteur doit aussi remettre au syndicat les plans et devis de l'immeuble, les certificats de localisations (lorsque disponible), une description suffisamment détaillée des parties privatives ainsi que les autres documents ou renseignements que le gouvernement pourrait exiger par voie de règlements²⁵. Après la sortie d'un règlement du gouvernement prévu pour cette année²⁶, il

sera obligatoire pour les promoteurs immobiliers de fournir au moment de la livraison du bâtiment une étude du fonds de prévoyance afin d'évaluer les besoins financiers futurs de la copropriété en ce qui concerne l'entretien, les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

D. Obligation d'un budget réaliste et adéquat du syndicat

Trop souvent les promoteurs présentent des budgets qui ne reflètent pas la réalité ou les réels besoins de la copropriété.

Nous constatons souvent des promotions annonçant de faibles coûts de charges communes ou d'une année gratuite de charges communes, le tout dans le but de mousser la vente des unités. Souvent, les budgets sont révisés par le conseil d'administration après la transition de l'administration et les fonds disponibles sont insuffisants²⁷. La copropriété commence dès lors du mauvais pied et les copropriétaires et le syndicat se retrouvent avec un budget déficitaire qu'ils doivent corriger rapidement.

Pourtant, ceci est au désavantage du promoteur. En effet, lorsque les sommes prévues au budget établi par le promoteur pour les exercices financiers pendant lesquels il est administrateur provisoire du syndicat et les sommes réellement engagées par le syndicat comportent une différence de 10% ou plus, le promoteur et/ou l'administrateur provisoire est tenu au remboursement de la différence à moins que cette différence soit attribuable au syndicat après la nomination d'un nouveau conseil d'administration²⁸.

¹⁹ Art. 1092, 1099, 1104 C.c.Q.

²⁰ Id.

²¹ Syndicat de la copropriété Gutenberg c. Les édifices Saint-Georges inc., 2017 QCCS 1236

²² Art. 1105 C.c.Q.

²³ Id.

²⁴ Art. 1067 C.c.Q.

²⁵ Art. 1106.1 C.c.Q.

²⁶ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Copropriété divise, <https://www.mamh.gouv.qc.ca/habitation/copropriete-divise/>

²⁷ Kayci, Promoteurs et constructeurs, connaissez-vous vos nouvelles obligations qui entreront prochainement en vigueur?, <https://www.regisco.ca/post/promoteurs-et-constructeurs-de-condos-connaissez-vous-vos-nouvelles-obligations-qui-entreront-prochainement-en-vigueur>, 12 juillet 2022

²⁸ Art. 1791 C.c.Q.

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

En tant que chef de file en courtage d'assurance condo, **BFL CANADA** offre un programme d'assurance pour les copropriétés conçu pour répondre aux besoins uniques des syndicats de copropriété.

En adhérant à ce programme, vous aurez accès gratuitement à de nombreux services tels que :

- Une assistance et un accompagnement pour les sinistres sous franchise;
- Une optimisation des chances pour le syndicat de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive;
- Un suivi de l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de réduire les délais;
- Un suivi auprès de l'assuré quant à ses droits et ses obligations;
- Un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat;
- La participation aux rencontres virtuelles avec les copropriétaires;
- Un programme d'assurance construit spécifiquement pour les syndicats de copropriétés et offrant des couvertures d'assurance uniques et exclusives.

ON VOUS ASSISTE AU-DESSUS ET EN-DESSOUS DE VOTRE FRANCHISE DANS LES RÈGLEMENTS DES SINISTRES.

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. 514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca



E. Obligations quant à la note d'information

En plus des obligations liées à la vente et à la construction, le C.c.Q. impose au promoteur la divulgation de toutes les informations pertinentes à un achat éclairé des acheteurs potentiels. En pratique, ceci se traduit par la note d'information²⁹.

La note d'information est un document important, sinon le plus important à fournir par le promoteur. En effet, elle complète le contrat préliminaire et doit être remise à l'acheteur d'une fraction de copropriété divisée³⁰. Elle contient :

- Les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs;
- Un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet ainsi que le sommaire d'un devis descriptif;
- Le budget prévisionnel établi sur une base annuelle à compter de l'inscription de la déclaration de copropriété;
- Les installations communes;
- Les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet;
- S'il y a lieu, le plan de garantie et les modalités visant l'immeuble qui permet au promettant acheteur d'en prendre connaissance;
- Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état débauche;
- Si la vente est en matière de copropriété divisée, un état des baux consentit par le promoteur sur les parties privatives ou communes de l'immeuble et le nombre maximum de fractions destinées à des fins locatives³¹.

Si l'acheteur ne reçoit pas de note d'information ou que celle-ci comporte des erreurs ou des lacunes, il peut demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts s'il en subit un



préjudice sérieux dans les 90 jours de la vente³². De plus, il est prévu que le contrat préliminaire, qui comprend la note d'information en matière de copropriété divisée³³, doit contenir une faculté de dédit selon laquelle le promettant acheteur peut se dédire de la vente dans les dix (10) jours de l'acte³⁴. Si le promoteur et/ou l'administrateur provisoire du syndicat ne remet pas au promettant acheteur une note d'information complète, le promettant acheteur peut alors réclamer des dommages-intérêts, la nullité de la vente ou se dédire de la vente tant et aussi longtemps qu'il ne reçoit pas cette note d'information ou, à défaut, dans les 10 jours de sa réception³⁵.

F. Obligation de contribution aux charges communes

Tous les copropriétaires, acheteurs comme promoteur, contribuent aux charges communes en proportion de la valeur relative de leur fraction. Ils contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes des parties communes à usage restreint, et ce dès la publication de la déclaration de copropriété³⁶.

²⁹ Art. 1788 C.c.Q.

³⁰ Art. 1787 C.c.Q.

³¹ Art. 1788 C.c.Q.

³² Art. 1793 C.c.Q.

³³ Supra note 30

³⁴ Art. 1785 C.c.Q.

³⁵ Idem

³⁶ Art. 1064 C.c.Q.

En effet, tant que le promoteur n'a pas encore vendu toutes ses unités, il est tenu au paiement des charges communes de l'immeuble des parties privatives qu'il n'a pas encore vendues, et ce, peu importe, s'il a délaissé son administration provisoire ou s'il les occupe ou non³⁷.

Il serait contraire à l'ordre public que le promoteur ne contribue pas aux charges communes de l'immeuble³⁸. De plus, tous les frais lors de la construction de l'immeuble ainsi que tous les travaux de parachèvement sont à la charge du promoteur. Il est aussi tenu au paiement des frais d'électricité qui y sont liés. Par exemple, dans l'arrêt *Gutenberg*³⁹, le promoteur et son alter ego se sont vu condamner au paiement des frais d'électricité et au remboursement des sommes réclamées en trop au syndicat.

G. Exception de contribution pour les parties communes à usage restreint

Il existe néanmoins une exception à la contribution du promoteur aux charges communes. Dans les copropriétés par phases, le promoteur immobilier édicte souvent à la déclaration de copropriété initiale qu'il n'a pas à contribuer aux charges communes de la copropriété relatives à l'usage, l'entretien et aux réparations courantes tant et aussi longtemps que les immeubles des phases concomitantes ne sont pas construits.

Comment ? En établissant que, tant et aussi longtemps que les phases ne sont pas bâties, les parties communes sont à l'usage restreint unique des copropriétaires des phases concomitantes dont les immeubles sont érigés. Les parties communes à usage restreint sont des parties qui ne peuvent que servir à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul⁴⁰. Le promoteur se doit de protéger ses dépenses vis-à-vis des charges qui ne sont pas à son bénéfice quant aux phases qu'il détient, mais qui ne sont pas bâties. La logique veut qu'il ne soit pas équitable pour le promoteur de payer des frais, comme les frais de déneigement, pour les phases qui ne sont pas encore construites.

En revanche, cela ne s'applique pas à tout. Le promoteur doit continuer de payer les charges relatives aux droits de propriété, telles celles relatives aux assurances, au gestion-

naire, aux frais bancaires et aux honoraires professionnels ou encore à tous services qui ne sont pas en lien avec l'entretien ou à la réparation courante des parties communes à l'usage exclusif des phases existantes.

H. Obligations du promoteur immobilier selon la Loi sur la protection du consommateur⁴¹

Un promoteur immobilier est tenu aux garanties légales du vendeur⁴², mais aussi astreint aux dispositions en matière de protection du consommateur. En effet, aux termes de la Loi sur la protection du consommateur (ci-après « **L.p.c.** »), le promoteur est considéré comme un commerçant⁴³ qui vend des unités d'habitation à des consommateurs (les acheteurs).

Les promoteurs doivent donc s'abstenir de toute pratique interdite par représentation fausse ou trompeuse⁴⁴. Une représentation fausse ou trompeuse à l'acheteur constitue une pratique interdite⁴⁵. Elle peut être une affirmation, un comportement ou une omission de la part du promoteur⁴⁶. Par exemple, dans le contrat préliminaire et la note d'information, le promoteur prévoit un ascenseur à usage exclusif, des fenêtres de pleine grandeur, l'utilisation d'un certain matériau (comptoirs en quartz, en marbre, un certain type de plancher, etc.) et lors de la livraison, l'unité ne contient rien de tel.

Dans de tels cas, l'acheteur bénéficie de la présomption de dol par le promoteur immobilier ou de son représentant⁴⁷. La présomption est telle que si l'acheteur avait eu connaissance du véritable état de livraison de l'unité, il n'aurait pas contracté ou aurait contracté à un prix moindre.

Les conséquences juridiques du dol se traduisent par la réduction du prix de vente, la nullité du contrat ou des dommages-intérêts⁴⁸. Le promoteur aura à prouver qu'ayant connu les véritables conditions de l'unité, l'acheteur aurait tout de même contracté. De plus, la Cour suprême du Canada affirme que le critère d'analyse est le consommateur crédule et informé⁴⁹. Il s'agit là d'un fardeau de la preuve élevé.

⁴¹ Loi sur la protection du consommateur, L.R.Q. 1977, c. P-40.1

⁴² Marie-Claude CARRIER et Stéphanie FORTIER-DUMAIS, Démystifier les obligations du promoteur immobilier, 12 novembre 2019

⁴³ Art. 6.1. L.p.c.

⁴⁴ Art. 219 L.p.c.

⁴⁵ Art. 218 L.p.c.

⁴⁶ Art. 216 L.p.c.

⁴⁷ Art. 253 L.p.c.

⁴⁸ Art 1407 C.c.Q.

⁴⁹ Richard c. Time Inc., 2012 CSC 8, par. 78

³⁷ *Supra note 4*, p. 79

³⁸ *Supra note 14*, par. 86

³⁹ *Supra note 15*

⁴⁰ Art. 1043 C.c.Q.



Lorsque le promoteur procède à la vente de ses unités par le biais de personnes, de compagnies ou d'entreprises liées aussi appelées alter ego, il se doit d'assurer de mettre au clair avec les potentiels acheteurs qui est l'entité investissant et ne pas y faire référence pour mousser la vente. À défaut de le faire, le promoteur pourrait faire face à une demande d'annulation de la vente pour cause de dol. Ceci est pour éviter toute confusion de leur part quant à l'identité du promoteur et de la déclarante (vendeur), car cela pourrait constituer une faute et engager la responsabilité à la fois des investisseurs et de la déclarante.

I. Obligations en vertu de la Charte de la langue française et de la Loi 96

Des modifications ont été apportées à plusieurs sections du C.c.Q. dont dans la section sur l'interprétation du contrat. Dorénavant, les contrats préliminaires doivent être en français, sans quoi le contrat est réputé être incompréhensible⁵⁰.

De plus, lorsque le contrat peut être considéré comme un contrat d'adhésion⁵¹ et qu'il n'est pas rédigé en français à la demande de l'adhérent, ce dernier est présumé ne pas en avoir pris connaissance. De plus, toute clause qui n'est pas rédigée en français est réputée incompréhensible.

Enfin, la déclaration de copropriété et ses actes de modifications sont considérés comme étant des contrats d'adhésion, car elles sont rédigées et imposées par le promoteur à l'acheteur qui lui ne peut pas les négocier ou les refuser⁵².

Elles doivent dorénavant être exclusivement rédigées en français⁵³. Non seulement doivent-elles être rédigées en français, mais aussi le registre, les documents tenus à la disposition des copropriétaires, tout document rédigé par le syndicat⁵⁴ ainsi que les demandes d'inscription dans les différents registres⁵⁵ doivent eux aussi être exclusivement en français. Par conséquent, les procès-verbaux du conseil d'administration de l'administrateur provisoire ainsi que des assemblées de copropriétaires avant de délaisser son administration doivent être en français.

Conclusion

Ce texte démontre que certaines omissions d'un promoteur et/ou d'un administrateur provisoire dans leurs obligations peuvent avoir d'importantes conséquences. Des poursuites judiciaires coûteuses des syndicats de copropriété et des copropriétaires pourraient être évitées. En certains cas, l'administrateur du promoteur peut être tenu responsable. Le promoteur peut être tenu personnellement responsable.

Il est vivement recommandé d'obtenir l'avis d'un avocat ou d'un notaire ayant une pratique spécialisée en droit immobilier afin d'obtenir une analyse approfondie des contrats types utilisés par les promoteurs, car d'importantes conséquences pécuniaires sont en jeu. □

⁵⁰ Sébastien Fiset et Janel Beaudin, *La Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français (Projet de loi 96) et ses impacts en copropriété divisée*, <https://fisetlegal.com/la-loi-sur-la-langue-officielle-et-commune-du-quebec-le-francais-projet-de-loi-96-et-ses-impacts-en-copropriete-divise/>, 6 juin 2023

⁵¹ Art 1379 C.c.Q.

⁵² Supra note 49

⁵³ Art. 1060 C.c.Q.

⁵⁴ Art. 1070.1.1 C.c.Q.

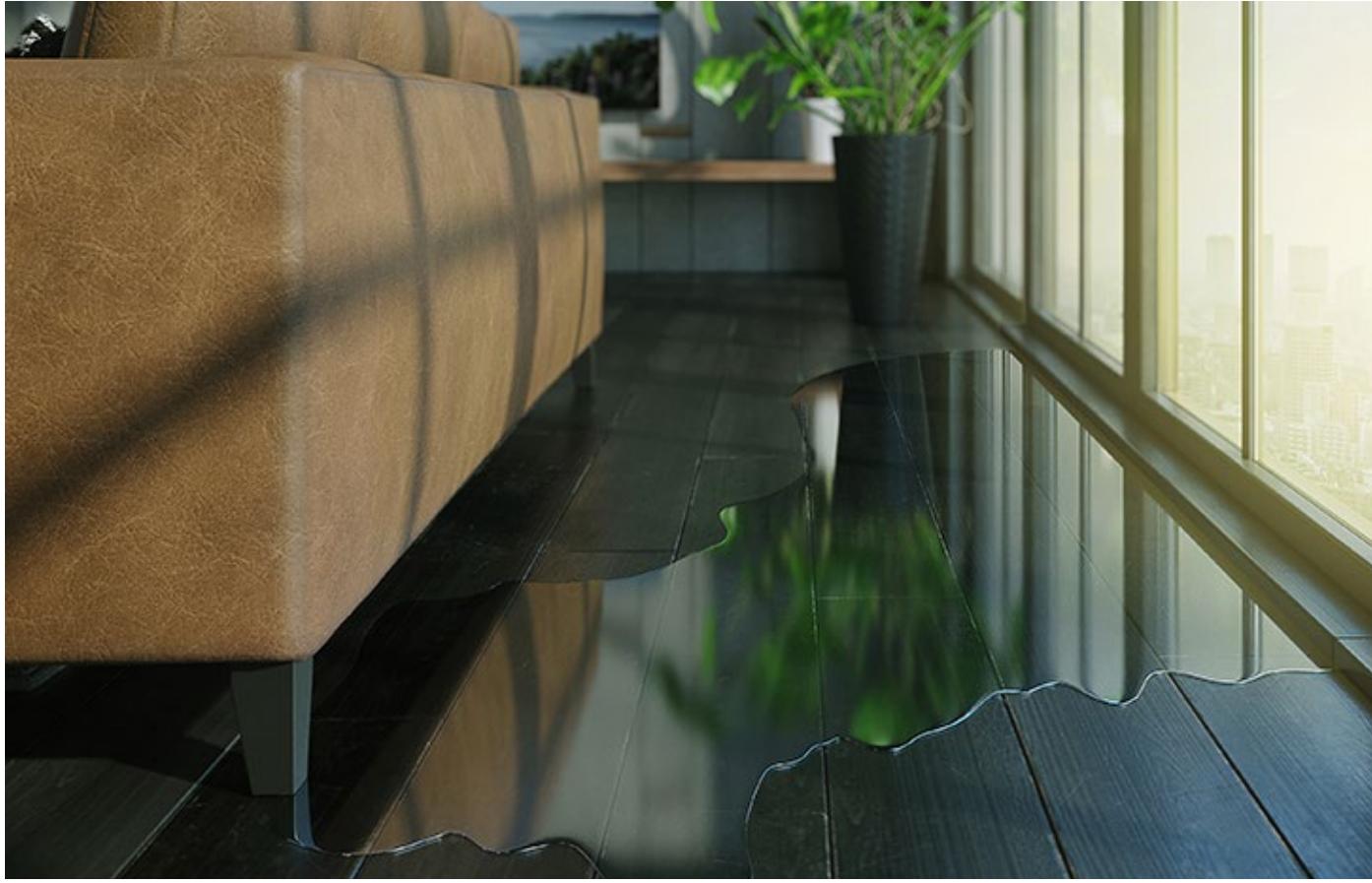
⁵⁵ Art. 2984 C.c.Q.



Des solutions de gestion adaptées à la situation de votre copropriété

Nous avons un programme financier spécialement pour les syndicats de copropriété et une équipe de spécialistes à votre disposition.

bnc.ca/syndicat-entreprise



Vous devez gérer un sinistre en copropriété ? Voici quelques éléments que vous devez savoir

L'expert en sinistre : le chef d'orchestre

L'expert en sinistre – le professionnel certifié et encadré par la ChAD qui doit accompagner le sinistré au travers du processus de réclamation – est mandaté par l'assureur pour régler votre réclamation. Il est responsable d'enquêter sur la cause du sinistre, de déterminer si la perte est recevable en vertu de votre contrat d'assurance, d'estimer le montant des dommages et de négocier le règlement avec vous. Il est votre interlocuteur clé, votre personne-ressource. N'hésitez pas à lui poser toutes vos questions, il est là pour vous informer.

Les particularités de la loi et des contrats d'assurance nécessitent que les experts en sinistre adoptent une approche différente lorsqu'ils gèrent un dossier de réclamation lié à une copropriété.

Pour pouvoir enquêter sur le sinistre, estimer les dommages et négocier le règlement, ils doivent notamment poser plusieurs questions aux assurés. Voici quelques exemples.

1. De quel type de copropriété s'agit-il?

S'agit-il d'une copropriété divise ou indivise? Est-elle résidentielle, commerciale, mixte? Parle-t-on d'une copropriété par phases qui impliquerait plusieurs syndicats et plusieurs déclarations?

La déclaration de copropriété (document principal et nécessaire) ainsi que les contrats d'assurance seront requis pour commencer l'analyse de la situation. En effet, même si le sinistre semble n'avoir touché que le contenu d'une partie privative, l'expert en sinistre devra tout de même consulter la déclaration de copropriété puisque la responsabilité de l'entretien des différentes parties de l'immeuble, ou leurs réparations, pourrait y être consignée.

Pour aider l'expert en sinistre, le représentant de chaque syndicat des copropriétaires impliqué doit lui remettre une copie

de chaque déclaration de copropriété (ainsi que les amendements éventuels) pour l'aider à bien comprendre l'impact des unes sur les autres, le cas échéant.

2. Qui est impliqué dans le processus de réclamation?

De nombreux intervenants peuvent se retrouver impliqués dans un dossier de réclamation lié à une copropriété : les sinistrés (copropriétaires, locataires et syndicats des copropriétaires), les assureurs, les administrateurs du syndicat et les fournisseurs de services après sinistre, par exemple.

Afin de s'assurer que l'expert en sinistre traite avec les bons intervenants, il lui faudra, entre autres, connaître les personnes dûment autorisées à représenter chaque syndicat des copropriétaires, ainsi que chacun des copropriétaires ayant un intérêt dans le sinistre.

Il arrive fréquemment que plusieurs experts en sinistre soient impliqués lorsqu'un sinistre survient dans une copropriété. Ces professionnels ont le devoir déontologique de collaborer entre eux, mais cette collaboration ne doit pas causer de tort aux personnes qui les ont mandatés ou aux parties en cause. Par exemple, si un expert en sinistre ne peut pas ignorer la demande formulée par l'un de ses confrères, il peut toutefois lui répondre en indiquant que son mandat lui interdit de donner suite à la demande, si tel est le cas.

D'autre part, une rencontre avec les personnes impliquées pourrait permettre de valider que les parties sont sur la même longueur d'onde au sujet du déroulement de la réclamation et de la responsabilité de chaque intervenant. Ce type de rencontre peut également permettre de soulever des divergences et de pouvoir en informer rapidement les sinistrés.

3. Quels sont les contrats d'assurance qui s'appliquent?

Pour bien traiter le dossier de réclamation de l'assuré et être en mesure de lui fournir les explications nécessaires à la compréhension du règlement de sinistre et de ses services, l'expert en sinistre doit vérifier les contrats d'assurance des différents intéressés : celui du syndicat des copropriétaires et ceux des copropriétaires sinistrés.

Par ailleurs, le montant de la franchise et la limite applicable pour ce sinistre sont également des informations capitales pour l'expert en sinistre qui devra aussi valider si des avenants relatifs au sinistre ont été ajoutés au contrat ou non. Tous ces renseignements lui permettront ensuite de déterminer si la perte est recevable en vertu du contrat d'assurance, d'en informer l'assuré, ainsi que toute personne ayant un intérêt dans l'indemnité.

La personne représentant le(s) syndicat(s) des copropriétaires impliqués(s) ainsi que chaque copropriétaire touché par le sinistre doivent donc fournir à l'expert en sinistre une copie des contrats d'assurance.

