

# Copropriété.

Automne 2024

## Immosquare :

Le Leader Québécois derrière agconnect,  
qui révolutionne la gestion Numérique  
des assemblées générales

immo  
square.



# 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

## DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, Vice-président

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

Alexandre Tirzui, Fiset Légal  
Alexis Beaulieu, Groupe Aladin Inc.  
Catherine Larin, H2O  
Dominic Perugino, Arboplus

Équipe Banque Nationale  
Équipe agconnect  
Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante  
Équipe Chambre de l'Assurance de dommages  
Équipe HydroSolution  
Gabriel Marcu, Adm.A, Médiateur accrédité

(IAMC, IMAQ et UdeS)

Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

Vincent Moreau, AcoustiTECH

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Edith Brault-Lalanne

Me Manuel St-Aubin

Me Pierre-Marc Boyer

Me Sébastien Fiset

## 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 sur demande et accordée uniquement pour l'usage non lucratif. La consultation est exclusive aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils ainsi qu'aux professionnels et fournisseurs accrédités.

**Copropriété Plus** est une publication de CondoMarketing inc.

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

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

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

# Sommaire



Mot de l'éditeur .....	4
Un voyage de 35 ans dans l'innovation immobilière .....	6 à 8
Comment mieux comprendre les assurances de votre syndicat des copropriétaires ? .....	10 - 11
Lorsque la gestion du syndicat se transforme en harcèlement d'un copropriétaire .....	13 - 14
Les frais annuels liés à une maison .....	16 à 18
La destination de l'immeuble en copropriété divise .....	21 à 22
À quel moment je peux utiliser la médiation ? .....	24
Comment mesurer l'acoustique d'un bâtiment : les essentiels à connaître .....	27 - 28
CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété.....	29 à 31
Aux Chefs gradués de CondoAutogestion .....	32
Se prémunir contre les inondations .....	34
Entrtein .....	35
Les affaires : Réformes législatives des condos : chicanes, paperasse et dépenses à volonté! .....	37 - 38
Augmentation du coût de la vie ! .....	40 à 42
Colloque annuel de la Copropriété 2024 .....	43
NOUVEAU - Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété .....	45
Formations de l'ICQ .....	48
CondoConseils - Passeport, Annuel individuel .....	49
Pourquoi s'entourer de professionnels pour les projets dans les unités privatives : Focus sur le changement de chauffe-eau .....	50 - 51
Plaidoyer pour la réhabilitation des fenêtres .....	53 - 54
CondoWeek-end 2024 - La gestion comptable en copropriété Le budget d'opération, la gestion des dépenses et des investissements .....	55
Bien se préparer pour une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien .....	57
L'arbitrage du plan de garantie avec GCR .....	59
Surveillance .....	61
Les affaires : Bureaucratie et copropriété : du paléolithique à aujourd'hui .....	63 - 64
Les avantages de faire nettoyer les tapis .....	66 - 67
Poser le bon diagnostic .....	70 à 72
Choisir des chaises et une table de balcon .....	77 à 80
Préservation d'automne : guide complet pour prévenir la moisissure sous vos tapis et assurer l'entretien optimal des aires communes .....	82 - 83
Les affaires : Bienvenue dans l'univers délirant des Jeux olympiques de la copropriété ! .....	85 - 86
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	88 à 90
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire .....	92 à 94
L'importance d'un signal sans-fil fiable pour un système de détection des fuites d'eau .....	96 - 97
Il y a de l'action dans l'univers de la copropriété .....	99 à 101
L'inventaire des arbres et le plan d'action : se prémunir devant les intempéries extrêmes .....	104 à 108
Inspection par drone .....	111
L'importance du nettoyage des vitres pour prolonger leur durabilité .....	113
Articles en vedette .....	115
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	117 - 118
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	119
Les Fontaines du jardins à Montréal .....	121 - 122
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits .....	124
Conseillers juridiques .....	125 à 127
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	126 à 144

# Mot de l'éditeur

## Révolutionner la copropriété par la Prévention. Une nouvelle autoroute pour les administrateurs en détresse !

Chers lecteurs administrateurs de copropriété,

Une nouvelle voie s'ouvre devant vous et elle est remplie de perspectives encourageantes.

Le temps des conflits interminables et des cotisations accablantes est révolu. Aujourd'hui, une nouvelle ère débute pour vous : celle de la **prévention**. C'est l'occasion de transformer radicalement la gestion de vos différends et de vos sinistres.

Nous ne sommes pas des magiciens, mais nous avons la volonté inébranlable d'améliorer la vie en copropriété. Et c'est tout de même avec les baguettes magiques de **CondoMédiation** et **CondoAssurance**, deux piliers de **CondoConseils**, que nous lançons une révolution pacifique et audacieuse. Cette révolution ne sera pas forcément tranquille, mais elle vous apportera enfin une véritable tranquillité d'esprit. Centrée sur la prévention des différends et des sinistres, voilà une voie innovante empreinte d'opportunités préventives, constructives et collaboratives, qui mènent à des solutions pacifiques.

Notre révolution repose sur des outils puissants et des experts chevronnés. Enseignants, facilitateurs, conciliateurs, médiateurs, arbitres, experts en sinistres, conseillers juridiques et consultants seront vos alliés dans cette aventure. Forts de leur expertise et de leur expérience, ils transformeront chaque tension, chaque risque, en opportunités de dialogue et de compréhension, en mettant en relief des solutions à portée de main et surtout adaptées à vos portefeuilles communautaires.

Grâce à **CondoConseils**, des formations spécialisées en prévention, offertes par la Chambre d'assurance dommages (CHAD) et la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke (PRD), vous accompagneront dans ce virage historique. Très bientôt, une annonce majeure renforcera cet élan révolutionnaire : un partenariat entre CondoConseils et un centre universitaire de grande renommée. Ce partenariat vous outillera académiquement dans l'art de l'autogestion, véritable clé du bonheur en copropriété.

Désormais, chaque défi deviendra une opportunité de renforcer la cohésion et d'améliorer la qualité de vie dans votre copropriété. **Vous ne serez plus jamais seuls**. Les solutions préventives, qu'il s'agisse des différends ou des sinistres, sont des approches proactives garantissant des résultats rapides, équitables et durables. Nous sommes convaincus que chaque conflit peut être résolu avec empathie et efficacité, **sans recourir aux tribunaux**. La gestion des risques en copropriété deviendra bientôt votre nouvelle passion.

En choisissant cette approche humaine et collaborative, vous ne gagnez pas seulement du temps et des ressources. Vous accédez à la sérénité, à l'harmonie et à une qualité de vie que vous pensiez hors de portée.