4. Y a-t-il d'autres documents pertinents?

L'évaluation du coût de reconstruction réalisée par un évaluateur agréé pour le syndicat pourrait aussi contenir des informations utiles sur la catégorie du bâtiment, la qualité et le type des matériaux utilisés ou autres données relatives à la construction de l'immeuble.

L'expert en sinistre devrait également demander une copie de la description des parties privatives ou de l'unité de référence afin d'identifier les améliorations apportées par les copropriétaires, ajoutant ainsi une plus-value à l'unité.

L'unité touchée est-elle louée? Si oui, l'expert en sinistre aura besoin du bail signé par le locataire et du contrat d'assurance habitation. Il aura aussi besoin du contrat d'assurance du copropriétaire et de celui du syndicat.

Pour analyser le sinistre, l'expert en sinistre peut également avoir besoin d'inventorier les différents biens touchés (immeuble et contenu). Si une liste répertoriant les biens existe, il devrait en obtenir une copie, ce qui pourra faciliter son enquête. □

Vous avez besoin d'un outil pratique pour gérer la réclamation? Téléchargez le Guide du sinistré à chad.ca/guidedusinistre



À VOS CÔTÉS
POUR VOUS
PROTÉGER

On a 65 ans de métier derrière la cravate.

Mais on ne porte
pas de cravate,
on installe des
chauffe-eau.



MEMBRES CONDOMARKETING

À L'ACHAT

JUSQU'À

100\$*
de rabais

par chauffe-eau

Meilleure
garantie
du marché

EN LOCATION

40 GALLONS

12 99\$*

Rég : 15,99 \$

60 GALLONS

13 99\$*

Rég : 16,99 \$

Rabais garanti de 3 \$ par mois pour 10 ans**.

Hydro Solution

On fait tout le travail

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
condo@hydrosolution.com | hydrosolution.com



Recommandé

* 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. ** Au lieu de 24 mois en location individuelle.

220501
Copropriété :  | CONDU Réseau

L'impact de la gestion de l'eau pour votre toiture



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

Vous planifiez des travaux de toiture dans l'année qui vient ou dans les prochaines années, ou vous tentez simplement de faire effectuer une réparation partielle à une toiture existante. Dans tous les cas vous avez intérêt à vous familiariser avec les nouveaux règlements municipaux sur la gestion de l'eau car ceux-ci imposent maintenant des contraintes réglementaires incontournables. En voici un aperçu.

Le contexte climatique

Les avaries causées par les eaux pluviales dans le contexte des changements climatiques se multiplient. L'augmentation des vitesses et volumes de ruissellement est confrontée à une trop grande imperméabilité des sols (recouverts de béton, d'asphalte et de bâtiments).

Les inondations de sous-sols, de segments de rues et dommages collatéraux augmentent en fréquence. Les couts collectifs pour les villes et individuels pour les propriétaires (pertes et hausse des primes d'assurances) augmentent rapidement.

C'est dans ce contexte que les villes ont énoncé de nouveaux règlements qui ont comme objectif louable de gérer les eaux pluviales à la parcelle, en imitant le cycle naturel de l'eau.

Voici pour le principe, mais quoiqu'on en dise, la saturation du réseau d'égouts existant et les couts astronomiques de sa mise à niveau pèse fort dans la balance.

La municipalité n'a pas d'obligation de collecte des eaux de pluie issues des propriétés privées.

Il faut tout d'abord réaliser que les villes n'ont aucune obligation de recueillir ou de drainer les eaux pluviales reçues sur

une propriété privée : « En effet, la municipalité n'a pas d'obligation de collecte des eaux de pluie issues des propriétés privées, il est donc de la responsabilité de tout propriétaire de gérer l'eau pluviale générée à même son lot. Cela peut être fait par infiltration, réutilisation ou drainage vers le milieu naturel. Malgré cela, la Municipalité consent à recevoir dans le réseau public, en dernier recours, un débit pluvial venant des propriétés privées ».¹ C'est donc dire que la gestion des eaux de pluies est le problème des propriétaires et de leurs syndicats de copropriété.

Le contexte réglementaire

À Montréal, le « *Règlement 20-030 sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales* » adopté en juin 2020, stipule que le drainage des eaux pluviales d'un terrain doit se faire à l'aide d'un système de gestion des eaux pluviales pour un immeuble dont la superficie de la surface imperméable est de plus de 1000 mètres carrés.

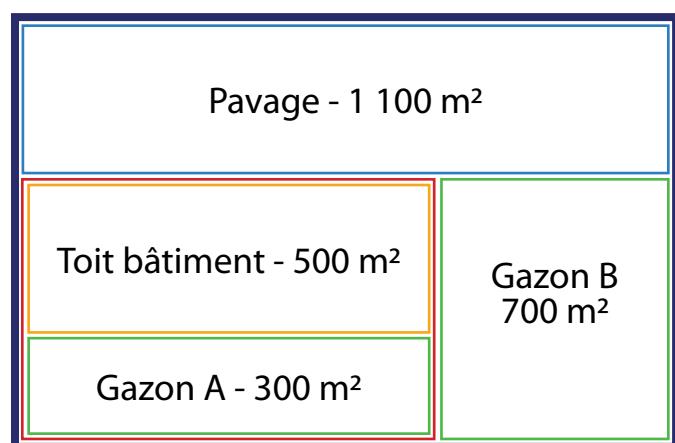


Fig.1 Exemple tiré du Guide d'interprétation de la Ville de Montréal

¹ Guide d'interprétation du Règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales Chapitre IV – Gestion des eaux pluviales.¹

Vous vous dites : « notre immeuble n'a pas cette superficie ». Erreur : le mot immeuble dans le règlement désigne le terrain en entier.

A Québec, la ville a adopté le règlement R.V.Q. 2978 en septembre 2021 qui s'applique à partir de 1200 mètres carrés de terrain.

Pour déterminer si votre projet est assujetti au règlement, il faut donc faire calculer les surfaces visées (Fig.1) par un ingénieur civil et mandater celui-ci, si votre bâtiment est assujetti au règlement, pour préparer un plan directeur de gestion des eaux pluviales.

Un tel plan directeur devra comporter un plan d'intervention, les techniques de gestion des eaux, une analyse de l'impact hydraulique sur le réseau, un échéancier et une lettre d'engagement à réaliser les travaux.

Et si les travaux sont urgents ?

Même dans le cadre de travaux de réparation partielle et urgents de toiture, l'arrondissement refusera d'émettre le permis sans l'autorisation du service de gestion des eaux... et il n'y a pas de dérogation possible.

Même dans le cadre de travaux urgents l'arrondissement refusera d'émettre le permis sans l'autorisation préalable du service de gestion des eaux.

Dans ce cas précis, il faudra faire préparer un engagement à préparer un plan directeur des eaux de pluie. Les travaux urgents pourront alors faire l'objet de l'émission d'un permis sous réserve que la mise aux normes soit réalisée dans une période de deux (2) ans. C'est vite passé!

Un nouvel intervenant

La réfection complète d'une toiture nécessitait auparavant la préparation des plans et devis par un architecte et l'engagement d'un entrepreneur spécialisé en toiture, généralement à la suite d'un appel d'offres. La demande de permis pouvait alors être déposée soit par le propriétaire, soit par l'architecte, soit par le couvreur.

Avec l'instauration des nouveaux règlements sur la gestion de l'eau, un nouvel intervenant est invité au party et il est

là pour rester : l'ingénieur civil. En effet, les exigences des règlements relatives à l'analyse, à la conception, au calculs hydrauliques du débit de rejet autorisé nécessitent l'intervention d'un ingénieur civil spécialisé dans la gestion des eaux. Ce travail de conception n'est pas du domaine de pratique de l'architecte.

La position des couvreurs

L'obtention d'un permis pour travaux de toiture est devenue conditionnelle à l'approbation du service de gestion des eaux. Les entrepreneurs en couverture n'ont généralement ni le personnel compétent ni le mandat d'effectuer pour le compte d'un client les analyses requises pour vérifier la conformité d'un projet de réfection de toiture aux « nouveaux » règlements sur la gestion des eaux pluviales.

L'entrepreneur couvreur doit déjà s'assurer de la conformité aux exigences des règlements de construction des villes. Ils s'exposeraient à des risques supplémentaires en se mêlant de la gestion de l'eau et ne pourrait pas donner l'assurance que son contrat est conforme aux règlements sur la gestion des eaux. Les polices couvrant la responsabilité civile générale des couvreurs ne couvrent pas les risques d'erreurs associés au traitement d'une demande de permis. C'est pourquoi, l'Association des maîtres couvreurs du Québec a recommandé que :

« En l'absence d'une telle assurance, les membres de l'AMCQ devraient refuser de déposer eux-mêmes la demande de permis. Les risques pouvant en résulter sont significatifs et pourraient vous exposer à des risques financiers très importants. »²

Les solutions techniques

Plusieurs dispositifs permettent d'emmager l'eau temporairement sur le terrain ou dans le bâtiment avant de la rejeter à la rue, mais certaines sont peu applicables dans le contexte d'un bâtiment existant.

- Citerne souterraine
- Drains de toiture à débit contrôlé
- Tapis de rétention
- Bassin de rétention
- Toiture végétalisée

² AMCQ Bulletin technique #17 Gestion des eaux pluviales et impacts sur les travaux de toiture.

Une stratégie pour les bâtiments existants

Il est peu probable que dans un bâtiment existant l'on puisse disposer de l'espace intérieur nécessaire pour installer une citerne avec pompe de débit contrôlé. Les garages intérieurs sont souvent entièrement cadastrés en espaces de stationnement privatifs, à quelques exceptions près. La construction d'un bassin de rétention sur site presuppose que de l'espace est disponible sur le terrain avoisinant et qu'il est possible compte tenu de la granulométrie de construire un tel ouvrage. Les services d'un ingénieur géotechnique et d'un architecte-paysagiste seraient alors requis.

La réfection complète d'une toiture peut être le moment historique ou la gestion des eaux pluviales est traitée. Pour remplacer des drains conventionnels par des drains de toiture de type à débit contrôlé, il faudra qu'un ingénieur en structure vérifie que la structure du toit permet de supporter le poids additionnel de l'eau emmagasinée temporairement sur celui-ci, car ce type de drain libère progressivement l'eau de pluie.

Une toiture végétalisée agit comme éponge en absorbant et en emmagasinant une partie des précipitations avant la conversion d'une toiture conventionnelle en toiture végétalisée apporte d'autres défis liés à la réglementation de la Régie du bâtiment.³

Conclusion

Les nouveaux règlements municipaux sur la gestion de l'eau imposent des contraintes réglementaires incontournables lors de la réparation ou de la réfection complète d'une toiture existante.

La ville s'est comportée comme si, du jour au lendemain, toutes les installations étaient non conformes et que les propriétaires devaient, à leurs frais, en démontrer la conformité.

Le processus menant à l'obtention des autorisations municipales est complexe et les délais de traitement assez longs, compte tenu du nombre de demandes important que cela a entraîné. Vous aurez intérêt à vous faire assister par des professionnels expérimentés. □

© 2023 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

³ RBQ, *Critères techniques visant la construction de toits végétalisés*.

PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

**C'est le retour
au bureau,
redonnez vie
à vos locaux!**



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

propret.org • 514 279-3627

La paix d'esprit fait partie des plans.

Des garanties vous offrant une protection financière et un accompagnement en cas de pépins.



ACQ

RÉSIDENTIEL

9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (QC) H1K 4L2

Téléphone : 514 354-8249
Sans frais : 1 800 956-7526

acqresidentiel.ca



Votre meilleure défense contre les dégâts d'eau... la prévention !



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AqueDétect inc.

Au cours des cinq dernières années, les milliers de systèmes de prévention de dégâts d'eau installés dans des immeubles en copropriété au Québec ont fait leurs preuves. Les syndicats de copropriété peuvent en témoigner : avant l'installation de leurs systèmes, les dégâts d'eau se succédaient; depuis, certains affirment n'en avoir subi aucun !

Stopper à temps un dégât d'eau, c'est bien. Mais faire le nécessaire pour qu'il ne prenne même pas naissance, c'est mieux !

Nous vous proposons aujourd'hui 9 gestes à poser pour éviter même les «débuts» de dégât d'eau. Car votre meilleure défense, c'est la prévention !

1 Quel âge a votre chauffe-eau ?

Remplacez votre chauffe-eau aux 10 ans. La plupart des assureurs l'exigent, si bien qu'un dégât causé par un chauffe-eau ayant plus de 10 ans pourrait ne pas être couvert.

2 Frigos avec un apport en eau? Danger!

Si vous en installez un, assurez-vous que l'alimentation en eau est faite par un plombier professionnel et de placer à proximité un détecteur de fuite d'eau qui coupera l'alimentation si une fuite s'amorce. Colmatez le contour du plancher avec un trait de silicone pour éviter que l'eau d'une fuite lente s'infiltra dans les murs.

3 Tout ne va pas à l'égout

Ne jetez jamais de graisse et d'huile à friture ou de litière de chat dans l'évier ou la toilette. Ces matières bloquent les tuyaux de vidange et provoquent un refoulement que même



un système de prévention de dégâts d'eau ne pourra stopper. Versez la graisse ou l'huile dans un pot que vous jetterez aux ordures. Mettez la litière à la poubelle.

4 Un petit coup de chiffon !

Nettoyez régulièrement les drains de la baignoire, de la douche et des lavabos et évier pour éviter les accumulations de cheveux ou autres détritus. Car si l'eau ne peut pas s'écouler comme prévu par la tuyauterie, elle va faire son chemin ailleurs !

5 Les gicleurs, des amis parfois dangereux!

Installez des grillages de protection de têtes de gicleur dans les endroits où se trouve du matériel qui pourrait entrer en contact avec celle-ci, par exemple les salles mécaniques et les vestiaires et garde-robés. IMPORTANT : assurez-vous que ce protecteur est homologué NFPA.

6 «Qui veut la fin veut les moyens!»

Si les raccords de plomberie sous vos éviers, lavabos et toilettes sont vieux ou de qualité médiocre, il y a risque de fuite sans avertissement. Remplacez ces raccords par de solides raccords en acier tressé, beaucoup plus fiables.

7 Machine à laver : prudence!

Remplacez les boyaux d'alimentation de la machine à laver par des boyaux en acier tressé. De plus, attachez solidement le tuyau de renvoi de la machine à laver au tuyau de drainage et assurez-vous qu'il n'y est pas inséré à plus de 20 cm (8 pouces) de profondeur. Inspectez votre installation une fois l'an et remplacez-la tous les 10 ans. Enfin, ne faites pas fonctionner la lessiveuse en votre absence.

8 Le lave-vaisselle, source de fuites sournoises

Vérifiez si le boyau de drainage du lave-vaisselle est raccordé à la partie supérieure du siphon. Attachez le boyau plus haut

que le raccordement au siphon de manière à empêcher l'eau de l'évier de revenir dans le lave-vaisselle.

Nettoyez régulièrement le joint d'étanchéité de la porte du lave-vaisselle pour le débarrasser de tout débris qui l'empêcherait de retenir l'eau à l'intérieur. Pour ce faire, une éponge et un produit dégraissant font l'affaire.

Rappel : il est très important de faire installer votre lave-vaisselle par un installateur qualifié. Le gentil beau-frère qui veut rendre service risque de se retrouver dans le pétrin (et vous aussi!) si son installation déficiente cause un sinistre et que votre assureur l'en tient responsable.

9 Une autre vulnérabilité : votre entrée d'eau

Faites remplacer toute valve manuelle de fermeture d'entrée d'eau vétuste par un modèle plus moderne, à bille. Les anciennes valves ne sont pas toujours étanches et peuvent occasionner des dégâts d'eau. Confiez ce travail à un plombier professionnel.

Sécurité AquaDétect est une entreprise spécialisée en installation de systèmes de détection de fuites d'eau dans les condos. Nous avons également une nouvelle division, Plomberie AquaD, qui peut s'occuper de tous vos besoins en matière de plomberie. ☐

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

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

844 841-0098

Certificat d'état d'immeuble - Fonds de prévoyance / Loi 16 • Inspection des Façades / Loi 122

Préparation de documents d'appel d'offres / Travaux d'entretien • Gestion et contrôle de la qualité des travaux



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





COMMUNIQUÉ



Nouveau : une formation de trois heures en prévention des dégâts d'eau

Montréal, 7 septembre 2023 – En collaboration avec l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), la section Québec de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN) vient de lancer une formation de trois heures sur la prévention des dégâts d'eau qui intéresse directement les syndicats de copropriétaires et les gestionnaires d'immeubles en copropriété.

La formation Prévention des dégâts d'eau vise à permettre aux participants à non seulement identifier les différentes sources potentielles de dégâts d'eau, mais aussi à comprendre l'intérêt qu'il y a à les prévenir, notamment en installant des systèmes de détection de fuites d'eau.

«Depuis 2017, notre association travaille en collaboration avec certains des plus importants assureurs de dommages au Canada pour établir entre autres un processus d'accréditation des manufacturiers et installateurs de systèmes de prévention de dégâts d'eau, mentionne le président de la PREVCAN, Gilles Fréchette. Notre but : offrir au public des produits et des services de qualité.»

«Il est indéniable que les sinistres causés par l'eau ne cessent d'augmenter, précise Robert Demers, responsable du comité Formation de la PREVCAN. Un immeuble en copropriété qui présente une demande d'indemnisation en raison d'un dégât d'eau peut voir sa franchise augmenter radicalement, voire perdre sa protection d'assurance. Cela entraîne une énorme perte de valeur, en plus de rendre sa revente difficile. Les grandes sociétés d'assurances auxquelles la PREVCAN a présenté son intention de diffuser des pratiques exemplaires ont été vraiment emballées par notre démarche. Or, plus le temps passait, plus nous faisions le même constat : les administrateurs de syndicat de copropriété – souvent des bénévoles – tout comme les gestionnaires immobiliers

professionnels avaient besoin de plus d'information pour bien connaître les solutions en place.»

Il fallait trouver une façon de transmettre le message en toute neutralité. C'est ainsi qu'est née l'idée d'une formation donnée par un tiers crédible. «Chose certaine, cette formation va amener les intervenants du milieu immobilier à mieux cerner la gestion des risques de dégâts d'eau causés par une négligence d'entretien de la plomberie ou des électroménagers et des autres installations alimentées en eau, comme un chauffe-eau, ajoute Robert Demers. L'erreur humaine est aussi un important facteur de risque. Ils verront quelle est la valeur préventive de l'installation de tels systèmes et seront ainsi mieux équipés pour éviter de coûteux dommages aux copropriétaires.»

«Notre objectif, c'est que la formation attire également l'intérêt des courtiers d'assurance, mentionne Robert Demers. Ils pourront ainsi parler en toute connaissance de cause aux gestionnaires d'immeubles en copropriété, aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires d'immeubles multilogements. Bref, cette formation très actuelle est à mes yeux un incontournable pour tout intervenant du secteur de l'immobilier.»

Un partenaire d'exception

«Comme notre mandat consiste notamment à repérer les secteurs d'innovation de l'industrie, le sujet proposé par la PREVCAN nous a semblé extrêmement pertinent, mentionne Richard Tremblay, directeur du Service de la formation de l'APCHQ. Notre conseillère en formation et notre rédactrice technique ont donc fait équipe avec un groupe d'experts de l'Association pour établir les objectifs de la formation, son

contenu et le matériel nécessaire. En fin de compte, les gestionnaires qui s'inscriront, tout comme nos membres entrepreneurs, vont non seulement comprendre la mécanique des diverses solutions existantes, mais aussi pouvoir aider les propriétaires à prendre des décisions éclairées. La formation n'en fera que des conseillers mieux outillés.»

La formation a reçu un financement de la Commission des partenaires du marché du travail (CPMT). Elle est offerte en français et en anglais et donnée en mode asynchrone – c'est-à-dire en différé, ce qui procure une grande flexibilité d'horaire aux participants.

Pour avoir plus d'information sur la formation Prévention des dégâts d'eau ou pour vous y inscrire, communiquez avec l'APCHQ à apchq.com / Formations / Répertoire des cours / Prévention des dégâts d'eau.

À propos de la PREVCAN

La PREVCAN a comme mission de devenir un outil d'accompagnement incontournable pour les spécialistes de la prévention des dégâts d'eau et leurs clients. L'association a été créée dans le but de rassembler les différents acteurs du terrain et d'en être le porte-parole, d'informer le public des solutions existantes, d'intervenir auprès des assureurs de dommages et des autorités gouvernementales compétentes et de fournir à ses membres des outils pour améliorer la qualité des services offerts au public. □

Information :

Robert A. Demers, 514 375-4004,
info@prevcan.org



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

**Depuis 1981
à votre service**

Tél.: (450) 926 - 9966 4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2
Fax: (450) 926 - 4155 www.investgain.com email: info@investgain.com

Visioconférences

Samedi 18 novembre 2023 | 10h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing; M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; M. Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil St-Pierre & Associés; M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); M. Paul-Michael De Petrillo, CPA-Auditeur, conseiller en placements (Financière Banque Nationale).

Loi 16 et l'étude du fonds de prévoyance : la situation à ce jour et la stratégie de placement des fonds

Quoi faire selon la Loi?

Quand prévoir commander l'exécution de l'étude du fonds de prévoyance?

Quel montant devez-vous prévoir au budget annuel du syndicat?

Carnet d'entretien à prévoir et inclure à vos demandes de soumission!

- Quels sont les outils de placement autorisés par la loi?
- Courts, longs termes?
- Acquisitions immobilières?
- Portefeuille d'actions?

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoMarketing.ca

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme bilingue

FORMATION RECONNUE

AdmA
DÉPARTEMENT
DES ADMINISTRATEURS
AGGRÉÉS
FORMATION RECONNUE



Condo
Conseils
Experts

Membre fournisseur accrédité

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

Hiver 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 102	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Mardi (1 classe samedi 27 janvier)	18:00 - 21:00	9 janvier, 2024	12 mars, 2024
YCBS 100	Residential Property Finance and Accounting	Mardi (1 classe samedi 11 mai)	18:00 - 21:00	26 mars, 2024	4 juin, 2024

Été 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 106	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi (1 classe samedi 6 juillet)	18:00 - 21:00	18 juin, 2024	6 août, 2024

Automne 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 104	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi (1 classe samedi 24 août)	18:00 - 21:00	13 août, 2024	1 octobre, 2024
YCBS 271	Aspects pratiques - gestion d'une copropriété	Mardi (1 classe samedi 16 novembre)	18:00 - 21:00	15 octobre, 2024	10 décembre, 2024

Pour plus d'informations, contactez ag.scs@mcgill.ca ou visitez le site web du [Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#).