Vous transformerez vos dépenses juridiques et vos coûts liés aux sinistres en investissements intelligents pour préserver votre patrimoine. C'est la clé pour une copropriété en bonne santé. Même le législateur a tracé cette voie. Il a choisi pour vous, le dialogue plutôt que les batailles juridiques dans le nouveau Code de procédure civile du Québec, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : la bonne foi, la coopération et la transparence.

Aujourd'hui, un nouveau souffle d'espoir se lève pour vous, administrateurs de copropriété. **Osez la prévention et la gestion des différends et des sinistres**. Ensemble, bâtissons une copropriété où la paix, l'harmonie et la collaboration deviennent les nouveaux fondements de votre gestion.

Cela ressemble à des vœux pieux, mais ne vous y trompez pas. Comme tout promoteur peut sans cesse améliorer la qualité de ce qu'il construit, nous pouvons sans cesse améliorer la qualité de vie et l'harmonie dans les immeubles qu'il a construit.

Bonne lecture,



Guy Thouin  
Fondateur, président et directeur général

**Condo  
Conseils**

**CondoMARKETING**



## Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



### Comptes bancaires

- Profitez d'une souplesse remarquable dans la gestion des comptes bancaires et bénéficiez d'une tarification sans frais pour la plupart des transactions courantes de débit et de crédit.



### Optimisation de votre fonds de prévoyance

- Bénéficiez de taux d'intérêt compétitifs et faites ainsi croître votre fonds de prévoyance en vue de travaux majeurs. Renseignez-vous sur notre compte placement affaires, prévu à cet effet.



### Perception électronique des frais de copropriété

- Quelle que soit l'institution financière\* avec laquelle vos voisins font affaire, votre syndicat de copropriété pourra automatiser la collecte mensuelle des frais de copropriété. Certaines conditions s'appliquent.



### Financement des travaux majeurs

- Il arrive parfois que le coût de remplacement soit plus élevé que prévu ou que vous préfériez garder un certain coussin dans votre fonds de prévoyance. Demandez conseil à nos experts et profitez de solutions de financement sur mesure\*\*.



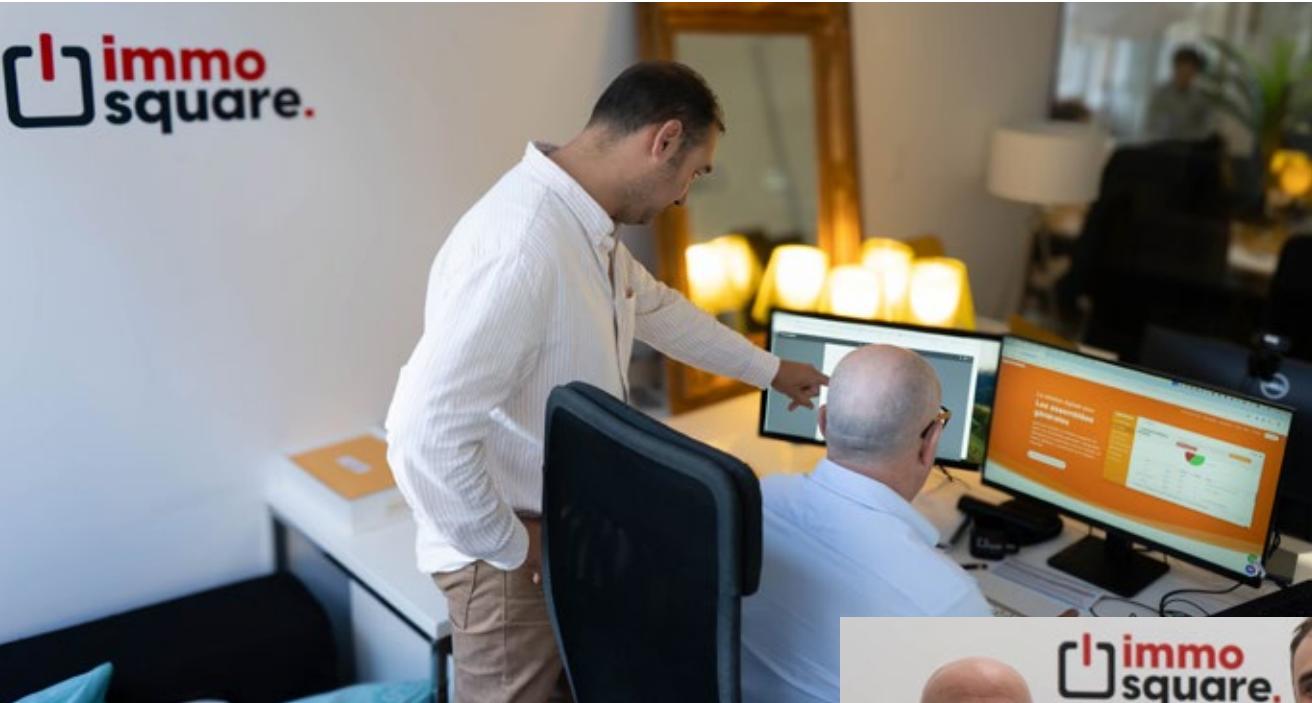
...❖ Demandez conseil à nos experts pour connaître tous les détails de notre offre .  
1844 394-4494 | [bnc.ca](http://bnc.ca)

\* Des frais additionnels pourraient s'appliquer pour toute institution financière non canadienne.

\*\* Sous réserve de l'approbation de crédit de la Banque Nationale du Canada. Certaines conditions s'appliquent.

# Un voyage de 35 ans dans l'innovation immobilière

En 1988, c'est un duo visionnaire qui a posé les bases de ce qui allait devenir une aventure marquée d'innovation et d'audace.



## agconnect.

Il y a à peine 23 ans, Jean-Marc Welsch et Sylvie Rovida partageaient déjà une passion commune pour les nouvelles technologies, l'immobilier et la communication. Ensemble, ils ont cofondé Crypto, un éditeur de logiciels avant-gardistes, à une époque où Internet n'en était qu'à ses balbutiements.

Dix ans plus tard, leur collaboration s'intensifie avec la création de l'un des premiers portails français d'annonces immobilières 100% au service des professionnels de l'immobilier, [www.pagesIMMO.com](http://www.pagesIMMO.com) et du 1<sup>er</sup> logiciel «métier» avec une base de données commune pour la gestion, le syndic et la transaction.

Ce succès, fruit d'une vision collective et d'un travail acharné, a conduit à la cession des activités à l'acteur majeur du marché français en 2002.



## Un tournant international en 2009

Le duo de choc prend un tournant décisif en 2009 en décidant de s'installer au Canada avec 3 grands enfants. C'est à Montréal que l'histoire se poursuit avec la création de plusieurs entreprises, reconnues rapidement comme pionnières en technologie immobilière avec ce même esprit de collaboration avec des partenaires locaux et internationaux.

Jean-Marc WELSCH ne compte pas s'arrêter là!