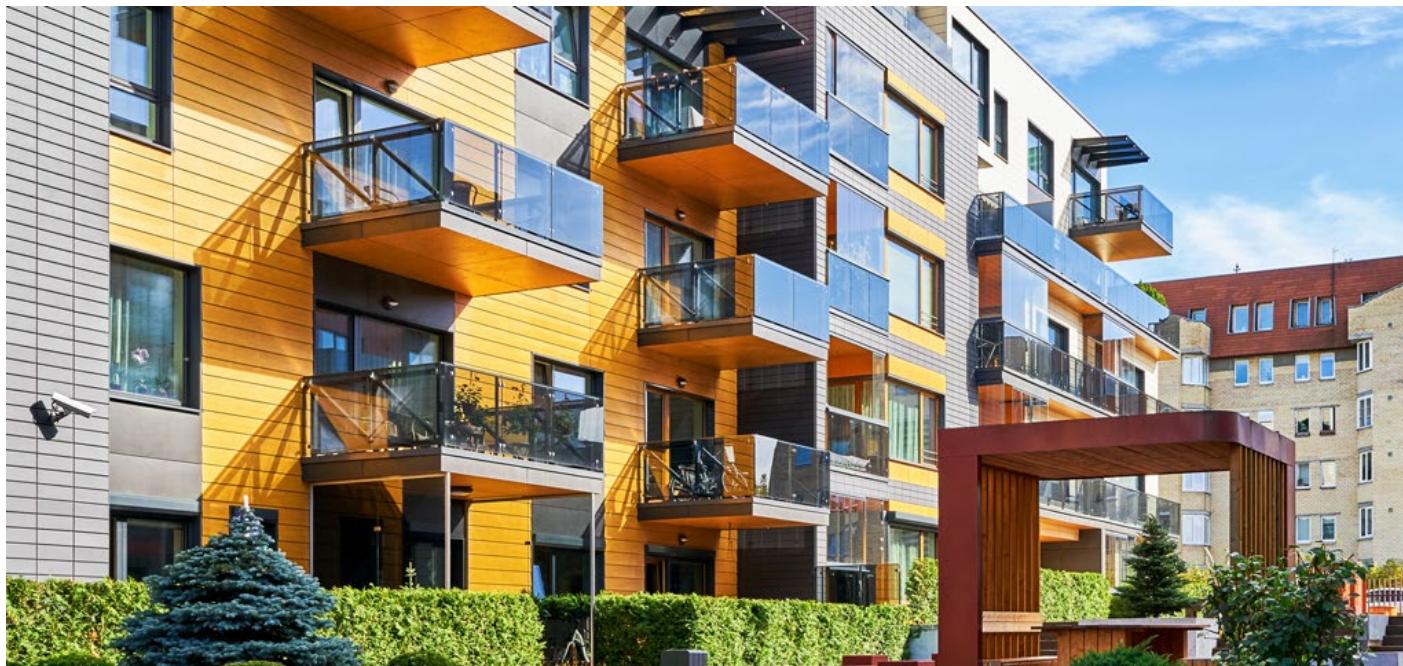


INSCRIPTION IMMÉDIATE

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



**Forgée
par McGill**

**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**



514 399-9262

ag.scs@mcgill.ca

**Informations d'admission ou
d'inscription**

514 398-6200

admissions.conted@mcgill.ca

En apprendre plus



mcgill.ca/eep-immobilier



McGill

École d'éducation
permanente

School of
Continuing Studies



Formation en droit immobilier et de la copropriété pour les membres CondoConseils



Session Hiver 2024 / inscriptions disponibles maintenant

Donnez un nouvel élan à vos connaissances ou à votre carrière en immobilier !

Offert entièrement en soirée et 100 % en ligne (connexion Zoom).

Réduction de prix pour les membres CondoConseils, les diplômés McGill, les membres ADMA et pour les 65 ans et plus.



Conférencier : Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.
Arbitre accrédité (IMAQ). Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)
Collaborateur à CondoConseils

Me Sébastien Fiset vous offre l'opportunité d'apprendre sur les grands principes régissant le droit immobilier au Québec : Achat et vente d'un immeuble; Location d'un immeuble (logement et location commerciale); Types d'une copropriété; Démarrage d'une copropriété; Recherche de titres et plus encore.

Il vous permettra de comprendre les différents encadrements, de détailler les obligations minimales des acteurs (notaire, courtier immobilier, arpenteur-géomètre, inspecteur en bâtiment et avocat) et d'évaluer les actions possibles lorsque requis.

Ce cours, qui ne nécessite aucun prérequis à l'inscription, fait partie d'un programme qui mène à l'obtention du Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés.

Cette formation de 12 semaines vous permettra d'acquérir de nombreuses connaissances juridiques sur les grands principes légaux contenus dans le Code civil du Québec et d'autres sources juridiques encadrant la copropriété.

INFORMATION ET INSCRIPTION
YCBS 102 - 400

Quelle membrane de toiture choisir pour son toit plat ?



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur technique
ProTech IB

Au cours de la vie d'un bâtiment, il est à prévoir que la membrane de toiture sera à remplacer quatre fois ou plus. C'est généralement une des grandes dépenses d'entretien majeur qui est essentielle à la protection de l'immeuble. Une des questions qui revient fréquemment est, quel type de membrane choisir? Au cours du XIXe siècle, le matériau privilégié était le goudron de houille, un sous-produit de la fabrication du coke. Le goudron avait d'excellentes propriétés en tant que membrane imperméabilisante et offrait une longue durée de vie, allant jusqu'à quarante ans ou plus. Cependant, en raison des effets nocifs sur la santé des travailleurs, le goudron a été abandonné au milieu du XXe siècle et remplacé par le bitume oxydé (asphalte) qui est un sous-produit de raffinage du pétrole et qui est moins durable. Au cours des cinquante dernières années, plusieurs nouveaux produits sont apparus sur le marché, voici un aperçu de chacun :

Asphalte et gravier

Membrane qui est encore populaire et installée régulièrement en raison de son coût inférieur et de la grande disponibilité d'installateurs. La composante principale est le bitume oxydé, celui-ci a un faible coût, mais son assemblage à chaud (bitume+feutres+gravier) se fait au chantier et est donc moins contrôlé que les membranes fabriquées en usine. Pour cette raison, la durée de vie est plus variable (10 à 20 ans).

Bitume modifié/élastomère

La membrane élastomère est aussi fabriquée avec du bitume dans lequel on ajoute une composante chimique appelée SBS (styrène-butadiène-styrène) qui donne au bitume des propriétés additionnelles, dont l'élasticité. Ce type de membrane est fabriqué en rouleaux à l'usine, ce qui offre un meilleur contrôle de la qualité et est offert en différentes épaisseurs et



avec des matrices de renforcement variées. Installé en deux couches (sous-couche + couche de finition), ce type de membrane est bien adapté au climat québécois, est résistant, facile à inspecter, entretenir et réparer. Il offre l'avantage de pouvoir être resurfacé avec une nouvelle couche de finition. Les joints sont soit soudés au chalumeau ou avec un adhésif. La durée de vie se situe généralement entre 20 et 30 ans.

E.P.D.M.

La membrane E.P.D.M . (terpolymère d'éthylène propylène diène) ressemble essentiellement au matériel utilisé pour fabriquer des chambres à air pour les pneus. C'est une membrane de caoutchouc synthétique très élastique fabriquée en usine, donc bien contrôlée, qui est offerte en rouleaux de grand format. C'est une membrane monocouche qui sert fréquemment pour les très grandes toitures, car on peut couvrir de grandes surfaces en peu de temps avec moins de main-d'œuvre, ce qui réduit son coût. Souvent la membrane est lestée avec de la pierre de rivière pour la tenir en place, ceci rend plus difficiles l'inspection et les réparations. La durée de vie se situe généralement entre 15 et 20 ans.

T.P.O.

La membrane TPO (polyoléfine thermoplastique) est aussi une membrane monocouche qui est de couleur blanche. Fabriquée en usine, sa qualité est bien contrôlée et les joints de membrane sont soudés à la chaleur lors de l'installation créant des joints plus solides que l'adhésif. Comme l'E.P.D.M., les rouleaux de TPO peuvent être fournis en grand format réduisant les coûts d'installation pour les toitures à grande surface. La durée de vie se situe généralement entre 15 et 20 ans.



P.V.C.

La membrane de PVC (polyoléfine thermoplastique) est aussi une membrane monocouche qui est de couleur blanche. Fabriquée en usine, sa qualité est bien contrôlée et les joints de membrane sont soudés à la chaleur lors de l'installation, créant des joints plus solides que l'adhésif. Comme l'E.P.D.M. et le TPO, les rouleaux de PVC peuvent être fournis en grand format réduisant les coûts d'installation pour les toitures à grande surface. La durée de vie se situe généralement entre 25 et 30 ans.

Les membranes monocouches sont plus rapides à installer, surtout pour les très grandes surfaces avec peu de relevés. Par contre, elles peuvent plus facilement être endommagées par des objets qui tombent et qui perforent la membrane.

Pour cette raison, il faut généralement prévoir ajouter des protections autour des équipements mécaniques sur le toit et des voies de circulation.

Peu importe le type de membrane choisi, la qualité du matériel et de l'installation aura un impact important sur la durée de vie de la toiture.

Le tableau ci-dessous fournit un aperçu des différents types de membranes avec leurs propriétés, avantages et désavantages :

TYPE	# COUCHES	DURÉE DE VIE	FACILITÉ INSPECTION-ENTRETIEN	RESURFAÇABLE	INSTALLATEURS	PRIX
Asphalte et gravier	4 ou 5 plis	10-20 ans	Moyen	Non	Beaucoup	\$\$
Bitume modifié (Élastomère)	Bi-couche	20-30 ans	Facile	Oui	Beaucoup	\$\$\$
E.P.D.M. (caoutchouc)	Mono-couche	15-20 ans	Moyen	Non	Moins	\$\$
T.P.O. (plastique)	Mono-couche	15-20 ans	Facile	Non	Moins	\$\$
P.V.C. (plastique)	Mono-couche	25-30 ans	Facile	Non	Moins	\$\$\$\$



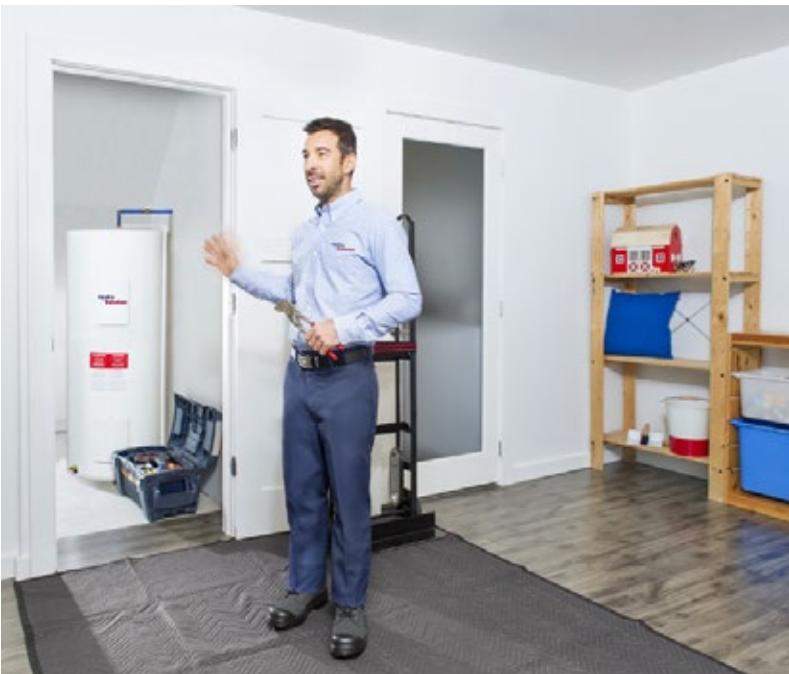


VOTRE CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES
primaassurances.ca | 514-383-6098

Est-ce le temps de changer de chauffe-eau ?

Par l'équipe HydroSolution

**Hydro
Solution**



Lors de votre renouvellement de police d'assurance, votre assureur refuse de couvrir les chauffe-eau de vos immeubles qui dépassent 10 ou 12 ans. Pourtant, vous connaissez des gens qui ont un chauffe-eau de plus de 15 ans qui fonctionne toujours. Pourquoi une aussi grande disparité?

Selon le Bureau d'assurance du Canada (BAC), 95 % des sinistres dans les copropriétés sont reliés aux dégâts d'eau, dont les bris d'installations sanitaires de l'habitation sont souvent responsables (électroménagers, chauffe-eau, tuyauterie, etc.). Il est donc important de surveiller l'état général des appareils dans vos immeubles, de les entretenir et de faire des rappels fréquents à vos copropriétaires.

À la base, tous les chauffe-eau ne sont pas créés égaux. Certains modèles fabriqués outre-mer, comme en Asie par exemple, peuvent sembler meilleur marché. Il faut toutefois savoir que leur construction ne répond pas aux mêmes standards de qualité que ceux de l'industrie d'ici et que leur période sous garantie est souvent plus courte, deux éléments

qui pourraient vous obliger à remplacer votre appareil plus tôt que prévu. Opter pour un chauffe-eau de conception québécoise, comme ceux offerts par HydroSolution, assure une qualité et une durabilité supérieure en plus d'offrir les meilleures garanties sur les pièces et le service client.

La durée de vie d'un chauffe-eau: d'autres facteurs à surveiller

La qualité de l'eau: C'est le facteur qui influencera le plus la durée de vie de votre chauffe-eau. Si votre appareil est électrique et que votre approvisionnement provient d'un aqueduc municipal dont l'eau est généralement de bonne qualité, l'accumulation de dépôts sédimentaires sera minimisée et votre chauffe-eau aura besoin de peu d'entretiens spécifiques.

L'entretien: Si votre alimentation en eau provient plutôt d'un puits, ou si vous demeurez dans une région dont l'eau est à forte teneur en minéraux, un entretien régulier (sous la forme de vidange, par exemple) devient alors recommandé pour assurer un bon fonctionnement et une bonne durée de vie à votre chauffe-eau.

La qualité de l'installation: Il peut être tentant d'installer son chauffe-eau soi-même, ou de faire appel à son entourage, mais il y a des normes strictes à respecter au niveau de l'électricité et de la plomberie pour demeurer assurable. Sans compter que le fabricant pourrait choisir de révoquer sa garantie en cas d'installation non-certifiée. Une installation par un professionnel diminue les risques de bris et de mauvais fonctionnement du chauffe-eau.

Quels sont les signes de vieillissement d'un chauffe-eau?

La température générale de l'eau: Vous semble-t-il que votre eau est moins chaude qu'avant?

La quantité d'eau chaude: Vous avez l'impression d'avoir accès à moins d'eau chaude qu'avant pour la durée de la douche ou pour remplir le bain?

La couleur de l'eau chaude: Votre eau chaude vous semble maintenant légèrement rougeâtre ou vos vêtements sortent de la machine à laver avec des taches?

L'état de la paroi extérieure: Finalement, y a-t-il de la rouille au bas de votre cuve ou encore de l'humidité sur la paroi de votre chauffe-eau?

Ces signes ne mentent pas, il est temps de remplacer votre appareil.

Comment prolonger la durée de vie de son chauffe-eau?
Trucs et astuces

Changer l'anode sacrificielle: Si votre eau est particulièrement forte en fer, acide ou toute autre forme de particules minérales, le remplacement périodique de l'anode sacrificielle est un excellent investissement. Pour quelques dizaines de dollars, une nouvelle anode peut faire gagner plusieurs années de vie à votre chauffe-eau.

Se procurer un adoucisseur et procéder à des purges régulières: Toujours si votre eau est dure, il pourrait être une bonne idée d'installer un adoucisseur d'eau pour réduire sa teneur en minéraux. Combiné à une vidange régulière, vous mettez les chances de votre côté pour prolonger la vie de votre chauffe-eau.

Actionner la soupape de sûreté: Cette soupape, qu'on appelle aussi parfois groupe de sûreté, a pour fonction d'évacuer l'eau en cas de pression trop forte. L'actionner manuellement permet d'éliminer le tartre ou le calcaire qui s'y accumulent. C'est simple, rapide et devrait être fait une fois l'an.

Peu importe votre situation, si vous avez des interrogations sur l'âge ou l'état des chauffe-eau dans vos copropriétés, contactez-nous. Nous sommes là pour vous aider! ☎

Par téléphone : **1 877 326-0606, poste 4228**
Par courriel : **condo@hydrsolution.com**



**Institut de la copropriété
du Québec**

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



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

16 septembre 2023

 Visionner
la **vidéo**

Conférencier :

Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.
Arbitre accrédité (IMAQ). Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)



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).

Grands Partenaires



Prenez-vous vraiment toutes les précautions nécessaires pour prévenir les accidents et protéger la sécurité des travailleurs ?



Par Sophie Grenon
Représentante aux ventes
INTO

C'est une question que vous devez vous poser en tant que gestionnaire parce qu'il ne faut pas oublier que la vie des travailleurs en hauteur dépend de la conformité de vos équipements.

Pour cette raison, il est important de procéder annuellement à l'inspection complète de vos équipements d'accès et de sécurité afin d'en assurer la fonctionnalité et la conformité. Cette démarche permet de passer en revue la documentation des équipements d'accès et de sécurité, y compris le carnet de bord et les dessins techniques du système afin d'en assurer la conformité.

Effectuées par un ingénieur ou son représentant, les inspections d'équipements engagent différents essais et vérifications de résistance et de fonctionnement de l'équipement et des fixations à la structure et d'y apporter les ajustements nécessaires. Si ces derniers permettent de certifier la conformité

aux exigences, l'ingénieur en charge de votre projet vous remettra une confirmation par écrit indiquant que vos systèmes sont sécuritaires et conformes aux normes en vigueur. Selon ces mêmes normes, l'inspection des équipements est requise annuellement.

Vos équipements sont-ils bien entretenus?

Outre l'inspection annuelle, un service d'entretien préventif complet pour les équipements d'accès et de sécurité destinés aux travaux en hauteur est souvent de mise. À la demande ou selon un programme d'entretien préventif, une équipe de mécaniciens spécialisés et professionnels effectuent ces interventions qui permettent d'assurer la fonctionnalité, la conformité et la longévité de vos équipements. Cette équipe procède à l'inspection de vos équipements ainsi qu'à l'actualisation des divers systèmes d'accès, solutions anti-chutes, lignes de vie, points d'ancrage ou garde-corps.

En conclusion, il serait important de ne jamais oublier qu'un accident est vite arrivé et qu'il est toujours plus sage de prévenir que de guérir.

Vous êtes gestionnaire d'immeuble? Ne tardez pas à planifier un rendez-vous d'inspection pour avoir l'esprit en paix! □

Droit municipal, représentation des élus municipaux et directeurs généraux, fiscalité, expropriation, litiges, actions collectives, droit du travail et de la construction.

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | mph@municonseil.com



29 avril 2022

 Visionner la **vidéo**

Gestion

CONDOWeek-end

**Hydro
Solution**

2023



Conférenciers :

M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing,
Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., Arbitre accrédité (IMAQ), Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)
Alex Argento, B.Comm., Conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante) et Marc Morin de Gestion Provision

La gestion comptable en copropriété

Le budget d'opération, la gestion des dépenses et des investissements, le fonds de prévoyance, le fonds auto-assurance et leurs impacts sur les charges communes.

Grands Partenaires



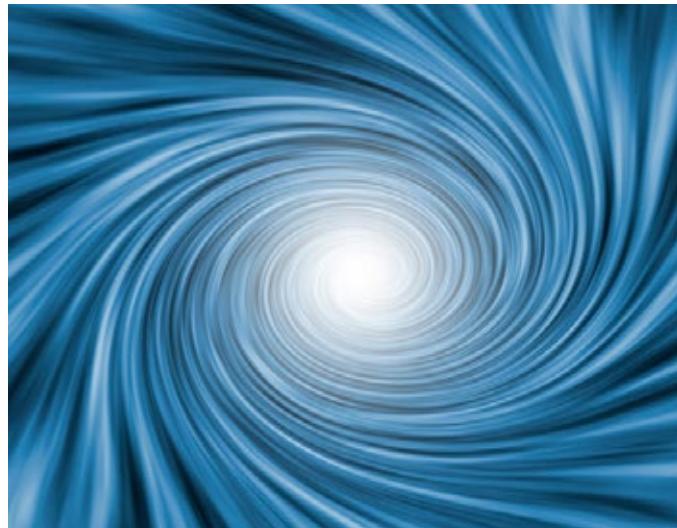
La planification a bien meilleur coût



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

La prévention... la plus efficace des actions

L'actualité bourdonne constamment autour de nous et les mêmes thèmes se répètent depuis des mois : inflation galopante – changements climatiques – indice des prix à la consommation en hausse constante – crise du logement...



L'actualité est un véritable tourbillon

Bien des situations prennent tellement d'ampleur que nous n'avons plus aucun contrôle direct sur celles-ci.

Nous avons entendu tellement souvent au cours de notre vie que la prévention est la plus efficace des actions, nous devons cependant avouer que nous avons parfois l'impression que nous ne pouvons plus prévenir grand-chose.

Il y a une évidence qui s'est imposée depuis la pandémie, elle était déjà présente depuis fort longtemps mais elle nous est apparue de façon incontestable depuis : votre habitation, quelle qu'elle soit, est pour la très vaste majorité des gens, l'actif le plus important que vous possédez.



Notre chez-soi... notre actif le plus important

Et cet actif, vous pouvez le préserver en appliquant le principe de précaution. Prévoir les dépenses importantes avant qu'elles ne se manifestent demeure une sage façon d'envisager les choses.

Le condo demeure un choix plus abordable

Un tour d'horizon nous fait constater que la construction a ralenti considérablement depuis plusieurs mois, mais si on se base sur le parc immobilier bâti, qu'en est-il de la vente et des prix pour se loger dans la grande région métropolitaine ?

Selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), les ventes de propriétés résidentielles dans la grande région de Montréal ont augmenté de 4% au cours du mois d'août 2023, comparativement au même mois, l'année dernière.