## Immosquare, une équipe portée par l'innovation et la valeur humaine.

En 2014, le projet prend un nouveau tournant avec la création de la start-up Immosquare en association avec Jules Welsch, nouvellement diplômé de Polytechnique Montréal, apportant une nouvelle dimension IT et technologique. Rapidement l'aventure devient encore plus familiale en intégrant, les 2 autres enfants, Chine et Hugo!

Immosquare, bien plus qu'une simple entreprise, repose sur un fort esprit d'équipe avec de réelles valeurs.

- l'innovation constante est un défi collectif.
- l'engagement profond et humain envers le client est dans son ADN.
- la collaboration avec ses partenaires est naturelle et respectueuse.
- l'anticipation des nouvelles tendances est constante.
- la bienveillance est au cœur de tous ses projets.

## agconnect, un produit phare d'Immosquare. Une grande innovation pour les copropriétés.

L'idée d'agconnect, plateforme dédiée à la dématérialisation des Assemblées Générales, est le fruit d'une réflexion d'équipe. La pandémie de Covid-19 a accéléré son développement et rendu réalisable un projet « en stand-by sur l'étagère des innovations ». Son développement a alors été priorisé et agconnect est à ce jour un outil incontournable. Son originalité qui combine participation physique et à distance, offre flexibilité, sécurité et modernité à toutes les Assemblées de copropriétés.

Essayer agconnect, c'est l'adopter !

Déjà plus de 6,075 Assemblées générales réalisées et 384,178 participants aux AG.



## Un leadership renforcé avec l'arrivée de Maxime Nadot

En 2022, Maxime Nadot, expert en commercialisation et stratégie intègre Immosquare pour soutenir la croissance rapide de l'entreprise. Sa nomination en qualité de Directeur général en 2024 marque un tournant dans son développement. Le futur d'agconnect continue de s'écrire avec un engagement constant vers la transparence et les bonnes pratiques en matière de gouvernance des copropriétés.

## Un avenir prometteur avec l'arrivée d'une nouvelle fonctionnalité

Fort du succès d'agconnect, Immosquare se prépare à lancer une nouvelle fonctionnalité destinée aux Conseils d'Administration. Sur les mêmes principes qu'agconnect, cette nouvelle fonctionnalité offre aux conseils d'administration et syndicats



de copropriété, un outil d'innovation et de simplification tout en assurant une saine gouvernance et transparence vis-à-vis des copropriétaires.

Pour en savoir plus : <https://ag-connect.com/>

L'histoire d'Immosquare illustre avec éclat ce qu'une équipe à taille humaine, composée de 28 personnes réparties entre la France, le Canada et le Pérou, peut accomplir sur un marché à la fois concurrentiel et en constante évolution.

Cette trajectoire est aussi un rappel que, derrière l'innovation technologique, ce sont avant tout des hommes et femmes qui portent ces avancées, réaffirmant ainsi l'importance du facteur humain souvent oublié dans le discours sur les startups.

**Le partenariat entre AgConnect et CondoConseils inc. repose sur des valeurs partagées : l'engagement envers la bonne gouvernance et l'éducation des syndicats de copropriété. Nos deux organisations visent à simplifier la gestion quotidienne des copropriétés tout en offrant des conseils avisés. Grâce à cette collaboration, les prochains événements et formations de l'ICQ, présentés en visioconférence, seront diffusés via AgConnect, permettant ainsi aux utilisateurs de découvrir la facilité d'utilisation de cette plateforme innovante, tout en s'initiant aux meilleures pratiques en gestion de copropriétés.** □



Certificat de perfectionnement professionnel

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés de l'ÉEP de McGill

## La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel



En savoir plus

[mcgill.ca/eep-immobilier](http://mcgill.ca/eep-immobilier)



**McGill**

École  
d'éducation permanente



# Comment mieux comprendre les assurances de votre syndicat des copropriétaires ?

Si vous êtes administrateur du syndicat des copropriétaires de votre copropriété, vous savez qu'il est inévitable de se pencher sur le dossier des assurances, et ce, chaque année. Protections contre les risques usuels, valeur de reconstruction de l'immeuble, valeur des biens appartenant au syndicat, responsabilité civile des administrateurs, assurance des copropriétaires occupants : le domaine de l'assurance de dommages est complexe. Il est normal que vous ne connaissiez pas toutes les particularités relatives aux assurances des copropriétés divisées.

Pourtant, en tant qu'administrateur, nous savons que vous avez à cœur de bien protéger le patrimoine commun des copropriétaires.

Pour vous aider à augmenter vos connaissances à ce sujet, CondoConseils collabore avec la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) afin de vous offrir de suivre quatre formations pertinentes en matière d'assurance des copropriétés. Ces formations sont accessibles aux professionnels en assurance de dommages pour les outiller dans leurs pratiques professionnelles. Toutefois, CondoConseils estime qu'elles sont pertinentes pour les administrateurs de syndicat des copropriétaires et a ainsi approché le Service du développement professionnel de la ChAD pour vous les rendre disponibles.

## Qui est la ChAD ? Sa mission : protéger le public

Saviez-vous que l'industrie de l'assurance de dommages est encadrée par plusieurs lois et règlements ? Notamment, la ChAD a pour mission la protection du public et s'assure de la formation continue et de l'encadrement déontologique des professionnels de l'industrie : les agents et les courtiers en assurance de dommages ainsi que les experts en sinistre.

C'est avec ces professionnels que vous discutez lors des moments clés liés à vos assurances : soumission, renouvellement ou modification, résiliation du contrat, réclamation. Les certifiés doivent respecter leurs obligations déontologiques qui visent à protéger les consommateurs québécois, dont vous faites partie.

Posez-leur des questions et répondez de bonne foi à celles qu'ils vous posent : ils ont l'obligation de vous informer et de vous conseiller selon les besoins particuliers et dans l'intérêt de la copropriété. Autrement dit, la gestion des risques assurables et la protection de la copropriété dépendent, en grande partie, de cette relation que vous entretiendrez avec l'agent, le courtier ou l'expert en sinistre.

## Des formations pour mieux comprendre les assurances

Alors, comment pouvez-vous améliorer vos connaissances et mieux comprendre les particularités de l'assurance de dommages ainsi que le rôle des agents ou courtiers en assurance de dommages et des experts en sinistre ?

La ChAD vous offre la possibilité de suivre quatre formations qui vous aideront à améliorer vos connaissances sur ces sujets et ainsi mieux comprendre le dossier des assurances du syndicat.

D'une durée d'une heure chacune, et disponibles en tout temps en format asynchrone, les formations portent sur les thèmes suivants :

- La copropriété et son cadre légal
- L'assurance du copropriétaire
- L'assurance du syndicat de copropriété
- Les réclamations en copropriétés

Elles sont offertes au coût de 40 \$ à la carte ou de 96 \$ pour l'achat du programme complet.