Une augmentation des ventes de 4% au mois d'août

Au total, il y a eu 2 753 propriétés qui ont changé de mains au cours du mois d'août, alors qu'on dénombrait 2 652 ventes l'an dernier à la même période.

Cette hausse peut paraître étonnante dans le contexte où les prix se sont maintenus près de leur sommet de 2022, elle a cependant permis de récupérer largement le terrain perdu au cours du second semestre de l'année dernière.

Mais comment se comportent les prix à la vente ?

Ils sont encore élevés, mais lorsque l'on se permet diverses comparaisons, une tendance ressort de façon assez constante, et ce, depuis quelques années.

Le condo est demeuré un choix abordable.



Leurs prix varient bien entendu, mais les condos demeurent un choix abordable

Le prix médian d'une maison unifamiliale était de 561 000 \$ au mois d'août, ce qui correspond à une hausse de 7% par rapport à l'année dernière.

Le prix médian d'un plex, qui est basé sur les ventes des immeubles de deux à cinq logements à des fins de calculs simplifiés, était de 720 000 \$, en hausse de 3% par rapport à l'année dernière.

Le condo apparaît encore comme l'option la plus économique, puisque le prix médian d'une copropriété au mois d'août était de 393 000 \$, une hausse de 2% selon les prix de 2022.

Une qualité de vie à préserver

La vie en condo ne convient pas forcément à tout le monde, mais il s'agit d'un mode de vie de plus en plus prisé par un nombre grandissant de personnes.

Une chose est certaine, l'entretien et la préservation des immeubles sont au cœur même d'une saine gestion.



L'entretien des immeubles, une composante indispensable

Pour préserver la qualité de vie de tous les résidents et afin de se prémunir contre les mauvaises surprises financières, l'étude de fonds de prévoyance demeure une étape incontournable.

Une étude de fonds de prévoyance – Pour 25 ans et plus encore

L'étude de fonds de prévoyance est d'une importance de tout premier plan.

Nettoyage Quali-Pro

Bien respirer c'est bien vivre



Experts en nettoyage de conduits de ventilation et appareils de conduits d'air, fiez-vous à nous pour un résultat professionnel à prix compétitif! Un nettoyage régulier de vos conduits de ventilation améliore votre environnement en vous offrant un air de meilleur qualité et favorise une meilleure santé. Nous utilisons les meilleurs équipements spécialisés à la fine pointe de la technologie pour tous les nettoyages de conduits de ventilation et nos techniciens expérimentés sont constamment formés selon les nouvelles normes établies.

SERVICES ADAPTÉS AUX COPROPRIÉTÉS

- Prix de groupe avantageux
- Tarif spécial pour les regroupements de copropriétés
- Plan d'intervention spécifiques à vos besoins
- Travaux adaptés aux horaires de chaque copropriétaire
- Utilisation de nacelle ou plateforme élévateur au besoin
- Disponible 7 jours - 24 heures



SERVICE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

MONTRÉAL / RIVE-NORD 514-775-8455
ESTRIE / MONTÉRÉGIE 450-777-8455

INFO@NETTOYAGEQUALIPRO.COM
WWW.NETTOYAGEQUALIPRO.COM



NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION

- Système de ventilation central *
 - Échangeur d'air *
 - Conduit de sécheuse *
- *Recommandé tous les 3-5 ans.
- Climatiseur mural *
- *Recommandé tous les 1-2 ans.



Favorisez la qualité de l'air de votre résidence, particulièrement pour ceux qui souffrent d'allergies ou de problèmes respiratoires.

SOUMISSION GRATUITE
1-844-444-8455

Les objectifs principaux de cet exercice sont d'abord de répertorier l'ensemble des équipements et des éléments communs appartenant au Syndicat.

Tous ces équipements et éléments communs nécessiteront des interventions de remplacement ou de réparations majeures à court, moyen et long terme, et ce, au cours des vingt-cinq prochaines années.



Des équipements qui nécessiteront des interventions.

Les études de fonds de prévoyance sont toujours basées sur un horizon de 25 ans.

Il est évident que les conditions économiques varieront sur une période de vingt-cinq (25) ans, c'est pour cela qu'une mise à jour de l'étude de fonds de prévoyance est requise aux cinq (5) ans afin de tenir compte de l'évolution des coûts mais aussi de la condition des composantes et des équipements du bâtiment.

Cette mise à jour permet de rectifier le tir dans certains cas et de garder le cap vers l'équilibre financier souhaité.

Dans les objectifs, il faut aussi considérer le fait d'évaluer et de prévoir les dépenses pour les remplacements ou les réparations majeures des équipements communs.

Le but ultime est toujours de s'assurer la disponibilité des liquidités lorsque vient le moment de la réalisation des interventions.

Nous devons établir le meilleur équilibre possible entre le volet technique et le volet financier.

Méthodologie

Au niveau de la méthodologie, dans un premier temps, nous prenons connaissance de la documentation disponible ainsi que de l'historique concernant le bâtiment.

Une inspection visuelle des lieux est effectuée par une équipe multidisciplinaire qui porte sur les composants suivants :

- Enveloppe du bâtiment
 - Toiture
 - Parements extérieurs
 - Fenestration et portes extérieures
 - Calfeutrages et scellants
- Système structural
 - Fondation
 - Stationnement
 - Dalles de plancher
 - Structure de toit
 - Balcons
 - Structures diverses
- Aménagements extérieurs
 - Aménagement paysager
 - Trottoirs
 - Allées
 - Murets de soutènement
 - Clôtures
 - Stationnements extérieurs
 - Aire de piscine
 - Mobilier extérieur



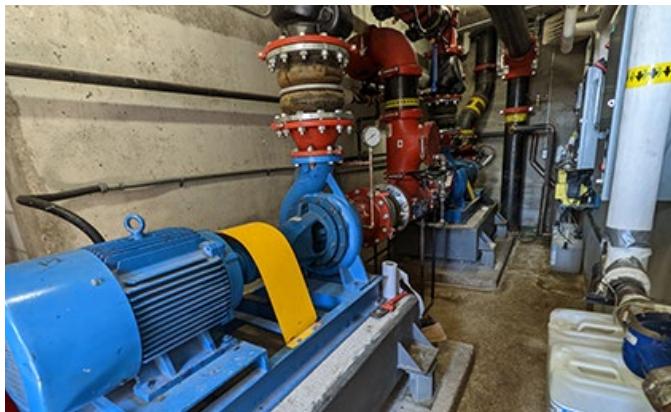
Aménagements extérieurs

- Aménagements intérieurs
 - Stationnement intérieur
 - Corridors et escaliers

- Locaux à usage commun
- Locaux techniques et de rangement
- Scellements et pare-feu
- Systèmes mécaniques
 - Plomberie
 - Chauffage
 - Ventilation
 - Climatisation
 - Protection incendie
- Systèmes électriques
 - Entrées électrique et distribution principale
 - Transformateurs
 - Câblage
 - Éclairage
 - Alimentation d'urgence et signalisation de sortie
 - Alarme-incendie
 - Systèmes d'intercommunication, d'accès sécurisé et de surveillance
- Ascenseurs

Un inventaire complet

Une des étapes fondamentales est la préparation de l'inventaire qui consiste à recenser tous les composants. Par la suite, nous devons prévoir et évaluer les durées de vie pour chacun des éléments inventoriés. Puis, nous arrivons à la phase de l'estimation des coûts de remplacement ou de réparations majeures.



Prévoir et évaluer les durées de vie pour chacun des éléments inventoriés

L'autre étape fondamentale est l'étude financière en soi. Nous analysons les besoins financiers futurs en prévision des mouvements de trésorerie.

Nous établissons la répartition des coûts dans le temps, en tenant compte d'un scénario d'inflation, basé sur les années antérieures et selon les taux d'intérêt afin de proposer un échéancier de travaux le plus réaliste possible.

Finalement, nous établissons un guide proposant un scénario de cotisations annuelles nécessaires afin de rencontrer les dépenses.

La planification, pour un meilleur contrôle des coûts

Le fonds de prévoyance est avant tout un outil de planification.

Et la planification est un processus qui fixe pour un Syndicat, après études et analyse, les objectifs à atteindre ainsi que les moyens nécessaires.

La planification permet d'allouer les ressources de manière rationnelle, en tenant compte des objectifs et des buts à atteindre afin d'attribuer les ressources nécessaires pour réaliser les tâches, tout en évitant le gaspillage causé par l'éparpillement et ainsi d'avoir la meilleure maîtrise possible des coûts.

La planification permet surtout d'avoir une vision à 360° de l'ensemble des différentes dépenses à venir mais aussi une vision détaillée par année, par composante ou équipement. Cela permet d'éviter les goulots d'étranglement et d'être capable de prendre les décisions qui s'imposent en amont.



Le fonds de prévoyance est avant tout un outil de planification

La rénovation en copropriété: des montagnes russes d'émotions

La rénovation en copropriété représente tout un défi pour les gestionnaires, les syndicats ainsi que les propriétaires de condos. Les travaux de rénovation engendrent des coûts importants et la gestion de ceux-ci peut s'avérer complexe. Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les obligations entourant la loi 16, certains copropriétaires doivent se préparer à entreprendre des travaux de rénovation pour assurer la pérennité de leur copropriété. 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 ?

Comme tout grand projet de vie, une dépense substantielle en rénovation peut engendrer de l'inquiétude chez les copropriétaires. D'où l'importance de bien comprendre quels sont les outils disponibles pour faciliter le processus, mais surtout pour avoir l'esprit tranquille en protégeant les travaux et garantir des résultats durables et satisfaisants.

Dans une histoire de rénovation bien ficelée, il y aura quelques désagréments, les syndicats de copropriété devront réévaluer les budgets, les propriétaires dépenseront parfois toutes leurs économies, on respirera de la poussière durant quelques semaines, et on peut même y découvrir quelques mauvaises surprises cachées. Quand il s'agit de nos économies durement gagnées, on a raison d'être prudent quand vient le temps d'entreprendre des travaux.

Afin de bien comprendre la réalité des consommateurs face à ces préoccupations, l'ACQ Résidentiel par l'entremise de la société Ad Hoc Recherche, a mené une étude auprès de 500 propriétaires québécois au mois de mai dernier. Le sondage fait principalement état des inquiétudes des propriétaires à l'heure d'entamer des travaux de rénovation. Ces derniers confirment craindre également les coûts élevés, les retards dans les travaux ainsi que les imprévus qui peuvent surgir en cours de route.

49%

des consommateurs qui **envisionnent de rénover leur propriété** dans les

12 **PROCHAINS**
MOIS

se décrivent comme peu ou pas du tout expérimentés en la matière.



La paix d'esprit fait partie des plans.

Rénovez en toute quiétude
avec une garantie Qualité Rénovation.

ACQ
RÉSIDENTIEL

Des propriétaires inquiets du résultat final

Plus précisément, le sondage révèle que **49% des consommateurs qui envisagent de rénover leur propriété dans les 12 prochains mois se décrivent comme peu ou pas du tout expérimentés** en la matière.

Cela dit, il peut s'avérer difficile pour le gestionnaire de copropriété de s'y retrouver parmi les techniques utilisées et la myriade de nouveaux matériaux et tendances sur le marché. Toujours selon le sondage, les propriétaires manifestent une inquiétude certaine quant au résultat final par rapport aux importantes sommes déboursées.

Effectivement, la récente étude nous révèle que **59% des consommateurs qui envisagent des rénovations sont très ou assez préoccupés par la qualité** des rénovations à venir.

Alors, quelles sont les options?

En tant que consommateurs, nous sommes tous très familiers avec les différents programmes de garanties supplémentaires disponibles lors de l'achat d'articles importants tels que les meubles, électroménagers, etc. Néanmoins, selon le sondage, **68% des personnes qui envisagent des rénovations n'ont jamais entendu parler des garanties de qualité** pour leurs travaux dans lesquels le montant investi peut être considérable. Il est donc normal qu'à peine 7% des consommateurs craintifs à l'idée d'entreprendre un projet de rénovation se soient déjà prévalus de telles garanties. Pourtant, **64% des personnes interrogées disent accorder beaucoup d'importance à l'obtention d'une garantie** pour assurer la qualité de leurs travaux de rénovation.

Les plans de garantie proposés par l'ACQ Résidentiel mettent en confiance les consommateurs dans leur choix d'entrepreneur alors que ceux-ci sont soigneusement accrédités par un processus rigoureux, mené par les experts de l'entreprise. «Dans ce marché en pleine évolution, les propriétaires seront plus sélectifs dans leur choix d'entrepreneurs. Ils rechercheront des professionnels qualifiés qui respectent les normes de construction et prennent soin de fournir une prestation de qualité, souligne David Martellino, directeur général de l'ACQ Résidentiel. Nous sommes là pour les aider à réaliser leurs projets de rénovation en toute confiance», rappelle-t-il.

L'ACQ Résidentiel est fière de pouvoir offrir des solutions adaptées à la réalité de ses consommateurs. À l'ACQ Résidentiel, la paix d'esprit fait partie des plans.



Vous pensez rénover votre copropriété?

Commencez par notre garantie.

Renseignez-vous!

GARANTIE
ACQ
RÉSIDENTIEL
Qualité + Rénovation

Une gamme de garanties conçues pour les propriétaires

L'ACQ Résidentiel propose des plans de garantie conçus pour protéger l'intérêt des consommateurs et adaptés aux réalités des entrepreneurs.

En choisissant la **garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel**, les syndicats de copropriétés bénéficient d'un accompagnement du début à la fin des travaux qui comprend une vérification des compétences et des qualifications de l'entrepreneur, des inspections de qualité à des étapes clés des travaux et une protection financière en cas de défauts de construction.

Que ce soit pour la réfection d'une toiture, la réparation des balcons, le changement des portes et fenêtres, le remplacement du revêtement extérieur ou pour des travaux à la fondation du bâtiment, la qualité de construction ne doit jamais être négligée; elle est un élément essentiel qui permet d'augmenter la durée de vie et de conserver la valeur de votre propriété. C'est pourquoi il est important d'avoir une protection telle que la garantie Qualité Rénovation pour protéger votre investissement.

L'ACQ Résidentiel croit sincèrement que lorsqu'il est question de construire, rénover, acheter ou vendre une résidence, il vaut mieux prévenir que guérir. Pour nous, rien n'est plus important que la qualité des travaux et la paix d'esprit des personnes qui habiteront la résidence concernée.

1 800 956-7526
residentiel@acq.org
acqresidentiel.ca

Condo Conseils

199 \$
pour 2 ans

(taxes en sus)



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

- Accès à de l'assistance téléphonique auprès d'avocats, notaires, médiateurs et arbitres chevronnés en copropriété;
- Assistance téléphonique auprès de conseillers en gestion entre 8h et 18h tous les jours;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et assistance);
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus à CondoMarketing.ca;
- Accès à ExpoCondo.ca aux archives des formations de l'ICQ et des événements (vidéos et documents des conférences);
- 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 au site CoproprietairesQuebec.org;
- Inscription au site CoproprietairesQuebec.org des copropriétaires et résidents inscrits aux sites CondoRéseau des syndicats;
- Inscription à l'infolettre mensuelle de la copropriété (Informations sur les événements à venir et la livraison des éditions du magazine Copropriété Plus).

Accès au service CondoAUTOGESTION (Coaching et mentorat).

Évaluation complète de votre copropriété (bilan). | Formation, rémunération et accréditation des administrateurs.

Prévention et gestion des sinistres. | Prévention et gestion des litiges.

FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : info@CondoConseils.net

514.996.2233 819.439.8062 418.780.9803 855.380.2233

CondoConseils

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



Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin
Président-directeur général
CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
CondoMarketing
Montréal



Me Hélène De Kovachich
Groupe Option Médiation
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne
Montréal



Me Céline Vallières
Montréal



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Janel Beaudin
Fiset Légal
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal
Montréal



Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques
Montréal



Me Angie Pelonis
Fiset Légal
Montréal



Me Jean-François Gendron
Réso Condo
Montréal



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats
Montréal



Me Lucie Desgagné
Municonseil avocats
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Samuel Gaudet
Fiset Légal
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Maria Deborah Michaud
Municonseil Avocats
Montréal



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



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



Me Gaston Gourde
Québec

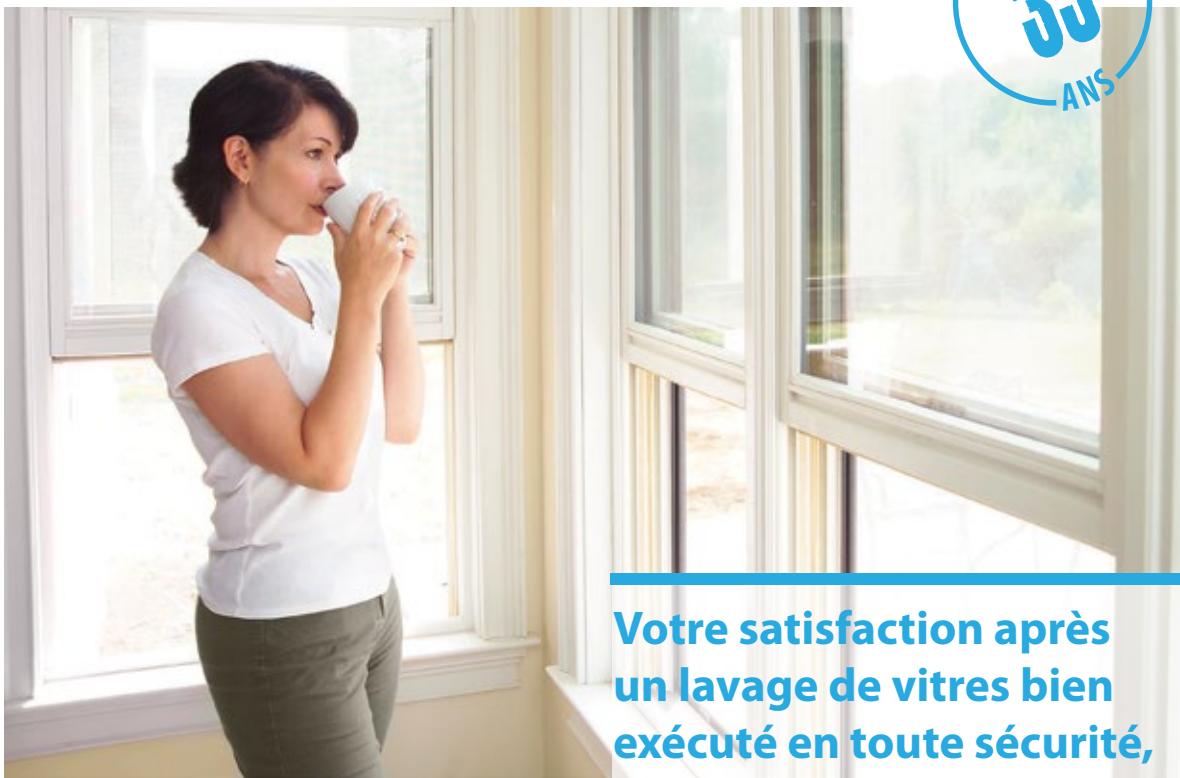


Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



VITRO— SERVICES

BIENTÔT
35
ANS



**Votre satisfaction après
un lavage de vitres bien
exécuté en toute sécurité,
voilà notre priorité.**



Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113

www.info@vitroservices.com

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

Vous prévoyez ou envisagez vendre votre condo sous peu ? Le nettoyage des tapis contribue à augmenter sa valeur !

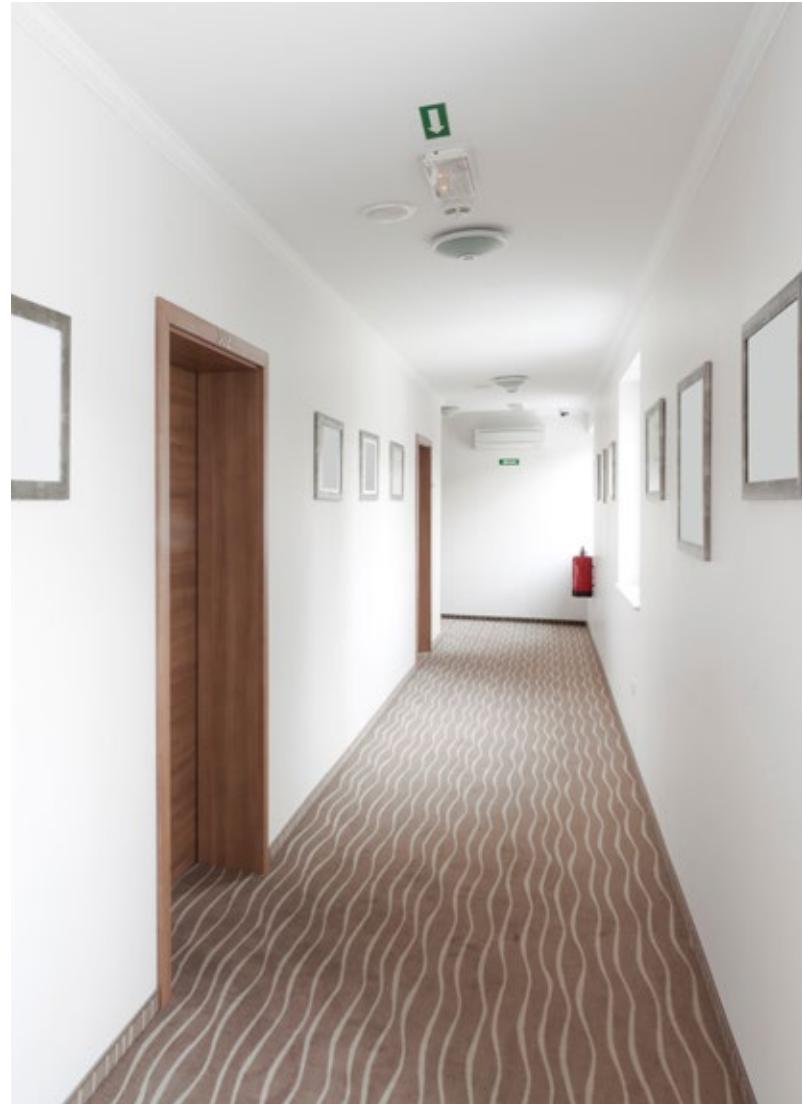


Par Patrick Sévigny
PRO-SEC
Nettoyage des tapis

Vous désirez améliorer la valeur des condos de votre immeuble et obtenir le meilleur retour sur votre investissement en tant qu'administrateur copropriétaire ainsi que celui de tous les copropriétaires de votre immeuble en copropriété? Tout d'abord, il faut savoir que les acheteurs recherchent des propriétés bien entretenues. Par conséquent, il est très important de donner les meilleurs soins à vos couvres-planchers comme les tapis. En fait, les tapis sont des pièges à saletés et un bon nettoyage, en plus d'éliminer les odeurs, est un processus essentiel à considérer avant de vendre son immeuble. Cela pourrait faire toute la différence dans le processus de décision de l'acheteur.