# Découvrez les formations de la ChAD sur la copropriété

## 1. La copropriété divise et son cadre légal

Le droit de la copropriété a connu plusieurs réformes législatives ces dernières années. Cette formation vous permettra de :

- **Revoir les bases de la copropriété divise** : comprendre les concepts clés et les principes de base.
- **Décoder les nouvelles lois** : analyser l'impact des nouvelles lois sur la gestion des copropriétés.
- **Appliquer les changements** : intégrer les réformes dans vos décisions et vous poser les bonnes questions sur la situation réglementaire de votre syndicat des copropriétaires.

## 2. L'assurance du syndicat des copropriétaires

L'assurance du syndicat des copropriétaires est une assurance obligatoire, dont certaines modalités sont prescrites par le Code civil du Québec. Plusieurs d'entre elles ont d'ailleurs été modifiées par les récents changements législatifs.

Cette formation vous permettra de :

- **Comprendre les obligations légales** : explorer les modalités imposées par le Code civil du Québec et leurs évolutions récentes.
- **Optimiser la couverture d'assurance** : s'assurer que l'assurance souscrite répond bien aux exigences légales et protège efficacement votre syndicat.

## 3. L'assurance du copropriétaire

L'assurance du copropriétaire est une assurance individuelle complémentaire à celle du syndicat des copropriétaires. À la suite des modifications législatives, les copropriétaires ont désormais l'obligation d'assurer leur responsabilité civile.

Cette formation vous aidera à :

- **Maîtriser les obligations individuelles** : comprendre les responsabilités des copropriétaires, y compris l'obligation d'assurer leur responsabilité civile.
- **Coordonner les assurances** : s'assurer que l'assurance des copropriétaires est bien alignée avec celle du syndicat pour éviter les lacunes de couverture.

## 4. Les réclamations en copropriété

Les nouvelles modalités de règlement des sinistres en copropriété introduites par les réformes législatives ont eu un impact significatif sur la gestion des sinistres.

Cette formation vous préparera à :

- **Comprendre la gestion des sinistres** : comprendre les nouvelles modalités pour déclarer et traiter les sinistres, y compris la gestion des franchises et la négociation de l'indemnisation.
- **Appliquer les nouvelles règles** : comprendre les impacts des réformes sur le traitement des réclamations et les recours possibles.
- **Assurer une conformité totale** : connaître les nouvelles prescriptions légales à respecter pour une gestion optimale des réclamations.

## Ne manquez pas cette opportunité de renforcer vos connaissances !

### Comment vous inscrire ?

Si vous désirez suivre les formations en lien avec la copropriété, la ChAD pourrait vous donner accès à sa plateforme ÉduChAD et vous fournira un tutoriel pour vous permettre de vous inscrire et de suivre la formation facilement.

Pour vous inscrire, veuillez écrire à [info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net) en mentionnant :

- Votre prénom et nom
- L'adresse courriel que vous souhaitez utiliser pour votre connexion à ÉduChAD
- Que vous faites partie d'un syndicat des copropriétaires afin que nous puissions vous fournir la documentation adéquate.

## Le nom associé à la copropriété

### Notre mission :

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.



Fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien - Loi 16



Réception des parties communes



Inspection des façades - Loi 122



Inspection des stationnements  
Loi 122



Surveillance des travaux



Expertises



Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues

Contactez-nous!

514.596.1992 (Poste 229) | [pierre.gnocchini@stpierreassociés.com](mailto:pierre.gnocchini@stpierreassociés.com)

# Lorsque la gestion du syndicat se transforme en harcèlement d'un copropriétaire



Par : Me Manuel St-Aubin, avocat et associé chez St-Aubin avocats

Date de rédaction : 2023-12

Article tiré du blogue droitimmobilier.ca

La copropriété peut souvent s'avérer un exercice relationnel difficile. Il appartient au syndicat de copropriété d'assurer le respect des règlements de l'immeuble et la gestion de la copropriété. Or, qu'arrive-t-il lorsque la relation entre un copropriétaire et son syndicat devient conflictuelle? Qu'est-ce qui constitue du harcèlement d'un représentant du syndicat envers un copropriétaire ?

## 1. Qu'est-ce que le harcèlement en droit civil?

Le harcèlement peut juridiquement être défini de la façon suivante, tel que l'écrit la Cour du Québec dans l'affaire [Syndicat du 90 Pierre-Laporte inc. c. Soares, 2023 QCCQ 1945](#) :

*« Comportement volontaire et généralement répété et continu d'une personne se manifestant entre autres par des paroles, des actes ou des gestes à caractère vexatoire ou méprisant à l'égard d'une autre personne, dirigés contre cette personne, ses proches ou ses biens » (par. 62).*

Pour qu'il y ait harcèlement, les comportements reprochés doivent donc être:

- Volontaires;
- Répétés;
- Continus;
- Des gestes ou des paroles à caractère vexatoire ou méprisant;
- Dirigés contre une personne, ses proches ou ses biens.

## 2. Le syndicat, par les gestes de ses représentant, peut-il être responsable de harcèlement envers un copropriétaire?

L'affaire [Syndicat du 90 Pierre-Laporte inc. c. Soares, 2023 QCCQ 1945](#) est une illustration de ce qui peut constituer du harcèlement d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire.

Dans cette affaire, le syndicat de copropriété reprochait à un copropriétaire d'avoir violé à maintes reprises le règlement de l'immeuble et lui réclamait plus de 2 000\$.

De son côté, le copropriétaire poursuivi a contesté la demande du syndicat et lui réclamait à son tour la somme de 5 000\$, alléguant que la présidente du syndicat avait fait preuve de harcèlement à son endroit.

Les actes reprochés faisaient en sorte qu'il était question de harcèlement selon la Cour du Québec. En effet, le syndicat et la présidente de celui-ci posaient des gestes de harcèlement, notamment :

- Surveiller les allées et venues et espionner (par. 12);
- Prendre des photos inappropriées du copropriétaire, à son insu, de ses invités ou de sa propriété (par. 64 et 67);
- Pénétrer à l'intérieur de la fraction du copropriétaire sans consentement préalable et sans justification (par. 64);
- Avoir une attitude envahissante, désagréable et contrôlante envers le copropriétaire (par. 63);
- Contrôler et vérifier l'état des lieux lorsque des invités du copropriétaire sont présents;
- Formuler à l'encontre du copropriétaire des accusations non fondées et des plaintes exagérées (par. 66);
- Imposer au copropriétaire des sanctions injustifiées et non prévues au règlement de l'immeuble (par 16).



De plus tous ces agissements étaient dirigés contre une seule personne en particulier, le copropriétaire en question (par. 65).