Si l'acheteur compare plusieurs copropriétés, il privilégiera l'immeuble qui est le mieux entretenu. Par ailleurs, des tapis propres sont un gage que l'immeuble a été entretenu avec soin. Les acheteurs d'aujourd'hui portent attention à tous les détails ! Ainsi ces derniers verront une plus-value de ne pas avoir à faire nettoyer tous les tapis et y verront une réelle économie. Il faut reconnaître l'importance de faire un entretien régulier des tapis. Chez Pro-Sec, nous offrons des plans d'entretien personnalisés s'adaptant à vos besoins et votre budget.

En optant pour un plan d'entretien, vous pourrez conserver vos factures et ainsi les fournir lorsque le futur acheteur sera intéressé par votre immeuble. Encore une fois, votre immeuble aura aux yeux de l'acheteur beaucoup plus de



valeur et consolidera son choix en voyant une économie de plusieurs milliers de dollars. **La propreté, c'est payant !**

Pourquoi choisir le nettoyage à sec

Effectivement, choisir le nettoyage à sec demeure LA référence en ce qui concerne le nettoyage des tapis et des carpettes. Étonnamment, le faible taux d'humidité utilisé lors de ce procédé permet sans aucun doute de réduire de ma-

nière significative le risque de moisissure, de gondolement et de décoloration de vos tapis. Il vous est possible de louer une machine en grande surface afin de faire vous-mêmes ce procédé de nettoyage. Cependant, nous vous recommandons fortement de faire appel à des experts afin de bien procéder au nettoyage à sec de vos tapis.

Immeubles à condo, immeubles à logements, tours à bureaux, etc.

Peu importe le type d'immeubles que vous désirez vendre, prenez soin de vos tapis ! Un nettoyage en profondeur de vos tapis vous évitera bien des soucis. L'accumulation des saletés et de la poussière propre chaque saison nuisent à la durée de vie de vos tapis. Portez une attention particulière et préconisez les endroits avec haute circulation et demandez conseil à une équipe de professionnels. De plus, chez Pro-Sec, nous utilisons notre propre nettoyant. Il a été développé après plusieurs années d'étude afin de trouver LA formule unique qui répond efficacement aux besoins particuliers des différents types de tissus et de fibres que nous retrouvons sur les tapis et les carpettes. Notre nettoyant est non seulement efficace, mais il prévient également la prolifération des bactéries en plus d'être biodégradable.

Voici également un processus d'entretien régulier 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. Nettoyer 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. 

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



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

NIVOEX

Experts en bâtiments et de la copropriété

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

nivoex.com



Entretien de vos escaliers et rampes en acier ou fer forgé !



Par Marc Latreille
M Peintres Professionnels



Les escaliers et rampes en acier ou fer forgé sont très répandus au Québec. Ils ont commencé à être populaires dans les années 40 puisque c'était une façon de contourner les règles et réduire la facture de taxes d'un immeuble. Ils ont commencé tranquillement à faire partie de notre patrimoine. On les retrouve maintenant sur la plupart des immeubles, qu'ils soient construits en 1940 ou en 2015. Par contre, ces structures ont la vie dure avec notre hiver, la rouille revient toujours. C'est donc important de bien les entretenir à intervalle régulier. L'entretien demande un travail précis et minutieux avec le bon choix de peinture pour assurer une durée de vie maximale, vous évitant ainsi de refaire le travail trop souvent, question de sauver temps et argent.

Le point principal de ce travail est la préparation : il faut que ce soit bien fait, toujours, sur toutes les surfaces. On ne s'en tire pas, c'est primordial. On ne peut pas faire ce travail

« à moitié », c'est bien fait ou ce ne l'est pas. La bonne nouvelle, c'est que ce n'est pas très compliqué, il suffit de bien passer avec un outil puissant et électrique pour bien gruger toute la rouille et retirer toutes les écailles de vieille peinture. Au travers les années, nous avons engagé beaucoup de gens sans expérience que nous avons formée, et ils étaient performants très rapidement. C'est un travail où il faut une bonne attitude : un souci du détail et la patience pour prendre son temps. Si l'effort y est, le travail sera réussi, mais il faut bien prendre le temps, il n'y a pas de secret, pas de méthode plus rapide. On doit y aller une marche ou un barreau à la fois et bien préparer notre surface. Il faut ramener tout le métal abîmé au fer nu, dans sa couleur grise brillante, le brun/orange de la rouille est à chasser **complètement**. C'est ce qui assurera une bonne adhérence de notre peinture. Un endroit mal préparé, même si c'est un tout petit bout, ne durera pas, la rouille reviendra fort probablement dès le premier hiver. Un travail bien fait durera au moins sept ans. Le travail repose donc sur la qualité de la préparation. Il n'y a pas de secret, il n'y a pas une tonne d'étapes, il suffit de bien effectuer le travail.

Une fois notre métal bien préparé, il faut y appliquer des produits qui seront durables. La première étape consistera à mettre un apprêt ou scellant, puisque le métal nu ne peut pas rester exposé plus de quelques heures, sans quoi la rouille reviendra. On applique donc une couche rapide d'apprêt, ou primer, dès que la préparation est faite. Ce produit permet de sauver du temps, puisqu'il sèche en 15 minutes, contrairement à la peinture qui reste collante plusieurs heures, ce qui ramasserait toute la poussière et les débris durant la préparation. Le primer est soit rouge brique, soit gris, et est appliqué partout où on a du métal nu.

Ensuite, on doit peindre. On a deux choix, soit une peinture, soit des produits militaires à deux composantes.

La peinture qu'on utilise est un enduit industriel pour métal à l'huile. Il est important de bien choisir un produit performant, pas une peinture simple à métal vendu dans un magasin à grande surface, qui sera trop liquide, sèche trop lentement et ne contient pas les additifs de performance. Notre produit de choix est le Sherwin B55, un produit spécialisé qui n'est pas vendu au grand public. On en applique deux couches, tout simplement, en s'assurant de bien couvrir chaque espace, chaque petit coin. Il est important de faire deux vraies couches complètes, pour assurer une membrane assez épaisse sur notre métal.

Si on veut un résultat plus solide et durable, par exemple sur des marches qui sont plus utilisées ou qui sont du type « checkerplate », plus dur à maintenir, on utilisera des produits militaires à deux composantes. Ces produits viennent dans deux contenants, appelés A et B, puis on mélangera une quantité donnée de chacun pour obtenir notre réaction. Si on laissait le mélange mijoter pour 3-4 heures, on obtiendrait un bloc très dur. Il faut donc mélanger une petite quantité, appliquer le mélange le plus vite possible, puis en mélanger une autre petite quantité, l'appliquer et ainsi de suite. On ajoute donc du temps de mélange, en plus bien sûr du produit qui est plus dispendieux. Ce produit sert à agripper le métal très solidement, c'est un produit époxy. Notre marque de choix est le Sherwin MacroPoxy HS, un produit conçu à l'origine pour les coques de bateaux militaires.

Par contre, l'époxy ne reste pas beau quand il est exposé au soleil. Après quelques mois, une poudre blanche se forme en surface. Il faut donc le protéger, et on a deux choix.



Soit on lui applique une couche complète du B55 discuté plus haut, soit on y va avec un autre produit à deux composantes, un polyuréthane, qui viendra donner un fini plus brillant et protéger des intempéries. Notre produit de choix est le Sherwin Acrolon 7300.

Ce sont donc nos deux procédés, le régulier et le blindé. Le travail régulier est bien sûr solide et durable, mais le travail blindé l'est encore plus. Son seul inconvénient est son prix environ 15-20% plus élevé.

Ces travaux sont supposés durer au moins 7-8 ans sur les surfaces régulières, mais vont souvent se dégrader plus vite sur les surfaces plus critiques. On utilise donc souvent la solution blindée sur seulement ces endroits, question que sa durée de vie soit la même que sur les autres surfaces plus simples, vous évitant d'avoir une partie du travail à refaire plus vite que le reste. Nos travaux sont garantis deux ans puisque, comme dit plus haut, quand le travail est bien fait, ça dure, quand le travail est mal fait ça écaille tout de suite, souvent avant même la fin du présent été. Si votre travail paraît encore bien le printemps prochain, vous savez que la solution sera durable. Sinon, nous viendrons le réparer sans frais.

Il faut bien sûr faire attention à vos rampes, particulièrement quand vous pelletez en hiver!

En conclusion, vous devez entretenir le métal, sinon la rouille fera son oeuvre et de plus grandes réparations seront nécessaires. La bonne nouvelle est qu'on peut aussi vous aider avec ces réparations, nous offrons toujours une solution clé en main.

En espérant que vous en avez appris plus sur l'entretien des métaux, n'hésitez pas à nous contacter pour obtenir une soumission gratuite et détaillée. □



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

Membre de:

Parlez avec nos experts : 1833 GARDA 33 (1 833 427 3233)
info.sys@garda.com garda.com/protection



GARDAWORLD SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

Arbres en copropriété : Évitez l'effet Jo Blo



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca

Les arbres sont les poumons de la terre, ils apportent de l'ombre, de la tranquillité et... du stress, beaucoup de stress. Et oui, c'est malheureux, mais les arbres sont un sujet de litige. L'arbre de l'autre fait de l'ombre, ses feuilles tombent sur mon terrain, ses branches dépassent ma clôture, alouette. Ces plaintes reflètent une réalité, c'est que les arbres doivent être entretenus par des experts. Or, ce qui est dommage, c'est que, à chercher à plaire à tout le monde et à en confier l'entretien à n'importe quel Jo Blo, les arbres sont surélagués, et ceci peut gâcher les avantages qu'ils sont censés apporter.

En copropriété, c'est un peu différent, mais il est fréquent d'y voir des arbres mal entretenus. Chacun avec son sécateur et sa scie, on peut voir des arbres marqués par des interventions éclectiques au goût de chacun. Un tel trouvait que l'arbre faisait trop d'ombre, l'autre le trouvait trop haut, et un autre voulait donner une forme de boule à l'arbre. Après quelques interventions non expertes, l'arbre se trouve alors défiguré. Si la copropriété en possède plusieurs, il se peut que le même traitement ait été appliqué à tous les arbres, et alors, c'est la copropriété en entier qui devient moins attrayante, et moins sécuritaire.

Quel dommage ! Les arbres, s'ils sont bien entretenus, et si on leur permet de bien se développer jusqu'à leur maturité, augmentent la qualité de vie des copropriétaires. Sans compter qu'ils ajoutent de la valeur à la copropriété. Mais ces avantages sont nuls si les arbres sont négligés, malades et mal entretenus. Il faut plus qu'un sécateur, un escabeau et une scie pour entretenir un arbre, nonobstant les capacités manuelles d'une personne, alias Jo Blo, déléguée à l'interne. Un mauvais entretien des arbres peut les affaiblir et créer des risques pour la sécurité. L'arboriculture est un art avec ses règles. Celles-ci sont enlignées avec la santé et la sécurité des arbres, pour assurer une préservation de leur valeur ainsi que la sécurité pour les copropriétaires.



Avant de laisser chacun charcuter les arbres comme bon leur semble, ou avant de déléguer « le coupage des branches » à Jo Blo (avec tout le respect qu'on lui doit pour ses prouesses d'homme à tout faire), faites plutôt appel à un arboriste expert. Les membres de la copropriété peuvent faire part de leurs préférences et de leurs besoins, et l'arboriste expert les prendra en considération pour établir un vrai plan d'entretien.

Un vrai, un bon plan arboricole prend plusieurs choses en compte. En premier lieu, le stade de développement de l'arbre. S'il s'agit d'un jeune arbre, alors il faut imaginer la croissance de l'arbre à long terme. On peut en effet prévoir l'expansion de l'arbre dans le temps et déterminer si certaines branches nuiront aux structures ou à la sécurité. Le plan prévoit d'enlever ces dernières. On doit aussi déceler les possibilités de défauts structuraux, comme des fourches faibles ou des têtes codominantes, et les branches appropriées seront enlevées. S'il s'agit d'un arbre plutôt mature, avec une forme bien déterminée, le plan sera différent. On cherche alors à enlever ce qui nuit aux structures ou encore ce qui gêne les usagers du jardin de la copropriété. Mais le plan se fait dans l'idée de causer le moins de tort possible à l'arbre. Car, à ce stade, toute perte branche vivante causera un stress à l'arbre. On vise donc à couper le strict nécessaire. À trop enlever de masse foliaire, l'arbre perd de sa vitalité et devient plus susceptible aux bris lors des intempéries.

Au final, prendre le temps d'évaluer les jeunes arbres et les arbres matures avec un arboriste expert servira de prévention pour toutes sortes de problèmes. D'abord, des arbres mal entretenus, c'est affreux. L'arboriste expert préserve la beauté de votre copropriété. Ensuite, des arbres mal entretenus, c'est stressant. Qui aime vivre dans l'incertitude quant à la sécurité des arbres ? Avec l'évaluation de l'arboriste expert, vous avez l'heure juste sur l'état de santé de vos arbres, et vous savez que les interventions arboricoles serviront à la sécurité, plutôt que d'y nuire. Puis, des interventions à qui mieux mieux, ça crée des conflits. En revanche, l'arboriste expert tranche pour toute la communauté en faveur des meilleures interventions.

Jo Blo est bénévole, mais les arbres malades et dangereux, ça coûte cher. Il faut débourser lors des accidents provoqués par une mauvaise santé de l'arbre. Il faut débourser pour corriger un défaut de structure. Il faut débourser pour abattre un arbre problématique. Tout ceci coûte beaucoup plus cher qu'une consultation gratuite d'un arboriste expert. Gratuite, l'évaluation est gratuite ! Vous pouvez bénéficier de tous les avantages d'une estimation gratuite avant même de profiter des bienfaits des bonnes pratiques arboricoles.

Préservez vos arbres, sécurisez votre environnement et rendez service aux membres de votre copropriété en demandant dès maintenant une estimation gratuite avec un arboriste certifié ! ☐



ARBOPLUS™
arboriste urbain écologique

C'est pour votre **SÉCURITÉ**



que nous
EXCELLONS
à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

ESTIMATION GRATUITE

Spécialisés en vérification des façades et stationnements

POURQUOI NOUS?

► Excellente réputation

L'équipe de Consultants Facades Plus effectue des inspections de façades et des stationnements depuis 2013, soit quelques mois après l'entrée en vigueur de la Loi 122. Elle a obtenu de prix prestigieux en 2015 et 2016 pour son travail impeccable et ses réalisations de haute performance. La compagnie se différencie par la qualité de son travail, le respect de l'échéancier et des conditions spécifiques de chaque projet.

► Implication professionnelle

Sensible à l'avancement et à la stabilisation d'un domaine émergeant, Consultants Facades Plus a mis des efforts à uniformiser les méthodes et à les standardiser. Des documents et des articles ont été publiés au fil des années, pour le bénéfice des intéressés.

► Méthodes novatrices

Dans l'intérêt du client, mais tout en respectant la législation, Consultants Facades Plus a innové par l'utilisation de méthodes non-destructives. L'innovation reste un souci permanent et une devoir envers la profession et la société.

► Portfolio

Plus de 650 bâtiments de toute catégorie vérifiés, dans le domaine public et privé.

► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

NOS PROJETS



Une bonne qualité de l'air, ce n'est pas un luxe !



Par Paul Layoun
Président Quali-Pro

Le saviez-vous ?

LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR EST SOUVENT MOINS BONNE À L'INTÉRIEUR QU'À L'EXTÉRIEUR

Il est reconnu que la qualité de l'air intérieur est très souvent moins bonne dû à une mauvaise ventilation et une accumulation avec le temps de particules nocives, bactéries, résidus de métaux. Ceci peut nuire au système respiratoire, au système immunitaire et mener à des problèmes de santé. Un nettoyage régulier de vos conduits de ventilations s'impose afin de maintenir une bonne qualité d'air dans votre environnement.

Quelle est l'importance d'un échangeur d'air ?

De nos jours, les maisons sont bien isolées afin de conserver la température ambiante et éviter les pertes d'énergie. Ceci a pour effet d'offrir une faible circulation d'air, gardant ainsi en suspension des particules nocives, de la poussière et de la moisissure. Cela affecte bien entendu la qualité de l'air que nous respirons quotidiennement. Un apport de circulation en air frais dans nos maisons grâce aux échangeurs d'air est donc nécessaire et contribue à une meilleure santé, spécialement durant l'hiver.

Voici les signes qui indiquent un besoin de nettoyage de vos conduits d'échangeur d'air :

- Taux d'humidité plus difficile à contrôler dans votre domicile
- Accumulation de poussière dans les bouches d'aération
- Présence excessive de poussière dans l'air de votre maison
- Accumulation de poussière autour des bouches de ventilation
- Congestion nasale, maux de tête
- Plus d'allergies qu'à l'habitude



À quelle fréquence faire nettoyer ses conduits de ventilation ?

Un **nettoyage régulier de vos conduits de ventilation** améliore votre environnement en vous offrant un air de meilleure qualité et favorise une meilleure santé.

Favorisez la santé de votre famille et amis, particulièrement ceux qui souffrent d'allergies ou de problèmes respiratoires. Plusieurs facteurs influencent la fréquence des nettoyages de vos conduits de ventilation, notamment :

- la présence d'animaux de compagnie
- la poussière ambiante
- la fréquence d'utilisation de vos appareils de ventilation.

Un nettoyage de vos appareils et conduits de ventilation vous procure un air plus sain et prévient l'élimination des bactéries tout en prévenant la moisissure.

Les normes environnementales suggèrent un nettoyage complet de vos systèmes de ventilation à tous les 3 à 5 ans.

Bien entendu, si vous souffrez d'allergies ou de problèmes respiratoires nous vous conseillons une fréquence de nettoyage plus courte.

D'autres impacts positifs à noter sont une durée de vie plus longue et un meilleur fonctionnement de vos appareils, ainsi qu'une réduction de votre consommation d'énergie.

Rappelez-vous... **Bien respirer c'est bien vivre!**



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 | 1855 741-7701

Ce que vous voulez savoir avant de coller/faire coller votre plancher de bois



Par Alexandre Mathurin
Directeur Marketing, AcoustiTECH

Dans notre dernier article, nous avons parlé des avantages de l'installation de planchers de bois d'ingénierie en double encollage. Maintenant que vous avez opté pour ce type d'installation. Bien joué! En plus d'augmenter la valeur de votre propriété (et celle de revente), cette pose va maximiser votre confort, ainsi que la durée de vie de vos planchers.

Mais avant de procéder, il y a plusieurs éléments auxquels vous devez réfléchir afin de faire les bons choix. Heureusement, on est là pour vous aider.

• La compatibilité des matériaux

Si vous faites le choix d'acheter vous-même votre plancher, assurez-vous que l'ensemble de vos matériaux seront compatibles. (même la colle) Et pour ça, les fiches techniques vont devenir vos meilleurs amis. En cas de doute, vous pouvez toujours poser des questions à un expert sur place.

• Le substrat ?

Le substrat, c'est la surface sur laquelle votre plancher va être collé. Et pour qu'il y adhère bien, il y a évidemment plusieurs conditions à respecter. Pour trouver ces réponses, les normes de nos collègues de la NWFA (National Wood Floors Association) vont être le meilleur outil pour vous guider.

• La réglementation dans votre immeuble

Avant de vous lancer dans un tel projet, il serait peut-être judicieux de vérifier les règlements qui entourent la pose d'un nouveau plancher dans votre condo. D'ailleurs, si vous avez besoin d'aide pour faire approuver l'un de nos produits, n'hésitez surtout pas à nous écrire sur la page d'AcoustiCONDO. On est toujours là pour vous aider.



• Des installateurs certifiés

Il y a de fortes chances que vous décidiez de faire appel à des experts pour coller votre nouveau plancher. (c'est un choix très judicieux) Et pour vous assurer que leur boulot soit impeccable, on vous suggère de contacter uniquement des installateurs avec l'accréditation AcoustiCONDO. Ainsi, vous serez sûr d'engager des gens d'expérience, qu'on estime comme la référence dans le domaine.

• Faites des choix pour votre santé

Pour poser votre plancher, ça prend évidemment une colle et une membrane. Le problème, c'est que beaucoup contiennent des produits chimiques et émettent des composés organiques volatils (COV) dans l'air. (de là l'importance de bien regarder les fiches techniques avant de faire un achat) Ce qu'on vous recommande, c'est de vous procurer l'AcoustiTECH Lead et l'AD 844-MS. Deux de nos produits avec de faibles émanations en COV et en émanations chimiques, pensés pour votre sécurité.

Respectez chacun de ces points, et votre pose de plancher va se dérouler à merveille. Et plus le motif que vous désirez est complexe (un style herringbone, par exemple) plus leur importance va être capitale. Bonne pose! □



**PORTEs et
FENÊTRES**



RÉPARER VOS FENÊTRES AU LIEU DE LES REMPLACER

Réparer les fenêtres plutôt que de les remplacer présente plusieurs avantages, notamment pour les résidences de personnes âgées. Voici quelques-uns de ces avantages :

1. ÉCONOMIES FINANCIÈRES

Réparer les fenêtres existantes peut être moins coûteux que de les remplacer complètement. Cela permet de réduire les dépenses pour les résidences de personnes âgées, qui peuvent ainsi consacrer davantage de ressources à d'autres services et améliorations.

2. DURABILITÉ

La réparation des fenêtres contribue à réduire les déchets et l'impact environnemental, car les matériaux existants sont réutilisés et les déchets de construction sont minimisés.