Dans son raisonnement, le Tribunal indique que les administrateurs d'un syndicat de copropriété possèdent un double rôle: 1) ils sont gestionnaires des biens d'autrui, chargés de la simple administration et 2) sont les mandataires du syndicat de copropriété (par. 57).

Ce double rôle de l'administrateur fait donc intervenir les dispositions correspondantes au *Code civil du Québec*<sup>1</sup> :

- Les dispositions relatives à l'administrateur du bien d'autrui (art. 1308 et suivants C.c.Q.).
- Les dispositions relatives au mandat (art. 2136 et suivants C.c.Q.).

De plus, le *Code civil du Québec* impose également aux administrateurs un devoir de prudence, de diligence et d'honnêteté.

Ainsi, toujours dans l'affaire [Syndicat du 90 Pierre-Laporte inc. c. Soares, 2023 QCCQ 1945](#), les actes de harcèlement des membres du syndicat de copropriété envers le copropriétaire ont engagé la responsabilité du syndicat, vu que ces actes ont été commis dans le cadre de leur mandat.

Il est à noter que dans cette affaire, le Tribunal a déterminé les dommages accordés en considérant les troubles importants d'anxiété développés par le copropriétaire (preuve médicale à l'appui), sa perte de poids significative ainsi que la dégradation de sa qualité de vie (par.68).

### 3. Conclusion

Tel que détaillé ci-dessus en lien avec la décision étudiée, les devoirs des administrateurs d'un syndicat de copropriété ne sauraient en aucun cas justifier la violation de droits fondamentaux reliés au droit de propriété ou au droit à la vie privée d'un individu, en particulier d'un copropriétaire.

Effectivement, même si les administrateurs d'un syndicat de copropriété ont pour mandat de veiller au respect des règlements de l'immeuble, la décision étudiée ci-dessus nous démontre qu'il est primordial que ceux-ci agissent dans les limites des pouvoirs octroyés par leur mandat et en faisant preuve de modération et de pragmatisme.

**AVIS : Les informations de cet article sont générales et ne constituent en aucun cas un avis ou conseil juridique ni ne reflètent nécessairement l'état du droit de façon exhaustive. Pour toute question d'ordre juridique adaptée à votre situation, nous vous conseillons de contacter un avocat.** □

<sup>1</sup> Nous tenons à souligner qu'il serait tout autant possible de soulever les articles 321 et ss. du C.c.Q. étant donné que ceux-ci font directement référence aux obligations des administrateurs d'une personne morale (art. 1039 C.c.Q.). En revanche, même en se référant aux règles du mandat, la juge arrive aux mêmes conclusions dans l'affaire présentement étudiée.



# ACCRÉDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

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

# Les frais annuels liés à une maison

L'évaluation des coûts annuels reliés à la propriété devrait peser dans la balance dans l'élaboration d'un budget pour l'acquisition d'une maison. Voici comment vous y prendre.

8 août 2024  
par Banque Nationale

Faisons l'exercice de lister les frais annuels récurrents liés à une maison de 235 000 \$, achetée avec une mise de fonds de 20 000 \$ (obtenue en vertu d'un régime d'accès à la propriété, communément appelé RAP) et d'un prêt hypothécaire de 215 000 \$ amorti sur 25 ans, au taux d'intérêt fixe de 5,3%.

**Notez que les données et les montants estimés sont fournies à titre indicatif et varieront en fonction de la valeur de votre maison, du secteur que vous habitez, des services publics que vous utiliserez et du mode de financement que vous choisirez.**

Dans le cas d'un immeuble à revenus, considérez également les revenus et les dépenses de location, ainsi que l'impôt à payer ou à recevoir.

## Les taxes reliées à la propriété

Le montant des taxes foncières est fondé sur la valeur marchande de l'immeuble et sur le taux de taxation de la municipalité (ces deux valeurs fluctuent). **Les taxes foncières comprennent les taxes municipales et les taxes scolaires (payables en un ou en plusieurs versements).**

Parfois, la taxe municipale inclut une taxe de secteur (pour la construction ou la rénovation d'infrastructures locales) que paient uniquement les résidents d'un secteur précis, sur une période donnée.

D'après notre exemple :

- Montant annuel à allouer aux paiements des taxes : 4 260 \$
- Ventilation mensuelle : 355 \$



## Les frais de chauffage, d'électricité, de gaz...

Se loger confortablement a forcément un coût, et celui-ci variera notamment selon la dimension de la maison, son emplacement et son efficacité énergétique.

Pour une construction existante, demandez à voir les comptes d'électricité et de chauffage du vendeur pour mieux estimer ces frais. Vous pouvez également vous informer auprès d'Hydro-Québec ou d'Énergir.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 1 500 \$
- Versement mensuel : 125 \$

## Les frais de téléphonie, télédistribution, Internet

Le montant à prévoir au budget dépend du nombre et des types de services auxquels vous vous abonnerez. Si la propriété est en région plus éloignée, il est possible qu'il y ait des frais supplémentaires pour l'accès à certains services.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 1 200 \$
- Paiement mensuel : 100 \$

## L'assurance-habitation

**L'assurance-habitation est obligatoire lorsqu'on acquiert une propriété.** Son prix dépend entre autres du coût de reconstruction de la maison, du secteur résidentiel (zone ciblée ou non par les voleurs, à proximité ou non d'une borne d'incendie et d'une caserne de pompiers), ainsi que du nombre de vos réclamations récentes.

D'après notre exemple :

- Frais annuels d'assurance : 675 \$
- Versement mensuel : 56,25 \$

## Une réserve pour les réparations et les rénovations

Une maison exige un entretien régulier. Dans le cas d'une maison usagée, vous pouvez vous fier au rapport d'[inspection préachat](#), qui dresse un portrait juste des travaux à effectuer à court terme. Selon l'entretien déjà effectué sur la maison, les [coûts de rénovations peuvent varier](#) énormément.

D'après notre exemple :

- Réserve annuelle : 3 750 \$
- Versement mensuel : 312,50 \$

## Les frais de copropriété

Ces frais s'appliquent seulement aux [copropriétés divisées, individives](#) et aux maisons de ville. Ils varient notamment en fonction des services inclus, des coûts d'entretien de l'immeuble ou de sa localisation. Selon une étude de 2016 de la Fédération des chambres immobilières du Québec, ces frais seraient en moyenne de 198 \$ par mois, pour une copropriété dans la grande région de Montréal.

Montant annuel dans le cas d'une maison unifamiliale : 0\$

## Le remboursement du REER

Le [régime d'accès à la propriété \(RAP\)](#) facilite l'achat d'une première maison en vous permettant de retirer des fonds de votre REER comme capital de mise de fonds. Or, ce capital devra être remboursé dans votre REER, et ce, en quinze ans maximum, à partir du 31 décembre de la cinquième année suivant le retrait. Cela dit, il est plus sage de comptabiliser tout de même les montants minimaux dès le départ pour évaluer fidèlement l'ensemble des frais annuels à venir.

D'après notre exemple :

- Remboursement annuel : 1 333 \$
- Ventilation mensuelle : 111 \$



**Bon à savoir :** le nouveau compte épargne libre d'impôt pour l'achat de votre première propriété (CELIAPP) vous permet aussi d'amasser votre mise de fonds. L'une des différences avec le RAP est que l'argent retiré n'a jamais à être remboursé.

Pour en apprendre plus sur le CELIAPP, consultez notre article :

→ [C'est quoi, le CELIAPP? Est-ce le bon compte pour moi?](#)

## Les paiements hypothécaires

Bien entendu, les versements hypothécaires mensuels ont leur place au budget. **Outre la somme du capital emprunté, c'est le taux d'intérêt (fixe ou variable) qui influence le montant à débourser chaque mois.**

Si vous détenez [une assurance prêt hypothécaire avec la SCHL](#), le montant du prêt hypothécaire inclut généralement la prime.

**Si votre prêt a un faible taux d'intérêt, calculez des versements à un taux un peu plus élevé pour vérifier si vous pourriez faire face à une éventuelle hausse du taux.**

D'après notre exemple :

- Montant alloué au remboursement de l'hypothèque annuellement : 16 068 \$\*
- Versements hypothécaires mensuels : 1 339 \$

## L'assurance prêt (vie, invalidité, maladies graves)

Quand on contracte un prêt hypothécaire qui s'étire sur plusieurs années, comme c'est généralement le cas, l'assurance prêt constitue une bonne façon de [se protéger contre les imprévus de la vie](#). Cette assurance peut vous protéger financièrement lors d'un arrêt de travail prolongé causé par une maladie ou une invalidité, par exemple.

Notez que l'assurance vie est pré-requise à la protection invalidité et maladie graves.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 2 148 \$
- Montant mensuel : 179 \$

## Tableau récapitulatif des frais annuels d'une maison usagée de 235 000 \$

Description	Mensuel	Annuel
Taxes foncières*	355 \$	4 260 \$
Chauffage/Électricité**	125 \$	1 500 \$
Téléphone, télédistribution, Interne	100 \$	1 200 \$
Assurance-habitation***	56,25 \$	675 \$ \$
Réserve pour les réparations et les rénovations	312,50 \$	3 750 \$
Frais de copropriété	0 \$	0 \$
Remboursement du REER	111 \$	1 333 \$
Paiements hypothécaires****	1 339 \$	16 068 \$
Assurance prêt*****	179 \$	2 148 \$
Total	2 577,75 \$	30 934 \$

### Notes légales

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Ces montants varient directement selon l'évaluation foncière.

\*\* Ces montants varient selon l'état de la maison.

\*\*\* Ce montant varie selon le quartier et la valeur de reconstruction de la maison.

\*\*\*\* Ce montant a été calculé selon un taux estimé de 5,3 % (pour une hypothèque de 25 ans). Les frais annuels pour le remboursement de votre hypothèque dépendront du taux qui vous aura été octroyé.

\*\*\*\*\* Les frais sont basés sur un couple, homme et femme de 32 ans, non-fumeurs. Ce montant varie selon l'âge, le sexe et le statut de tabagisme des assurés ainsi que les protections choisies. Pour tout conseil concernant vos finances et celles de votre entreprise, veuillez consulter votre conseiller de la Banque Nationale, votre planificateur financier ou, le cas échéant, tout professionnel (comptable, fiscaliste, avocat, etc.).

Envie d'en discuter avec nous? Contactez votre conseillère ou conseiller Banque Nationale ou en gestion de patrimoine Financière Banque Nationale. Vous n'avez pas de spécialiste responsable de votre dossier? ☎

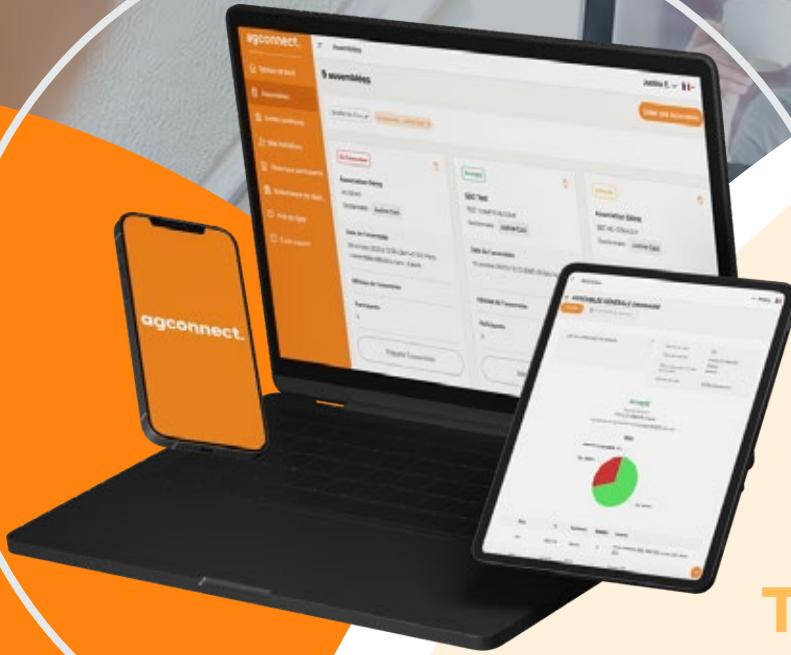
Prenez rendez-vous



Apprenez-en plus sur les copropriétés en lisant notre guide de la copropriété :  
<https://www.bnc.ca/particuliers/conseils/maison/guide-achat-copropriete.html>

# agconnect.

## La solution digitale pour les Assemblées Générales



### PLUSIEURS MODES DE PARTICIPATION



- En présentiel
- En virtuel
- En mode mixte

### TENTEZ L'EXPERIENCE

agconnect favorise à la fois le taux de présence en assemblée générale et concède une grande flexibilité dans leur organisation.

### PRÉPAREZ VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC AGCONNECT !



[SALES@IMMOSQUARE.COM](mailto:SALES@IMMOSQUARE.COM)



+1 (514)-600-2006



# La destination de l'immeuble en copropriété divise



Par Alexandre Tirziu et Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal

La **destination d'un immeuble** est une notion centrale en droit de la copropriété, mais elle n'est pas directement définie par le législateur québécois. La destination de l'immeuble se définit ainsi par la raison pour laquelle l'immeuble a été construit ou encore sa vocation. Cependant, il importe de préciser que la destination de l'immeuble ne se limite pas simplement à la vocation générale de l'immeuble, c'est-à-dire s'il est commercial, résidentiel, industriel ou autre. C'est une notion plus poussée qu'il importe d'étudier ci-dessous.