3. CONSERVATION DU PATRIMOINE

Les résidences pour personnes âgées sont souvent situées dans des bâtiments anciens ou historiques. Réparer les fenêtres permet de préserver l'aspect et le caractère d'origine de ces bâtiments.

4. MOINS DE PERTURBATIONS

Les réparations de fenêtres sont généralement moins invasives et plus rapides que les remplacements complets. Cela réduit les perturbations et le bruit pour les résidents âgés, qui peuvent être sensibles à ces désagréments.

5. AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Réparer les fenêtres peut améliorer l'isolation thermique et acoustique, réduisant ainsi les coûts énergétiques et améliorant le confort des résidents.

6. ADAPTABILITÉ

La réparation des fenêtres permet de les adapter aux besoins spécifiques des personnes âgées, par exemple en installant des systèmes d'ouverture et de fermeture plus faciles à utiliser.

En somme, la réparation des fenêtres présente des avantages financiers, environnementaux et pratiques pour les résidences de personnes âgées. Il est important de considérer ces avantages lors de la prise de décision entre réparer ou remplacer les fenêtres.

Faites appel à notre savoir-faire. L'équipe d'experts en reconditionnement de fenêtres **Basco Montréal est la référence #1 au Québec**. Avec une simple évaluation de vos fenêtres, nous vous proposons de meilleures alternatives au remplacement complet de vos fenêtres.

**N'attendez pas et obtenez
votre soumission gratuite !**

N'hésitez pas à contacter nos experts.

WWW.BASCOWORLD.COM

1 888 668-0880



Le système de détection des fuites d'eau apporte la tranquillité d'esprit aux résidents des copropriétés

Par l'équipe GardaWorld
Systèmes de sécurité

Les dégâts d'eaux peuvent être une grave source d'inquiétude et de stress financier dans les immeubles résidentiels, causant des maux de tête tant aux administrateurs qu'aux résidents. En fait, les dégâts d'eau constituent le type de sinistre le plus courant en matière d'assurance habitation. Les fuites d'eau dans les immeubles en copropriété peuvent être particulièrement problématiques dans les infrastructures partagées, car une fuite peut affecter les unités voisines ou même plusieurs étages. C'est pourquoi il est particulièrement important de disposer d'un système de détection de l'eau dans les immeubles en copropriété.

Jocelyn Gilbert, président d'un immeuble à condos dans le Vieux-Port de Québec, en sait quelque chose. Après avoir subi d'importants dégâts d'eau dans son immeuble il y a quelques années, il a décidé d'installer un système de détection et de contrôle des fuites d'eau afin de prévenir d'autres dommages et d'avoir l'esprit tranquille.

Parlez-moi de votre immeuble à condos et des résidents qui y habitent

Jocelyn Gilbert : Il s'agit d'un très vieil immeuble patrimonial datant de 1880, situé en bordure du fleuve dans le Vieux-Port de Québec. Nous avons 40 unités résidentielles, et la plupart des gens ne vivent pas ici à temps plein. De nombreux résidents viennent de Montréal, des États-Unis, d'Europe, et certains sont originaires de Québec mais vont en Floride pendant l'hiver. Et comme le quartier est très peu habité en hiver, les dégâts d'eau peuvent facilement s'étendre à d'autres étages sans que personne ne s'en aperçoive.

Que s'est-il passé dans le condo il y a quelques années ?

Jocelyn Gilbert : Le fait est qu'il s'agit d'un vieil immeuble et que lorsqu'un dégât des eaux survient dans un vieil immeuble, l'eau se propage rapidement d'un étage à l'autre. L'étanchéité n'est pas aussi bonne que dans un bâtiment

tout en béton. Il y a quatre ans, nous avons eu une fuite qui n'a duré qu'une vingtaine de minutes, mais l'eau s'est écoulée sur les trois étages du bâtiment pendant ce court laps de temps et a causé des dégâts considérables.

Quelle a été votre expérience depuis l'installation du système de détection d'eau ?

Jocelyn Gilbert : Nous avons installé le système de détection des fuites d'eau NOWA en mars et nous avons détecté cinq fuites d'eau depuis. Il s'agissait de lave-vaisselle qui fuyaient dans l'égout, de raccords de douche qui fuyaient dans les murs et d'un évier qui fuyait. Fait amusant, à chaque fois qu'une fuite a été détectée, le propriétaire de l'immeuble a dit : « Mais je ne vois rien, il n'y a pas de dégâts. Il n'y a pas de dégâts. Ce doit être une fausse alerte. Je ne pense pas que cela fonctionne. » Et à chaque fois que nous avons enquêté, nous avons constaté qu'il y avait de l'eau qui coulait. Rien d'important, mais suffisamment pour que cela ait pu causer d'importants dégâts de moisissure à long terme. Cela fait cinq alertes valables en l'espace de cinq mois.

Comment fonctionne le système NOWA ?

Jocelyn Gilbert : Dans les salles de bains, nous avons des câbles de détection, qui mesurent environ un mètre de long, placés à tous les endroits susceptibles de fuir, par exemple sous le siphon de la douche ou le robinet. Dans les cuisines, nous installons également des cadres de détection sous les évier et les lave-vaisselles, qui ressemblent à des fils électriques. Dès qu'il y a de l'eau là où elle ne devrait pas être, le système la détecte, nous alerte et coupe l'alimentation en eau.

Parlez-moi du processus d'installation. A-t-elle été simple pour vous et pour les autres copropriétaires ?

Jocelyn Gilbert : Jusqu'à présent, l'installation a été impeccable. Nous avons fait appel à une entreprise appelée Déetect Eau Solution, par GardaWorld, avec laquelle nous travaillons depuis longtemps, qui a installé le système dans tout l'immeuble en seulement quatre jours. Et aucun des 40 copropriétaires de l'immeuble ne m'a appelé pour me demander comment il fonctionnait. Chaque résident a reçu un petit livret d'information sous son panneau de contrôle, et il y a une ligne de service 24 heures sur 24 qu'il peut appeler en cas de problème. Les résidents ont appelé le service à plusieurs



reprises et tout a été réglé immédiatement. En tant que directeur et président d'une copropriété, je n'ai honnêtement pas eu à m'occuper de quoi que ce soit, cela a été un jeu d'enfant.

Pouvez-vous me parler de certaines façons dont les dégâts des eaux peuvent causer beaucoup de stress et de désagréments pour les résidents ?

Jocelyn Gilbert : Je connais un immeuble qui a subi d'importants dégâts d'eaux il y a plusieurs mois, et cela a causé beaucoup de problèmes aux résidents. Il est très difficile de trouver des entrepreneurs et des ouvriers du bâtiment en ce moment à cause de la pénurie de main-d'œuvre, et les matériaux sont très chers, de sorte que les réparations prennent beaucoup de temps et coûtent cher. Les résidents sont souvent enfermés hors de leurs appartements pendant des mois. Dans le cas de cet immeuble, les résidents ont reçu une allocation financière de leur assureur pour se reloger pendant les travaux, mais les réparations ont duré si longtemps qu'ils ont utilisé la totalité de leur allocation financière et ont été contraints de payer de leur poche le temps restant.

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

Que diriez-vous à ceux qui disent que l'installation d'un système de détection d'eau est trop coûteuse ?

Jocelyn Gilbert : L'installation professionnelle du système avec Détect Eau Solution, par GardaWorld nous a coûté une somme importante, mais si vous pensez que vous n'avez pas l'argent pour le mettre en place, alors vous n'avez certainement pas l'argent pour payer des dégâts d'eau majeurs. Les compagnies d'assurance sont de plus en plus prudentes avec les immeubles en copropriété, en particulier les immeubles patrimoniaux comme le nôtre. Et si vous subissez un dégât d'eaux, vous devez payer la franchise, qui peut s'élever à une somme similaire, et votre prime mensuelle risque d'augmenter considérablement.

En d'autres termes, le système coûte moins cher qu'une fuite importante, et vous économisez donc de l'argent. Les gens peuvent penser qu'ils n'ont pas les moyens de s'offrir un système de détection des fuites d'eau, mais en réalité, ils n'ont pas les moyens financiers de ne pas installer un système de détection efficace.

Le système n'est-il utile que pour prévenir les dégâts d'eaux importants ?

Jocelyn Gilbert : On a souvent tendance à penser qu'un détecteur de fuites d'eau ne sert qu'à prévenir les dégâts d'eaux importants, mais l'un de ses plus grands avantages est qu'il prévient les dégâts d'eaux plus insidieux. Les cinq détections de fuites que nous avons eues jusqu'à présent étaient toutes mineures, mais ces types de fuites ne disparaissent pas d'elles-mêmes - elles s'aggravent avec le temps. Il est donc évident qu'à un moment ou à un autre, nous aurions eu un problème à l'intérieur des murs.

Quelles sont les règles en vigueur concernant l'installation d'un système NOWA dans votre bâtiment ?

Jocelyn Gilbert : Nous exigeons qu'un plombier certifié effectue tous les travaux de plomberie, et le système installé est réglé pour fermer la valve d'eau après un certain temps d'absence. Et dès qu'une personne est absente pendant un mois ou plus, nous forçons la fermeture de la valve manuelle d'arrivée d'eau du condo au cas où il y aurait un défaut au niveau du clapet anti-retour. De plus, plus on manipule la

valve, mieux elle se maintient. Nous essayons également d'introduire un règlement qui stipulerait que chaque copropriétaire est tenu de conserver les capteurs ou les câbles de détection à l'endroit où ils ont été installés à tout moment. Ainsi, si un dégât d'eaux survient après qu'un copropriétaire a déplacé le capteur de l'endroit où il était censé se trouver, c'est le résident qui en sera responsable et non plus l'immeuble.

A propos du système que nous installons :

Le système de détection des fuites d'eau installé par GardaWorld ne se contente pas d'identifier les fuites d'eau, il les arrête également afin de limiter l'étendue des dégâts. Le système fonctionne à l'aide de petits capteurs qui sont placés à chaque endroit où il y a un risque de fuite. Dès que l'eau atteint le capteur, même s'il ne s'agit que d'un simple verre d'eau, la commande principale reçoit une alerte et ferme immédiatement l'entrée d'eau appropriée. Le propriétaire, le personnel d'entretien et de sécurité sont également prévenus dès que cela se produit. De plus, si vous vous absentez de la ville et que vous oubliez de fermer votre valve, l'application web vous permet d'ouvrir et de fermer votre vanne d'eau principale à distance. L'installation peut également vous faire économiser de l'argent sur l'assurance, car de nombreuses compagnies d'assurance proposent des primes réduites si un système de détection des fuites est installé. GardaWorld vous apporte la tranquillité d'esprit aux administrateurs de copropriété et aux résidents en éliminant le stress d'un éventuel dégât d'eaux.

Pour en savoir plus sur nos systèmes de détection des fuites d'eau, communiquez avec GardaWorld Systèmes de sécurité au 1 833 GARDA 33 ou visitez garda.com/protection. □

| NOUVEAUTÉ : SERVICES D'AIDE ET D'ASSISTANCE POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ ASSURÉS CHEZ BFL CANADA



NOUS SOMMES HEUREUX DE VOUS ANNONCER L'ARRIVÉE DE **CAROL BÉRUBÉ** AU SEIN DE NOTRE UNITÉ EN ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ.



Voici quelques-uns des services qui seront offerts par Carol à nos clients :

- Accompagner et assister l'assuré pour les sinistres sous franchise.
- Optimiser les chances, pour le syndicat, de recouvrer la franchise auprès de la partie fautive.
- Suivre l'évolution du règlement auprès de l'expert en sinistre afin de diminuer les délais.
- Renseigner l'assuré quant à ses droits et ses obligations.
- Assurer un suivi périodique du règlement d'un sinistre avec le représentant du syndicat.
- Participer virtuellement aux rencontres avec les copropriétaires.

Carol est reconnu comme étant la sommité dans le règlement des sinistres en copropriété au Québec. Avec plus de 35 ans d'expérience dans le domaine, il saura vous faire bénéficier de son expertise en matière de gestion et règlement des sinistres.

Carol est accrédité par la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) pour former les experts en sinistre du Québec dans le règlement des sinistres en copropriété.

Plusieurs assureurs s'adressent à lui pour avoir son opinion lors de sinistres complexes ou hors normes. À titre de directeur de notre service des réclamations – Immobilier Québec, Carol sera à coup sûr un atout pour notre précieuse clientèle dans l'accompagnement, la gestion et le règlement des réclamations.

N'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus amples renseignements.

Carol Bérubé

Chef d'équipe réclamations

T. 438 990-4208 | cberube@bflcanada.ca

SERVICE D'INFORMATION !

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

PLUS DE 2000 ARTICLES !

Condo
Conseils
COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

gnocch

Nom de l'entreprise



Pierre Gnocchini

Chez St-Pierre & Associés, le génie créatif en science du bâtiment signifie la recherche de solutions innovatrices, pratiques et économiques. Une judicieuse combinaison des connaissances, de la science appliquée, de la technologie, de l'expérience et de l'imagination nous amène à développer de nouvelles applications caractérisées par un excellent rapport qualité-prix. Le génie créatif permet d'offrir des solutions rationnelles, capables de supporter l'épreuve du temps et de dépasser les attentes des clients.



Une équipe / deux départements - Pour une vaste gamme de services

L'homme derrière la firme d'ingénieurs St-Pierre & Associés était jusqu'à tout récemment M. Hubert Saint-Pierre, ingénieur de formation. Fondateur et président de l'entreprise qui a vu le jour en 2004, Hubert St Pierre a donné son nom à l'entreprise qui le porte toujours fièrement aujourd'hui, mais il a surtout insufflé le goût du travail bien fait et le fameux petit « plus » qui souvent, fait toute la différence. Il existe une célèbre maxime affirmant que les entrepreneurs qui réussissent sont ceux qui sont prêts à marcher un kilomètre de plus lorsque tous les autres se sont arrêtés. Et Hubert St-Pierre a marché beaucoup de kilomètres supplémentaires.

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

Inspection des stationnements : un pont vers la tranquillité d'esprit des copropriétaires

Nous savons tous aujourd'hui que le sel de déglaçage utilisé à une aussi grande échelle entraîne des conséquences néfastes sur l'environnement, mais lorsqu'il est question de la sécurité des usagers de la route, il n'y a pas de place pour les compromis qui pourraient se révéler hasardeux. La sécurité doit toujours primer avant tout.

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)

Fonds de prévoyance en copropriété et stratégies de placements !



Par Paul-Michael De Petrillo
Conseiller en placement,
Financière Banque Nationale



Plusieurs se posent la question, que faire de notre fonds de prévoyance? Devons-nous l'investir? Comment devons-nous l'investir? Cette question perdure depuis plusieurs années, mais elle est de plus en plus fréquente maintenant que les d'études de fonds de prévoyance sont obligatoires.

Ce sont les mêmes questions que je me posais il a quelques années. Pendant quelques années j'ai habité dans une copropriété de moyenne taille et je me suis impliqué auprès du conseil d'administration (CA). Nous étions accompagnés d'un gestionnaire de copropriété, mais comme CA, nous cherchions des façons d'améliorer la gestion de notre fonds de prévoyance.

Nous nous sommes rapidement rendus à l'évidence le conseil en placement pour les syndicats était rare, même quasi inexistant. C'est à ce moment que j'ai consulté mon équipe afin de développer une offre de service adapté aux nombreux syndicats de copropriété.

L'environnement actuel

Ces questions entourant le fonds de prévoyance deviennent encore plus importantes dans un environnement d'inflation élevé. Le domaine de la construction n'y échappe pas.

De plus, les syndicats ont fait face à des changements importants concernant les règles entourant le fonds de prévoyance. Il est donc très important d'ajuster les placements en fonction de ces dernières. Auparavant, le Code civil du Québec n'offrait pas beaucoup de latitude quant aux investissements comportant des échéances, car les sommes devaient être liquides et disponibles en tout temps. Depuis l'entrée en vigueur de la loi 16, une plus grande flexibilité est accordée aux syndicats de copropriété. Cependant, le capital doit maintenant être garanti.

Il est donc plus important que jamais d'être bien accompagné pour investir ces sommes afin de faire face à l'inflation ainsi que de se conformer aux nouvelles exigences législatives.

Par où commencer?

Avant de pouvoir prendre des décisions de placements avec les sommes constituant le fonds de prévoyance, il est important d'avoir une vue d'ensemble des besoins d'entretien du bâtiment à court, moyen et long terme. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire pour le syndicat d'obtenir une étude de fonds de prévoyance afin d'avoir de la visibilité sur ces dépenses.

C'est à ce moment que notre équipe peut entrer en jeu et vous accompagner dans la gestion des fonds accumulés. Nous batissons des portefeuilles sur mesure reflétant la réalité de chacun des bâtiments sous notre gestion. Les administrateurs exercent déjà un mandat très large dans leurs fonctions. Il est donc de plus en plus commun que le CA se dote d'une équipe de professionnels qui s'occupera de la bonne administration du fonds de prévoyance.

Finalement, puisque de nombreux CA font face à des changements fréquents d'administrateurs, notre équipe s'assurera de maintenir une pérennité dans la stratégie de placement établi.

N'hésitez pas à nous contacter afin que nous puissions discuter de la réalité de votre syndicat et explorer les différentes possibilités s'offrant à vous!

Pour toutes informations et nos coordonnées, veuillez consulter le paiementgp.ca

Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS
À LA HAUTEUR
DEPUIS 1972**



MERCI À NOS CLIENTS, PARTENAIRES ET EMPLOYÉS

Le paiement bancaire en immobilier, un monde en évolution !



Par Sylvie Robitaille
directrice | ventes, partenariats, Otonom Solution

N'est pas si lointain le temps où tout paiement de loyer, de frais de copropriété ou de frais récurrents se faisait au moyen de chèques... en fait, « les plus âgés » se rappelleront l'époque, où l'on payait les achats et les factures, même à l'épicerie, en comptant ou par chèque. Ces derniers ont été rapidement surclassés par des moyens technologiques plus avant-gardistes et surtout plus sécuritaires.

Mais avant de se plonger dans le présent, retournons un peu dans le passé, les premières méthodes de paiement, au temps de nos ancêtres, se résumaient aisément au troc, aux pièces d'or et aux billets à ordre. On remonte à loin vous me direz, assurément, mais ce sont tout de même ces premiers échanges monétaires que votre ancêtre a utilisés pour acheter sa terre et bâtir sa résidence afin de payer au

gouverneur, au Sieur ou au surintendant, fidèles représentants du roi qui en était le propriétaire, les sommes dues!

Revenons dans le présent, on parlait plus tôt de chèques et d'argent comptant. Les modes de paiement évoluent et désormais on voit de plus en plus de méthodes numériques telles que les cartes de débit et les cartes de crédit, désormais monnaie courante tout comme les applications de paiement mobile comme Apple Pay et Google Pay. On observe même une utilisation limitée de cryptomonnaies et dont certaines entreprises les proposent comme mode de paiement dans le milieu de l'immobilier. La Banque du Canada étudie même la pertinence d'émettre un jour une monnaie numérique. Les nouvelles technologies dans nos systèmes de paiement offrent de nouvelles possibilités et de nouveaux avantages aux consommateurs, aux entreprises et aux institutions financières.

Les paiements, un écosystème en soit!

Pour expliquer tout cet écosystème des paiements, partons de la base.

Ce que nous considérons comme de l'argent aujourd'hui se compose de dépôts bancaires en grande partie. La plupart des paiements, fait par prélèvement préautorisé, carte de débit, carte de crédit, virement ou chèque, découlent immanquablement d'un transfert de fonds effectué entre institutions financières. Ces transferts se font grâce à des systèmes de paiement sécurisés et reconnus qui permettent à une institution financière ou à une entreprise de service de paiement tiers de transférer des fonds à une autre. Au Canada, ces systèmes traitent plus de 200 milliards de dollars* par jour ouvrable, ce n'est pas rien!

« Je me rappelle il y a 15 ans, au tout début d'Otonom Solution, le prélèvement préautorisé était beaucoup moins répandu! Aujourd'hui c'est monnaie courante et ça représente plus de 4 milliards de dollars en transfert de fonds annuellement et effectués de façon sécurisée chez Otonom, c'est phénoménal pour une PME comme la nôtre! » mentionne Dany Losier, vice-président exécutif chez Otonom Solution, Fintech canadienne, spécialiste du paiement immobilier depuis 2008.

Interbancarité, sécurité et innovation technique : des avancées importantes!

Faisons ensemble un autre retour dans le temps... Le premier changement majeur a été la mise en place, il y a bientôt 40 ans, de l'interbancarité au Canada avec l'arrivée du système Interac en 1984. Cette innovation a facilité les paiements et les retraits pour les utilisateurs, une révolution en soi avec une plus grande facilité de transaction et une méthode de paiement plus sécuritaire! On assistait à la naissance d'une toute nouvelle façon de faire du paiement.

Revenons à aujourd'hui, l'innovation technologique s'accélère pour répondre aux attentes des consommateurs,



jeunes et moins jeunes, avec l'intégration de différents univers qu'ils soient virtuels, numériques ou carrément briques et mortier. Ces univers et les éléments extérieurs, dont la COVID-19, ont bousculé les réflexions. Les consommateurs sont passés d'un monde bancaire physique typique pour effectuer leur paiement à un monde numérique et maintenant à un univers virtuel. Ils s'attendent de la technologie qu'elle s'adapte à leurs habitudes et qu'elle leur offre une expérience de paiement transparente, intégrée et que les fournisseurs de services de paiement, comme Otonom Solution, Stripe, Global Payments, ou les institutions financières, innovent pour répondre à leurs besoins. Les entreprises de paiement et les institutions financières qui se concentrent sur leurs clients, sur les expériences de paiement souhaitées et qui offriront les avancées technologiques nécessaires pour offrir ces expériences seront pérennes pour l'avenir.

* Source Banque du Canada

Les technologies actuelles et ce que le futur nous réserve.

Les dernières années ont vu multiplier les nouvelles technologies facilitant les flux de paiement. Plusieurs mécanismes de paiement s'offrent à nous ou sont « sous observation ». On a qu'à penser au paiement pair-à-pair, au token bancaire, au paiement NFC avec un objet connecté, à la monnaie numérique, à la chaîne de blocs (utilisée dans de nombreux secteurs notamment en immobilier, auprès des banques, en droit et pour effectuer des paiements), la cryptomonnaie, etc.