En vertu de l'article 1053 du Code Civil du Québec (C.c.Q), l'acte constitutif d'une copropriété va venir définir la destination de l'immeuble. À leur tour, les caractères et la situation, c'est-à-dire son emplacement géographique, d'un immeuble viendront moduler la destination fondamentale de l'immeuble<sup>1</sup>.

La destination de l'immeuble est déterminée par trois composantes principales<sup>2</sup> :

1. Un élément objectif;
2. Un élément subjectif;
3. Un élément collectif.

L'**élément objectif** comprend :

- La situation de l'immeuble;
- La qualité des matériaux utilisés;
- La distribution des appartements;
- Le niveau de confort de l'immeuble;
- Le niveau de luxe de l'immeuble.

Pour sa part, l'**élément subjectif** se définit par l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté sa fraction.

Finalement, l'**élément collectif** de la destination de l'immeuble représente la sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires.

<sup>1</sup> Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1fcgn>>

<sup>2</sup> Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain, 1996 CanLII 4562 (QC CS), <<https://canlii.ca/t/1kljv>>

En plus de ces trois aspects, on peut aussi considérer les caractéristiques physiques de l'immeuble, qui viendront également définir sa destination.

Dans la détermination de la destination de l'immeuble, il faudra lire la déclaration de copropriété en son ensemble, en considérant tous les éléments pertinents. De ce fait, il faut éviter de se limiter à la simple lecture de la clause s'intitulant *Destination de l'immeuble* contenue au sein de l'*acte constitutif*<sup>3</sup>, car cette notion peut être complétée ailleurs dans la déclaration.

La destination de l'immeuble est une notion essentielle du droit de la copropriété, car elle vient limiter les droits individuels des copropriétaires pour sauvegarder les intérêts de la collectivité selon la vocation voulue pour l'immeuble. L'art. 1056 C.c.Q précise que la déclaration des copropriétaires ne peut imposer des restrictions aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. Par conséquent, les copropriétaires devront exercer leurs droits dans les limites imposées par la déclaration de copropriété, en veillant à ne pas aller à l'encontre de la destination de l'immeuble. L'interdiction de la faculté de posséder d'un chien, d'effectuer de la location à court terme, d'exploiter un commerce au sein de l'unité ou encore d'installer diverses structures sont tous des exemples pouvant entrer en contradiction avec la destination de l'immeuble.

Une contravention à la destination de l'immeuble peut entraîner diverses sanctions telles qu'une injonction, la condamnation au paiement d'une indemnisation ou encore la condamnation au paiement de dommages-intérêts.

Dans le cas où un syndicat ou encore des copropriétaires souhaitent modifier la destination de leur immeuble, ils devront respecter les exigences établies par l'article 1098 C.c.Q. Ainsi, les décisions visant le changement de la destination de l'immeuble nécessitent un vote à la majorité des trois quarts de tous les copropriétaires, soit 75%, qui à leur tour doivent aussi représenter 90% des voix de tous les copropriétaires de l'im-

meuble. C'est lorsque ce processus formel de vote sera respecté, que les modifications à la déclaration de copropriété auront été notariées et en minute<sup>4</sup> et que les modifications à l'acte constitutif seront inscrites<sup>5</sup> que la destination de l'immeuble pourra être modifiée.

## Quelques exemples

Concernant la question d'interdiction des animaux, l'affaire *Wilson*<sup>6</sup> représente toujours l'autorité applicable en la matière. Dans cette affaire, la Cour Supérieure a jugé qu'un règlement d'immeuble interdisant la possession d'animaux domestiques était contraire à la destination de l'immeuble et ne pouvait donc venir limiter les droits des copropriétaires sur ce sujet. La possession d'animaux domestiques, plus particulièrement un chien dans cette affaire, a été permise.

Dans une affaire<sup>7</sup> plus récente, la Cour Supérieure a ordonné le démantèlement et le retrait complet et définitif de deux Abris-soleil installés par des copropriétaires sur la terrasse de leur unité privative, située dans une copropriété à St-Bruno-de-Montarville. Le Tribunal a jugé que l'installation des Abris-soleil contrevenait au règlement de l'immeuble, cette restriction étant justifiée par la destination de l'immeuble. L'unité étant dans une copropriété dite luxueuse et prestigieuse, une harmonisation des lieux par le biais d'une uniformité au niveau des pare-soleils se trouvant sur les terrasses et balcons des unités est voulue par les copropriétaires.

Quelques années auparavant, en 2020, la Cour Supérieure a entendu une autre affaire concernant la destination de l'immeuble, mais cette fois impliquant la possibilité d'un copropriétaire de louer son unité à court terme sur des plateformes de location en ligne<sup>8</sup>. Pour en venir à un verdict, le Tribunal a interprété la déclaration de copropriété de l'immeuble en son ensemble, celle-ci datant de 1988. Le Tribunal a conclu que bien que cette déclaration ait été rédigée avant l'avènement de plateformes de location en ligne et bien que le quartier entourant l'immeuble soit devenu plus dynamique, la destination de l'immeuble est résidentielle et toute location à court terme serait contraire à cette destination. La demande

<sup>3</sup> Art. 1053 C.c.Q.

<sup>4</sup> Art. 1059 C.c.Q

<sup>5</sup> Art. 1060 C.c.Q

<sup>6</sup> *Id.*, note 2.

<sup>7</sup> *Syndicat des copropriétaires St-Bruno-sur-le-Lac Phases 4-5 c. Jean*, 2024 QCCS 2621

<sup>8</sup> *Mazza c. Havre Lafontaine*, 2020 QCCS 1265 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j6n5d>>

du copropriétaire a donc été rejetée et la location à court terme a été déclarée interdite.

La présence d'un concierge au sein d'une copropriété représente également une question touchant la notion de destination de l'immeuble. En 2023, la Cour Supérieure s'est prononcée dans une affaire où deux phases distinctes d'une copropriété ne s'entendaient plus sur le rôle du concierge au sein de la copropriété<sup>9</sup>. Malgré la présence permanente d'un concierge au sein de la copropriété depuis le début des années 2000, une des phases de la copropriété souhaitait engager une firme externe pour assurer les services de conciergerie et ainsi vendre l'appartement de la copropriété qui était destiné au concierge. La défenderesse, Phase 1, a argumenté qu'une telle vente viendrait modifier la destination de l'immeuble à la lumière du langage employé au sein de la déclaration de copropriété. Le Tribunal n'a pas retenu cet argument, ordonnant le partage et la vente de l'appartement en question.