Dans cette même évolution, on voit aussi apparaître les services bancaires ouverts, une forme de paiement en temps réel, permettant aux fournisseurs de services financiers et de paiement tiers d'accéder aux informations bancaires des consommateurs, lorsque le consommateur consent à cet accès. D'ailleurs les experts s'attendent à ce que le marché des services bancaires ouverts dépasse les 116 milliards de dollars d'ici 2026... C'est exponentiel!

La transformation des structures bancaires et des relations clients commence déjà à changer la façon dont les institutions et les services de paiement tiers échangent avec leurs clients tout en créant de nouveaux services. « *Il va sans dire que nous suivons avec grand intérêt l'évolution du milieu du paiement en immobilier afin de s'adapter aux besoins de nos clients et partenaires* » évoque Dany Losier, d'Otonom Solution.

Toutefois le parallèle persiste autant entre les utilisations telles qu'on les connaît aujourd'hui, et les besoins qui ont justifié l'innovation constante des moyens de paiement depuis des lustres. Il s'agit de développer et d'optimiser une solution simple, accessible et sécurisée, pour utiliser un service de paiement dont la plus-value inhérente est garantie. ☐

Otonom solution

Ne perdez plus de temps avec les loyers, les frais de condos et les paiements des fournisseurs

La première solution de paiement au service de l'immobilier au Québec depuis 15 ans

Nous sommes la seule solution de type banque universelle dûment reconnue depuis 2014 par l'AMF, organisme de régulation financière sous le chapeau de **Revenu Québec**





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.



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 extincteur portatif, 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 rechargeé.

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 extincteur portatif, 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 rechargeé.

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 !

Expérience avec le système AKWA : Un outil efficace pour éviter les dégâts d'eau en copropriété

Deux gestionnaires de copropriétés nous parlent de leur expérience avec le système de détection de fuites d'eau AKWA installé dans leurs immeubles.

Par l'équipe HydroSolution

HydroSolution s'est entretenue avec Pierre Desforges et Marc Bourcier afin d'en apprendre plus sur leur expérience.

Pierre Desforges

Ex-membre du conseil d'administration

*Copropriété Domaine André-Grasset Phase 1, Montréal
59 copropriétaires*



Marc Bourcier

Ex-président du conseil d'administration

*Boulevard de Chenonceau, Laval
134 immeubles*



Quelles étaient vos principales préoccupations avant l'installation d'un système de détection antifuite?

Pierre : Avant l'implantation du système, plusieurs copropriétés avaient subi des dégâts d'eau, ce qui a entraîné des coûts supplémentaires. La seule façon d'empêcher l'augmentation des primes de notre assureur était de mettre en place un système de détection antifuite.

Marc : Plusieurs dégâts d'eau ont été causés par de la négligence humaine. Parce que la majorité des dégâts d'eau étaient couverts par la franchise, nous craignions que notre assureur augmente la franchise de 25 000\$.

Comment s'est démarquée l'équipe d'HydroSolution lors de votre appel d'offres ?

Pierre : Avoir déjà travaillé avec HydroSolution pour le renouvellement des chauffe-eau a aidé à prendre cette décision. L'équipe d'HydroSolution s'est encore distinguée, en particulier la représentante attitrée à notre dossier, par sa compréhension approfondie de nos problèmes actuels, sa disponibilité à répondre à nos diverses questions et son explication claire des coûts nous permettant d'avoir une compréhension complète avant de prendre notre décision.

Marc : Pour que chacun puisse faire un choix éclairé, HydroSolution a présenté son offre devant notre panel de copropriétaires. Le fait que le service soit clés en main et que l'équipe

s'occupe de la plomberie, de la configuration et du soutien technique a beaucoup penché dans la balance. De plus, le coût du service était raisonnable et HydroSolution avait une excellente réputation dans le domaine.

Quelles caractéristiques du système ont favorisé le système AKWA par rapport à l'offre de la concurrence?

Pierre : Bien que certaines caractéristiques soient communes aux différents systèmes antifuites, AKWA se distingue par la simplicité d'utilisation de ses détecteurs et de son logiciel intégré, l'accès à distance au système pour chacun des copropriétaires, la facturation simplifiée et les méthodes de paiement.

Marc : Le système AKWA s'est démarqué de la concurrence grâce à sa facilité de gestion des alarmes via l'application AKWA Concierge et à son service client rapide, offrant un avantage significatif pour notre syndicat. De plus, les factures sont payées individuellement par chaque copropriétaire à HydroSolution et notre administration a bénéficié de la possibilité d'étaler les paiements.



APRÈS L'INSTALLATION

Quels ont été les bénéfices pour la copropriété suite à l'installation du système?

Pierre : C'est très simple, aucune perte d'eau n'a été enregistrée. Bien sûr, lorsque les copropriétaires quittaient pour quelques jours, il a fallu s'habituer pour ouvrir et fermer les valves. Après une petite période d'adaptation, les gestionnaires ont enfin eu une véritable tranquillité d'esprit.

Marc : Les sinistres ont diminué, ce qui a calmé nos résidents qui partent en vacances pour plusieurs jours. De plus, nous avons pu maintenir notre franchise d'assurance à 25 000 \$, ce qui nous a beaucoup facilité la recherche d'un assureur.

Quelles sont les réactions des copropriétaires?

Pierre : Les commentaires sont très positifs pour l'ensemble du système et surtout pour l'excellence du service fourni par la directrice des ventes d'HydroSolution.

Marc : Les copropriétaires nous ont dit que le système AWKA est incroyablement efficace. La valve d'eau se ferme rapidement dès qu'une fuite est détectée. Ainsi, il est simple de repérer la fuite et d'agir rapidement sans causer de dégâts importants.

Quels conseils donneriez-vous à un gestionnaire qui envisage de mener un projet similaire?

Pierre : Dans un premier temps, c'est d'évaluer les besoins de la copropriété et des copropriétaires individuels, de bien comprendre les fonctionnalités du nouveau système, de bien expliquer aux copropriétaires les démarches qui ont été faites pour le choix du nouveau système et d'offrir une formation ciblée afin d'éviter les appréhensions de tous.

Marc : Selon moi, il faut s'assurer que les copropriétaires soient bien informés des différentes options et des avantages d'un système de détection des fuites d'eau. Le risque de voir augmenter la franchise de l'assureur en cas de sinistre est également un point important à discuter. ☐

**Vous souhaitez faire affaire avec notre entreprise?
Communiquez avec notre équipe :**

Par téléphone : **1 877 326-0606**, poste 4228
Par courriel : **condo@hydrosolution.com**

SAVIEZ-VOUS QUE...

Les conséquences de ne pas avoir un registre d'unité de référence, entériné par les copropriétaires pourrait vous causer de gros ennuis lors d'une réclamation avec l'assureur?

Comme vous le savez, depuis le 13 décembre 2018, l'article 1070.3 C.c.Q. précise ceci : « *Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.* »

Les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet effet. » Conséquence de ne pas avoir ce registre depuis le 15 avril 2021, par l'application de l'article 1073 C.c.Q.

Cette modification de l'article 1070.3 du C.c.Q. entrait en vigueur dès le 13 décembre 2018 pour les copropriétés constituées après le 13 juin 2018. Pour les autres habitations antérieures à cette date, l'entrée en vigueur était prévue pour le 13 juin 2020.

Or, cette obligation à fait l'objet d'un allègement, par un arrêté ministériel publié durant la pandémie de la COVID-19, permettant aux syndicats de décider eux-mêmes du registre d'unité de référence, dans le but de respecter la loi, et que, lorsque les assemblées étaient de nouveaux permises, ce registre devait faire l'objet des sujets de l'assemblée afin que les copropriétaires puissent l'entériner.

À ce jour, certains assureurs obligent la production d'un document démontrant que le registre à bel et bien été entériné pour reconnaître la véracité du registre d'unité de référence. S'il n'y a aucun document démontant que les copropriétaires ont acceptés le registre, les parties privatives seront réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration. Dans ces circonstances, il est possible que la valeur du bâtiment soit telle que le syndicat puisse se retrouver en situation d'insuffisance d'assurance et être davantage pénalisé lors du règlement du sinistre.

Afin d'éviter une telle situation, il est urgent de vous assurer détenir dans vos procès-verbaux, une mention que le registre d'unité de référence fut présenté aux copropriétaires et accepté par ceux-ci. De cette façon, vous éviterez de retarder le règlement de votre dossier de réclamation et d'être ainsi pénalisé inutilement.

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 prématuress 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** 



Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



Nos services de nettoyage:

- Système de ventilation
- Climatiseur mural
- Conduit de sécheuse
- Meuble rembourré
- Tapis et carpette

**POUR UN ENVIRONNEMENT
PLUS SAIN DEPUIS 1997**



Obtenez une soumission gratuite !

450 632-8000 • 514 312-0300



**Vous ne voulez pas avoir
de l'eau dans la cave,
encore moins dans votre condo.**



**AKWA* ferme automatiquement
la valve d'eau principale,
peu importe dans quelle pièce
la fuite est détectée.**

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
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.

 **PREVCAN**
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGATS D'EAU DU CANADA

 **PREVDEQ**
ASSOCIATION DE PRÉVENTION DE DÉGATS D'EAU DU QUÉBEC

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail



La réception des parties communes d'un bâtiment neuf détenu en copropriété divise



Me Pierre-Marc Boyer,
Associé nominal chez Farley Avocats

Tout bâtiment neuf construit par un entrepreneur accrédité GCR (Garantie de construction résidentielle, la garantie obligatoire des maisons et condos neufs) et couvert par cette garantie doit être inspecté avant la réception du bâtiment. Cela est aussi vrai pour les parties privatives et les parties communes d'un bâtiment de condos visé par cette garantie. Pour ce qui est des parties communes, cette inspection doit obligatoirement se faire en compagnie d'un professionnel du bâtiment engagé par le syndicat de copropriété.

Il est à noter que si le bâtiment de condos compte plus de 4 unités de condo superposées et plus, le bâtiment ne sera pas couvert par la garantie GCR obligatoire.

Étant donné que la date de réception du bâtiment marque le début des garanties relatives aux malfaçons apparentes (dénoncées à la réception, non apparentes (couvertes pour 1 an) et aux vices cachés (couverts pour 3 ans), la détermination de la date de réception des parties communes devient cruciale. L'article 25.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit que si les conditions

suivantes sont remplies, la réception des parties communes du bâtiment sera présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin des travaux :

1. les travaux sont terminés;
2. le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
3. l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
4. il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

L'entrepreneur néglige de transmettre l'avis de fin des travaux, que se passe-t-il?

Que se passe-t-il si l'entrepreneur néglige de transmettre l'avis de fin des travaux, empêchant ainsi l'accomplissement de l'ensemble des conditions prévues à l'article 25.1 permettant de procéder à la réception du bâtiment? Pour l'administrateur du plan de garantie, GCR, et pour l'entrepreneur, cette situation peut être extrêmement problématique, puisque

cela reporte indéfiniment le début des garanties de 1 an et 3 ans. Si dans un tel cas une décision de GCR se prononce sur une réclamation du syndicat et que dans cette décision, le conciliateur de GCR fixe une date (fictive) de réception des parties communes, le syndicat ou l'entrepreneur pourra contester cette décision en arbitrage. Le tribunal arbitral pourra alors revoir la décision et déterminer lui-même cette date.

Il arrive qu'en l'absence de transmission de l'avis de fin des travaux, l'arbitre détermine une date de réception du bâtiment à la date où le syndicat a reçu copie du rapport d'expertise se prononçant sur un défaut de construction ou ait logé une réclamation. Cette date peut aussi être de 6 mois suivant le moment où le syndicat de copropriété savait ou devait savoir que la fin des travaux avait eu lieu. En somme, le conciliateur et/ou l'arbitre ont une certaine latitude pour déterminer cette date, en fonction des particularités de chaque dossier, de la diligence du syndicat, et il peut arriver qu'entre le moment où le syndicat est formé et la date de réception fictivement déterminée par l'arbitre, de longs délais de plusieurs années s'écoulent. C'est là que le bât blesse pour l'administrateur du plan (GCR) et l'entrepreneur, puisque si les délais pour les garanties de 1 an et 3 ans débutent seulement 12, 18 ou 24 mois après la fin effective des travaux, cela prolonge indûment les garanties. Toutefois, généralement, les arbitres vont responsabiliser les syndicats de copropriété en fixant une date de réception qui tient compte de l'obligation de diligence du syndicat de procéder à la réception des parties communes au moment où il aurait dû savoir que celles-ci étaient terminées. L'analyse se fait donc au cas par cas.

Il est à noter que dans la détermination de cette date de réception, l'arbitre, contrairement au conciliateur de GCR, bénéficie de son privilège d'appliquer le concept d'équité, prévu à l'article 116 du Règlement. Cette disposition passe-partout ou joker permet à l'arbitre, sans nécessairement contourner les règles impératives et claires prévues au Règlement, d'user d'un certain pouvoir discrétionnaire dans l'application du Règlement. Ce concept d'équité a entre autres été introduit dans le contexte particulier du Règlement et de son objectif, qui est la protection du consommateur de maison ou condo neuf. □

EXPO condo.ca

Exposition virtuelle

COLLOQUE
Annuel
de la COPROPRIÉTÉ

Les **CONDOS** Week-end

Les **Soirées** du CONDO

CONDO
endirect.com

Formations **ICQ**
Institut de la copropriété
du Québec

Condo **AUTOGESTION**
CONDO
Mediation



ExpoCondo.ca



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 DIRIGENTS

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

Toitures commerciales et industrielles; Un marché toujours en croissance !



Par Pascal Hogue
Président, Associé
Toitures PME inc.

Le saviez-vous ?

Asphalte et gravier, membrane élastomère, EPDM, TPO ou verte, quel que soit le type de toiture, l'important est de faire appel à des maîtres-couvreurs, experts dans leur domaine, et qui se servent de matériaux de qualité pour réaliser leurs projets.

Les membranes élastomères

Si la toiture en membrane élastomère est souvent privilégiée par les architectes, c'est qu'elle répond aux exigences et présente plusieurs qualités essentielles. Les toitures en membrane élastomère sont de plus en plus populaires et constituent près de la moitié des nouveaux toits plats du Québec. En plus d'être disponibles à un prix abordable, elles sont généralement d'une durée de vie de 30 à 35 ans. Si vous recherchez un produit qui vous permettra de limiter l'entretien de votre toiture et qui vous offrira une étanchéité maximale, la membrane élastomère est un choix judicieux. La toiture en membrane élastomère est reconnue pour sa solidité et sa grande résistance à l'humidité. De plus, les membranes élas-

tomères ont un fini esthétique intéressant qui accorde une allure propre et soignée à votre toiture. La membrane élastomère blanche gagne en popularité et est désormais obligatoire dans les arrondissements de Montréal et maintenant dans certaines villes de la Rive Nord. »

Le marché des toitures commerciales et industrielles au Québec

La compétition est vive dans le marché des toitures commerciales et industrielles au Québec : « Nous observons un ralentissement dans l'octroi de contrats publics. Cependant, nous assistons à une véritable guerre des prix dans le secteur privé et ce sont les compagnies solidement implantées qui parviennent à prospérer parce que l'eau se resserre autour des entrepreneurs spécialisés en toiture. »

L'offre des fabricants : « Les garanties prolongées qui couvrent en englobant la main-d'œuvre et les matériaux sont essentielles. Quant à l'accréditation des maîtres-couvreurs, elle se fait directement avec le fabricant. Les donneurs d'ouvrage peuvent donc transiger avec un plus grand nombre d'entrepreneurs-couvreurs pour leurs projets puisque ceux-ci n'ont plus à être membres d'une association pour offrir une telle garantie, qui s'échelonne de 10 à 25 ans. » Selon nous, c'est un élément qui a transformé le marché et maintenant les entrepreneurs-couvreurs doivent tous s'adapter à cette réalité. □

Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• INDUSTRIEL

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

spe

VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



L'importance de l'entretien préventif pour la conservation des immeubles en copropriété



Par Patrick Gautreau, T.P., directeur technique
et Jessica B. Galarneau, inspectrice et chargée de projet
Nivoex inc.

L'entretien préventif consiste à effectuer des vérifications et des interventions régulières sur les éléments constitutifs d'un immeuble en copropriété, afin d'en assurer le bon fonctionnement et d'éviter les dégradations prématuées. Il permet de préserver la valeur du patrimoine immobilier, d'optimiser la durée de vie des équipements, de réduire les coûts de réparation et de garantir la sécurité des occupants.

L'entretien préventif est donc essentiel pour la conservation des immeubles en copropriété, qui sont soumis à des règles spécifiques en matière de gestion et de responsabilité. Il incombe au syndicat de copropriété de veiller à ce que l'entretien préventif soit réalisé en regard du plan de gestion des actifs qui doit être établi et mis à jour périodiquement.

L'étude du fonds de prévoyance

L'étude du fonds de prévoyance pour la conservation des immeubles en copropriété est une démarche essentielle pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier collectif. Elle permet d'évaluer l'état des parties communes, de planifier les travaux nécessaires et de déterminer les contributions financières des copropriétaires.

L'obtention d'une étude du fonds de prévoyance devrait constituer l'une des premières étapes réalisées par le syndicat de copropriété afin d'avoir une vue d'ensemble sur l'étendue des travaux ou interventions d'importance qui seront à effectuer au cours des prochaines années.

Le carnet d'entretien

Le carnet d'entretien est un document préparé par le syndicat et les professionnels consultants qui répertorie les informations relatives à la maintenance et à la gestion technique d'un immeuble en copropriété. Il permet de suivre l'historique des interventions réalisées, de planifier les interventions et de prévenir les dégradations.

Ce carnet est donc un outil de gestion essentiel pour assurer la conservation du patrimoine immobilier et la sécurité des occupants.

Conclusion

Sans boussole, il est difficile d'atteindre sa destination. C'est pourquoi l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont des outils pour « orienter » votre gestion dans la bonne direction.

En somme, l'entretien préventif est une démarche rentable pour la conservation des immeubles en copropriété, qui contribue à assurer le confort, la sécurité et la qualité de vie des occupants, ainsi qu'à valoriser leur patrimoine immobilier en plus d'être un gage de confiance pour les acquéreurs potentiels.

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



Une présentation de l'Institut de la copropriété du Québec (ICQ).

Visioconférences

La copropriété au Québec



Conférencier : Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.
Arbitre accrédité (IMAQ)
Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du 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;

16 septembre 2023

 Visionner la **vidéo**

La médiation, pour un mieux vivre en copropriété



Conférenciers: M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing; Me Hélène de Kovachich, Avocate, médiatrice accréditée, arbitre certifié, juge durant plus de 16 ans et juge en chef TAQ de 2008 à 2013; Me Édith Brault-Lalanne, Avocate, médiatrice accréditée et formatrice; Me Marc Bhalla, Avocat, médiateur, arbitre et enseignant (Copropriété Ontario); Me Avi Schneebalg, Juge de la paix, enseignant Belgique, retraité; Me Sébastien Fiset, Avocat, médiateur et arbitre accrédité (Fiset Légal inc.); Me Marie-Cécile Bodéüs, Avocate, médiatrice et arbitre accréditée (De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l./CMAC); Me Stefania Chianetta, Avocate, médiatrice et arbitre accréditée (Chianetta Avocats/CMAC).

Première partie

La médiation : le cheminement efficace pour trouver rapidement des solutions adaptées, les pouvoirs de la communication !

Deuxième partie

La médiation en copropriété - Un atout pour le meilleur équilibre en collectivité.

Table ronde avec nos professionnels spécialisés en médiation de la copropriété.

10 juin 2023

 Visionner la **vidéo**

Augmentation du coût de construction

#346885050



L'AUGMENTATION DU COÛT DES MATERIAUX 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.

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 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 à 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

29 octobre 2022

 Visionner
la **vidéo**

COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

Hydro Solution | 2022



Conférenciers : Pierre-Olivier Gagnon (Conseiller senior Financement, Banque Nationale), Roberto Pisani (Directeur développement des marchés, ACQ Résidentiel), Gabriel Marcu (Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ et UdeS) et associé chez CondoMarketing), Me Jean-François Gendron (Avocat, Médiateur civil et arbitre accrédité (UdeS et IMAQ)).

Les grands travaux et les rénovations majeures en copropriété

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

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 - 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.

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.

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 !



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 sylvielafontaine@pierda.ca

uniCondo Montréal

151 Rue Saint-Antoine
Gatineau (Québec)
J8T 3M6



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

uniCondo Montréal

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

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



Glen Gagné et André Granger
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**



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Marc Morin et Mélanie Guilbeault
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

1675 Rte Transcanadienne
Montréal, QC
H9P 1J1



Thelma Martinez, Adm.A
514 817-9753 thelmam@gestiontl.ca

uniCondo Montréal

7387 somerled
Montréal, Qc
H4V1X1



Livia Barbot
514 400-3551 livia.barbot@gmail.com

uniCondo Montréal

Montréal, Québec
J0P 1P0



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

uniCondo Montréal

202-4181 de la Seine
Laval (Québec)
H7W 5E3



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

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. CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un rabais de 10 % lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au 1 866 766-2069.</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. Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec. INFORMATION : 514 380-8398</p>
	<p>Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Escompte de 5 % offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / 514.705.1245</p>
	<p>NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans. Information : 514 725-7747 / pro-sec.ca</p>
	<p>OFFRE EXCLUSIVE ! SPE offre en exclusivité une réduction de 10 % sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.</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>

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

Chaises longues pour la piscine : nos meilleurs choix



Par Jean-Marc Legault
JML / Toiles GR inc.

Les beaux jours ensoleillés arrivent et avec eux, la prémissse d'une douce relaxation au bord de votre piscine. Et bien sûr, lorsque l'on parle de relaxer, on pense aux chaises longues, qui doivent être suffisamment confortables pour lire, siroter un cocktail, bronzer et... dormir. Bref, on s'attend à ce qu'elles soient aussi polyvalentes que faciles à entretenir et à entreposer.



Dit comme ça, vous vous rendez compte qu'il y a beaucoup de critères à examiner avant de jeter votre dévolu sur un modèle. D'autant que le marché propose de nombreux meubles, tous plus intéressants les uns que les autres. Mieux vaut donc savoir quoi regarder, afin de faire la sélection adéquate pour vous, votre famille, et pour l'utilisation principale pour laquelle vos chaises pliables seront requises.

Pour vous aider à y voir plus clair, nous vous présentons ici **nos meilleurs choix de chaises longues, spécialement pensés pour la piscine**, et vous expliquons les aspects à considérer pour faire un achat intelligent.

Chaises longues: parlons structure et maniabilité...

Oubliez les modèles saisonniers à renouveler tous les ans. L'offre est aujourd'hui suffisamment intéressante pour vous doter de pièces résistantes, durables et esthétiques.

Tout commence avec le matériau, que l'on aura tendance à choisir léger, afin de pouvoir déplacer la chaise facilement,

selon, par exemple, la position du soleil. Dans ce cas, l'aluminium arrive en tête de liste. En plus d'être léger, il est très résistant et propose une belle latitude dans la forme des chaises. Vous pouvez ainsi accéder à des meubles solides et très stylés. De plus, l'aluminium ne rouille pas. En fait, quand l'aluminium s'oxyde, c'est ce qui le protège contre la corrosion en créant une surface d'oxyde appelé alumine qui fait office de barrière de protection aux atmosphères corrosives.

L'aluminium est un choix judicieux pour les chaises extérieures, car il demeure léger même sur des designs plus imposants. Il se décline dans des teintes variées qui peuvent ressortir ou se fondre dans votre décor, selon vos envies.

Certaines chaises mélangeant aussi les matériaux pour accroître leurs performances en matière de résistance et de fonctionnalité. Vous pourriez effectivement en parler à des spécialistes, car les combinaisons polyéthylène et aluminium peuvent donner de très bons résultats. Optez pour des chaises en résine fabriquées avec de la résine grade marine (Marine Grade Polymer), un polyéthylène haute densité, pour une meilleure résistance.



La teinte brute de cette chaise longue en bois se marie à merveille avec le tissu clair. On apprécie particulièrement le système d'inclinaison, facile à manipuler, la présence des roues et la table assortie. Un ensemble de qualité et de bon goût qui n'oublie pas d'être pratique.

Le bois, noble et plein d'allure, sera votre atout décoration, surtout si vous voulez miser sur une ambiance naturelle et rustique. Cela dit, pour le mobilier extérieur, optez pour des bois exotiques comme le teck ou l'ipé pour une durabilité assurée avec un entretien minimum. Et dernier point : optez pour des modèles à roues, car les structures en bois sont plus lourdes et moins malléables.

Maniable, confortable et durable : voici donc les trois caractéristiques que vous devez prendre en compte lorsque vous choisissez une chaise longue pour l'extérieur. N'hésitez pas non plus à regarder les accessoires fournis avec les chaises ou intégrés à leur structure. Nous pensons notamment à la petite table pour poser vos effets, aux accoudoirs, aux repose-pieds réglables... Autant d'éléments qui peuvent faire une différence dans votre confort, et rendre votre expérience de détente correcte ou incomparable.

... Sans oublier les fonctionnalités et le design!

Impossible de parler de chaises longues autour de la piscine sans parler d'inclinaison de dossier. La plupart offrent cinq positions, vous permettant ainsi de répondre à tous vos besoins, de la lecture à la sieste. Certaines demeurent aussi

en position semi-couchée. C'est alors à vous de déterminer si vous êtes plus du genre à vous reposer ou à avoir un œil sur les baigneurs dans la piscine! Lors de vos tests en magasin, prenez le temps d'essayer les systèmes d'inclinaisons : sont-ils intuitifs? Est-ce que les crans restent coincés? Trouvez-vous la manipulation facile ou laborieuse? Toutes ces considérations sont à discuter pour optimiser votre expérience de détente.



Le design original de ce modèle mise sur une structure et un siège clairs, qui captent la lumière et habillent la terrasse avec caractère et en harmonie.

Passons maintenant au choix du tissu pour l'assise. De manière générale, la tendance s'oriente vers des couleurs claires, comme le blanc et le beige, qui résistent mieux aux rayons du soleil et amplifient la luminosité.

Si votre piscine se trouve dans une zone plus ombragée, rien ne vous empêche d'être séduit par des couleurs plus foncées, qui se combinent mieux à l'environnement. Noir, olive, gris taupe ou bleu marine ont définitivement le vent en poupe. Évitez les couleurs trop vives ou les motifs trop présents, qui risquent de vous lasser sur le long terme.

Comme pour la structure, le matériau de votre siège et de vos coussins doit allier raffinement et solidité. Nous avons évoqué la résistance au soleil, mais il doit aussi être hydrofuge, et idéalement antibactérien pour éviter la prolifération des bactéries que l'humidité et une utilisation fréquente risqueraient d'entraîner. Vous trouverez une grande variété de tissus en boutiques – avec leurs avantages et leurs inconvénients. Ce sont de nouveau vos activités principales autour de la piscine qui vous guideront vers le meilleur choix. Certains sont imperméables, d'autres plus respirants, d'autres encore sèchent vite, empêchent les mauvaises odeurs de s'impré-

gner : les options ne manquent pas! On privilégie généralement le polyester enduit de vinyle pour les «sling» et de l'acrylique pour les coussins.



Craquez pour ce modèle original et élégant, qui se démarque par la teinte bleu marine de son siège, superbement agencé à des coussins fantaisie, et surtout par sa structure tout en courbes.

De manière générale, vous devrez donner autant d'importance à la structure qu'au design. N'oubliez pas que vos chaises longues seront très visibles, et ce tout l'été. Autant investir dans des meubles solides, et qui correspondent à vos exigences de bon goût.

Conseils personnalisés pour choisir vos chaises longues et mobilier extérieur

Malgré le fait que les chaises longues soient faites pour se détendre, ce n'est pas un choix à prendre à la légère! Pour des conseils personnalisés en ameublement extérieur, vous pouvez vous en remettre aux équipes de JML inc. Depuis plus de 30 ans, elles se démarquent par la qualité de leurs produits, leur sens aiguisé du style et leur service à la clientèle toujours pertinent et irréprochable. ☐

PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

**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

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

MEUBLES
JML
inc.
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

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



Site Internet sécurisé gratuit Le registre de votre copropriété

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 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 !

**Condo
Conseils** CondoMARKETING



Le Condominium 25 des Émeraudes à Repentigny : L'écrin du bonheur au quotidien.

Le Condominium 25 des Émeraudes à Repentigny est bien plus qu'une simple résidence ; c'est un véritable havre de paix où il fait bon vivre et demeurer.

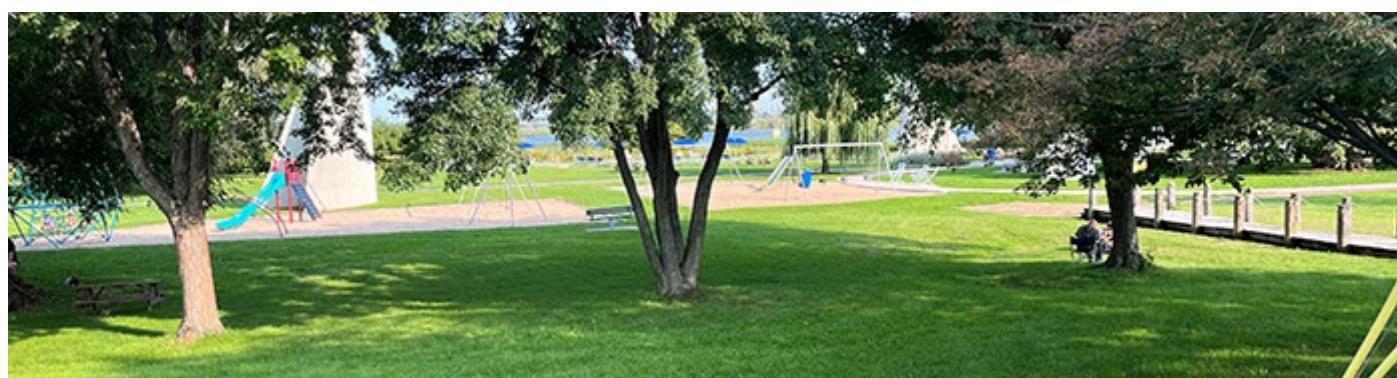
Situé au cœur de la charmante ville de Repentigny, près du fleuve, ce complexe résidentiel offre un mélange harmonieux de confort, de commodité et de sérénité qui en fait un lieu de choix pour ceux en quête d'une qualité de vie exceptionnelle.



Une localisation stratégique

Le premier atout indéniable du Condominium 25 des Émeraudes est son emplacement privilégié. Niché dans le quartier recherché de Repentigny, il offre un accès facile à une multitude de services, de commerces, de restaurants et d'activités de loisirs. Que vous souhaitiez faire vos courses, vous promener dans un parc, ou profiter d'une soirée au cinéma, tout est à portée de main.

L'immeuble est situé entre deux magnifiques parcs, le parc St-Laurent et le parc de l'île Lebel, à distance de marche, où il fait bon de se promener, faire du vélo et juste admirer la faune et la flore sur le bord du fleuve St-Laurent. Le parc St-Laurent bénéficie d'une plage urbaine avec parasols et chaises longues ainsi qu'une mise à l'eau pour les bateaux de plaisance. Au centre ville, à proximité de l'immeuble, se situe l'Allée des Artistes dans l'espace culturel de Repentigny où nous retrouvons le Centre d'art Diane-Dufresne et la toute nouvelle salle de spectacles Alphonse-Desjardins.



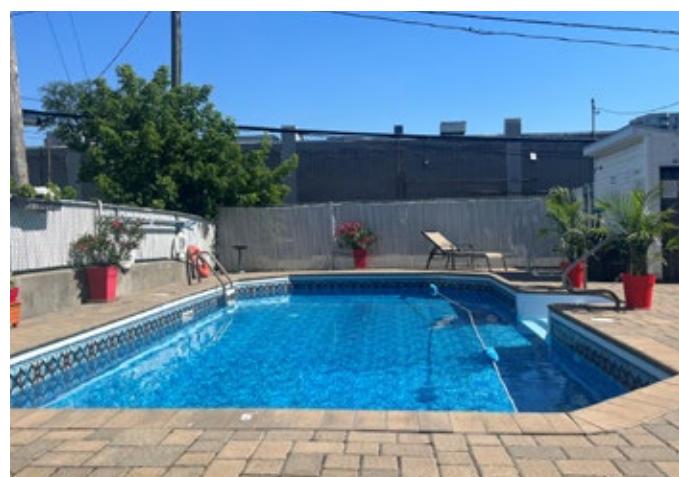


De plus, la proximité de transports en commun facilite les déplacements vers les environs de Repentigny et même vers Montréal, faisant de ce condominium une option idéale pour ceux qui travaillent dans la métropole tout en cherchant un refuge paisible en dehors de l'agitation de la ville.

Des espaces de vie confortables

Les unités du Condominium 25 des Émeraudes sont conçues pour offrir un maximum de confort et de fonctionnalité. Les intérieurs spacieux et lumineux sont aménagés avec des matériaux de qualité et une attention méticuleuse aux détails. Les cuisines modernes et bien équipées sont un véritable plaisir pour les amateurs de cuisine, tandis que les espaces de vie ouverts invitent à la détente et à la convivialité.

De plus, chaque unité dispose d'un grand balcon, offrant un espace extérieur privé où vous pourrez profiter du soleil et de l'air frais en toute intimité. Certains appartements offrent même une vue panoramique sur les environs, ajoutant une touche de luxe à votre quotidien.



Une vie sociale épanouissante

Le Condominium 25 des Émeraudes encourage une vie sociale épanouissante grâce à ses installations communautaires exceptionnelles. La salle de sport, équipée d'un sauna, vous permet de maintenir votre forme physique sans quitter votre domicile, tandis que la piscine extérieure est parfaite pour se rafraîchir pendant les chaudes journées d'été.

Une salle commune bien aménagée est également disponible pour les résidents, idéale pour organiser des réunions entre amis ou des événements spéciaux. Cela crée un véritable sentiment de communauté, où les voisins deviennent rapidement des amis.



La sécurité et la tranquillité d'esprit

La sécurité des résidents est une priorité au Condominium 25 des Émeraudes. Le complexe est équipé de systèmes de sécurité modernes, y compris un accès contrôlé et des caméras de surveillance, ce qui nous permet de vivre en toute tranquillité d'esprit. De plus, la gestion de la propriété veille à l'entretien des espaces communs et à la propreté des lieux, ce qui contribue à maintenir une atmosphère agréable et soignée.

Depuis 5 ans déjà, nous sommes équipés d'un système anti-fuites d'eau dans toutes les unités de condo, ce qui contribue à la quiétude et la sérénité générées par l'absence de dégâts d'eau.

Pour les résidents dont la case de stationnement est située à l'extérieur, deux bornes de recharge de niveau 2 sont maintenant disponibles pour les voitures électriques à un coût minime. À l'intérieur, les copropriétaires jouissent d'une borne personnelle selon la demande.



Conclusion

En résumé, le Condominium 25 des Émeraudes à Repentigny offre bien plus qu'un simple lieu de résidence ; c'est une invitation à une vie de qualité supérieure. Sa localisation idéale, ses intérieurs confortables, ses installations communautaires et son engagement envers la sécurité en font un choix de premier ordre pour ceux qui recherchent une vie sereine dans un cadre moderne et convivial. Si vous cherchez un lieu où il fait bon vivre et demeurer, le Condominium 25 des Émeraudes est l'endroit où vous pouvez réaliser ce rêve. ☐

Yves Tremblay, président, SDC Émeraude des Rives Phase III,
25 rue des Émeraudes, Repentigny, QC. J6A 8H4

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Certificat de perfectionnement professionnel

▶ FORMATION RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGGRÉÉS
PROFESSION GESTIONNAIRE



Apprenez les bases de la gestion immobilière résidentielle à l'École d'éducation permanente de McGill.

 **Forgé par McGill**

5

Cours



Temps partiel



Bilingue

Pourquoi s'inscrire?

- Comprendre les principes et les cadres juridiques régissant divers types de propriétés résidentielles (location, copropriété et propriétés à usage mixte).
- Élaborer une stratégie financière pour mettre en ordre et gérer les finances d'une propriété résidentielle.
- Gérer les situations d'urgence et les règlements de sinistres.
- Tout savoir sur la structure physique des immeubles résidentiels ainsi que sur l'entretien et la gestion des travaux associés.
- Gérer efficacement les opérations, y compris l'élaboration de politiques et de procédures internes, la tenue des dossiers et la gestion des contrats.
- Gérer les locations et les relations avec les locataires ou les copropriétaires.

Informations sur le programme & inscription
ag.scs@mcgill.ca

Informations d'admission
514-398-6200
admissions.conted@mcgill.ca



 **En apprendre plus**
mcgill.ca/eep-immobilier



McGill

École
d'éducation permanente



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.



Groupe Option Médiation | 438 402-8955

Me Hélène de Kovachich hdek@gomediation.ca

1100-1200 McGill College
Montréal (Québec)
H3B 4G7



Fiset Legal Avocats | 514 277-1175

Me Angie Pelonis	a.pelonis@fisetlegal.com
Me Gérald Denoncin	g.denoncin@fisetlegal.com
Me Janel Beaudin	j.beaudin@fisetlegal.com
Me Samuel Gaudet	s.gaudet@fisetlegal.com
Me Sébastien Fiset	s.fiset@fisetlegal.com
Me Simon Oliva	s.oliva@fisetlegal.com

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



Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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

Conseillers juridiques



Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières
418 652-7590

info@celinevallieres.com

15 rue des Frênes O.
Québec (Québec) G1L 1G1
www.celinevallieres.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

Me Lucie Desgagné
514 954 0440, poste 112 LDesgagne@Municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria
Montréal (Québec) H4Z 1A1
www.municonseil.com



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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

Conseillers juridiques

Chianetta

Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100

schianetta@calegal.ca

3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9
www.calegal.ca



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com

Me Stéphane Audy
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com



AVOCATS LAWYERS

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

DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483

rbaker@deblois-avocats.com

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

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784

pggingras@deblois-avocats.com



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ABC Copropriété - ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉ Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
ABC Copropriété - CondoAUTOGESTION (COACHING, MENTORAT, ADMINISTRATION, AGAS, FINANCES) CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ACOUSTIQUE AcoustiTECH		Stéphanie Beaudet	(438) 508-2414	sbeaudet@acousti-tech.com
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	(514) 277-2127	efortin@gard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES) JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN) INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
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
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
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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)				
Propty inc.	Provincial	Propty Support	(833) 377-6789	contact@getpropty.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
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

**Vous pensez rénover
votre copropriété?**

Renseignez-vous!

acqresidentiel.ca

Commencez
par notre garantie.



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	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
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
Farley Avocats	Montréal	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 618-8649	pmboyer@farleyavocats.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
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
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 Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	edithblalanne@gmail.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Lucie Desgagné Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com LDesgagne@Municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)				
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
CALFEUTRAGE				
Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
CAMÉRAS DE SURVEILLANCE				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
RD3C Inc.	Provincial	René DesChenes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
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

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 |   



CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)

Drakkar International inc. Provincial Simon Dion-Carter (185) 565-1913 scarter@chariotshopping.com

CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc. Provincial Dany ODowd (855) 741-7701 ventes.sales@sinopetech.com
Isabelle Moreau (450) 741-7700 isabelle.moreau@sinopetech.com

CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir Provincial Benoît Perreault (450) 641-6328 info@gazmetroplus.com

CHAUFFE-EAU

HydroSolution Provincial Annie Beaudoin (877) 326-0606 Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect Provincial Gilles Fréchette (514) 999-0242 gilles@securiteaquadetect.com

COMPTABILITÉ

Bédard & Associés CPA inc. Québec Richard Bédard (418) 840-2020 rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA Provincial Éric Massé (450) 371-1332 eric.masse@seguinhache.com
Waked Seman et Constantin inc. Provincial Bogdan Codrut Constantin (514) 875-6400 bconstantin@waked.ca

COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)

Propty inc. Provincial Propty Support (833) 377-6789 contact@getpropty.com

COMPTE BANCAIRES

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

CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

CondoConseils Provincial Gabriel Marcu, Adm.A. (514) 380-8398 gmarcu@condomarketing.ca

CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)

Waked Seman et Constantin inc. Provincial Bogdan Codrut Constantin (514) 875-6400 bconstantin@waked.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DÉNEIGEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
DÉTECTION DE GAZ				
Autoénergie Canada inc.	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				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)				
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE (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
ÉCLAIRAGE D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com



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

[En savoir plus](#)

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

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

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

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

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
----------------------	------------	---------------	----------------	--------------------------------------

EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
------------	------------	--------------	----------------	---------------------

EXTINCTEURS PORTATIFS

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

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@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
----------------------------	------------	-----------------------	----------------	-----------------------------

FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com



Tannés de renflouer sans cesse votre fonds d'auto assurance à cause des dégâts d'eau?
Nous avons la solution clé en main!





FONDS DE PRÉVOYANCE

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@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
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspxio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspxio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@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	sophieg@intoinc.com
------	------------	---------------	----------------	---------------------

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------

GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)

Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.ca
---------------	------------	-------------------	----------------	----------------------

**Hydro
Solution**



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

1 877 326-0606, poste 4228

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

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 Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	sylvielafontaine@pierda.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziaide@gmail.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.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		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

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

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Crédit Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
-------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

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

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.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
St-Pierre & Associés		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreasocies.com rene.paquin@stpierreasocies.com
INSONORISATION				
AcoustiTECH		Stéphanie Beaudet	(438) 508-2414	sbeaudet@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.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
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspxio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspxio.ca
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.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
St-Pierre & Associés	Provincial	René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreasocies.com
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com

Gestion de copropriété: *les faits en bref*

FORMATION
RECONNUE

AdmA
COMITÉ DES
ADMINISTRATEURS
AGÉS
PROFESSION GÉNÉRATIVE



Condo
Conseils
Experts

Membre fournisseur accrédité



Programme
bilingue

Condo
Conseils

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

m Forge
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.

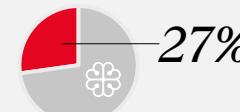
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes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



École
d'éducation permanente



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOCATION-GESTION LOCATIVE				
Livia Gestion Locative	Montréal	Livia Barbot	(514) 400-3551	livia.barbot@gmail.com
LOGICIELS COMPTABLE				
Propty inc.	Provincial	Propty Support	(833) 377-6789	contact@getpropty.com
LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
Propty inc.	Provincial	Propty Support	(833) 377-6789	contact@getpropty.com
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
CondoMédiation/CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	edithblalanne@gmail.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
MOISISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 375-9788	info@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx		info@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Services Paysagers Dominique Fillion	Montréal	Dominique Fillion Dominique Fillion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
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@h2oauquatic.ca
PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	aargento@assante.com
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	aargento@assante.com
PLOMBERIE-ENTRETIEN				
Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDétect	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
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
PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE				
CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	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
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.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 Façades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.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 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		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com



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

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



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)

IndemniPro Provincial Linda Collin (514) 789-8904 linda.collin@scm.ca

RÉFÉCTION 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. Provincial Martin Lachance (450) 434-1555 mlachance@autoenergie.com

RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE

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

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 (514) 277-2127 efortin@gard-x.com

SERVICES BANCAIRES

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

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante) Provincial Alex Argento (514) 832-5281 aargento@assante.com

Banque Nationale du Canada Provincial Paul-Michael De Petrillo
Pierre-Olivier Gagnon (514) 832-5281 (514) 394-6161 pm.depetrillo@bnc.ca
pierreolivier.gagnon@bnc.ca

SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)

Hélène Minville Services Linguistiques Provincial Hélène Minville (514) 966-1123 helene.hmsl@gmail.com

SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)

Hélène Minville Services Linguistiques Provincial Hélène Minville (514) 966-1123 helene.hmsl@gmail.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
LVV Experts inc.	Provincial	Stéphane Legault	(450) 619-9291	slegault@lvvexperts.com
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
THERMOGRAPHIE				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.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		info@monpeintre.ca
TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com



CONDORÉSEAU

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!

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.net

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus** ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils
2 ans pour 199\$
(taxes en sus)

TOITURES-CONSULTANTS (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-CONSULTANTS (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

TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
---	------------	-----------------	----------------	-----------------------

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
-------------	------------	--	----------------------------------	---



BON AUTOMNE À TOUS !

Condo
Conseils **Condo****MARKETING**

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398