Sur ce sujet, nous partageons la position de la défenderesse et ses avocats. En toute déférence, nous sommes d'avis que ce jugement n'est pas conforme à l'état du droit actuel et diverge des autorités applicables sur le sujet.

Finalement, l'adoption de règles discriminatoires au sein de la déclaration de copropriété peut aussi être écartée par le concept de destination de l'immeuble. On peut penser ici aux règles visant à exclure les copropriétaires non occupants des postes d'administrateurs du syndicat ou encore les règles établissant des différences de droits entre propriétaires et locataires, par exemple l'interdiction de posséder des animaux domestiques pour les locataires.

## Conclusion

Par conséquent, il est primordial de consulter un avocat ou un notaire habilité à vous aiguiller sur la destination de l'immeuble avant de modifier la déclaration de copropriété dans le but de restreindre les droits des copropriétaires. Une telle démarche est pertinente dans la perspective de minimisation des coûts potentiels en cas de différend subséquent sur le sujet. ☐

<sup>9</sup> Syndicat des copropriétaires des Tours de la Rivière - Phase II c. Syndicat des copropriétaires des Tours de la Rivière - Phase 1, 2023 QCCS 3697 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/k0fpr>>



**ARBOPROPS™**  
arboriste urbain écologique

# C'est pour votre SÉCURITÉ

que nous  
**EXCELLONS**  
à notre métier!

**Élagage**   **Taille de haies**   **Abattage**

**ESTIMATION GRATUITE**

# Préservez l'harmonie au sein de votre copropriété

Sachez prévenir et régler les conflits  
sans procédures, ni tribunaux



## COFFRET TACTIQUE

Des outils concrets en gestion de conflits

Parcourez  
le Coffret

Code Promo : CONDO10  
10 % de rabais  
Valide jusqu'au  
30 novembre 2024

- ✓ Techniques de communication efficaces
- ✓ Introduction à la facilitation, la médiation et l'arbitrage
- ✓ Stratégies de négociation
- ✓ Prévention du harcèlement moral et des incivilités
- ✓ 4 webinaires interactifs pour échanger avec des experts

# CHRONIQUE CONDO Mediation



Me Edith Brault-Lalanne

Avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice et arbitre accréditée

## À quel moment je peux utiliser la médiation ?

Quand vient le temps de discuter de la médiation ou des autres modes de règlement de conflits (PRD), plusieurs d'entre vous ont des questions sur leur fonctionnement, leur utilité, la différence entre les modes, les avantages et les inconvénients de chacun d'eux, comment offrir à l'autre partie d'y participer, etc.

Afin de répondre aux questions qui reviennent sur une base régulière, je vous propose une « Chronique Médiation et PRD » dans laquelle je tenterai de répondre à vos questions de façon simple et succincte.

### Aujourd'hui, je réponds à la question suivante :

#### À quel moment je peux utiliser la médiation ?

Et bien la réponse est fort simple : **À tout moment !**

Il est possible de recourir à la médiation à n'importe quel stade d'un conflit ou d'un litige :

**Avant** qu'un conflit n'éclate, pour prévenir les problèmes et instaurer des méthodes de communication constructives et à long terme. Afin de favoriser le recours à la médiation le plus rapidement possible, la loi prévoit qu'il est possible de suspendre les délais de prescription qui courrent pour une période pouvant aller jusqu'à 6 mois. Un outil très utile si le conflit éclate à minuit moins une !

**Pendant** une négociation, pour favoriser des solutions gagnant-gagnant.

**Pendant** une procédure judiciaire, pour mettre fin au litige, limiter les frais d'avocats et les délais associés au processus judiciaire. Advenant une entente, le dossier de cour sera réglé et l'entente pourrait être homologuée par un juge pour la rendre exécutoire. Elle aurait alors la même force qu'un jugement. Aussi, même si des procédures sont entamées, sachez qu'il est possible de les suspendre pour permettre aux parties de procéder à la médiation.

**Après** l'obtention d'une décision d'un juge ou d'un arbitre. Car vous savez, ce n'est pas parce qu'un juge donne raison à une des parties qu'elles ne devront pas continuer à cohabiter dans la copropriété. Une décision peut régler un point de droit, mais aide rarement la relation entre les parties.

**Alors, osez faire les choses autrement ! Osez la médiation !**



# QUESTIONS ET RÉPONSES

## MÉDIATION OBLIGATOIRE aux petites créances



RÉCLAMATIONS  
DE **5000\$**  
**ET MOINS**

(sans compter les intérêts)

À compter de novembre 2023, et pour les prochaines années, la médiation obligatoire aux petites créances s'implantera progressivement partout au Québec, pour les dossiers de 5000 \$ ou moins (sans compter les intérêts).

### COMMENT SAIS-JE SI LA MÉDIATION EST OBLIGATOIRE DANS MON DOSSIER ?

Vous recevrez, par la poste, un avis de médiation obligatoire si votre dossier est admissible. Un médiateur communiquera ensuite avec vous pour vous expliquer le processus de médiation et prendre rendez-vous. Si vous ne recevez pas d'avis de médiation obligatoire, la médiation reste possible. Mais vous devez en faire la demande, parce qu'elle est volontaire.

Consultez [Québec.ca/petitescréances](http://Québec.ca/petitescréances) pour savoir si la médiation obligatoire est implantée dans le district judiciaire où est votre dossier.

### QU'ARRIVE-T-IL SI JE DOIS ALLER EN MÉDIATION OBLIGATOIRE ET QUE JE N'Y VAIS PAS ?

La médiation est obligatoire. Elle n'est pas optionnelle ou facultative! Vous devez participer au processus. Si vous ne vous présentez pas, on pourrait notamment vous condamner à payer des dommages-intérêts aux autres parties.

### EST-CE QUE JE PEUX DEMANDER UNE AUTORISATION POUR NE PAS Y ALLER ? J'AI MES RAISONS...

Dans certains cas précis, vous pourriez obtenir une exemption de la médiation obligatoire. Par exemple, si vous ne pouvez pas être en présence de l'autre partie parce qu'il y a une ordonnance de la cour, ou si vous avez déjà participé à une séance de médiation pour le même litige. Si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces situations, informez-vous auprès du palais de justice. On vous expliquera comment faire une demande d'exemption.



# 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



Notre nouvelle division  
**Plomberie AquaD** s'occupe de 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 mesurer l'acoustique d'un bâtiment : les essentiels à connaître



Par Vincent Moreau, Copropriétaire  
Vice-président exécutif des ventes  
Innovation & développement stratégique  
Ambassadeur de la durabilité  
AcoustiTECH

Dans le domaine de la construction, l'acoustique est un facteur crucial pour assurer le confort des occupants. Mais comment mesurer précisément les performances acoustiques d'un bâtiment? Cet article vous dévoile les principales méthodes de quantification de l'acoustique, vous aidant à comprendre les indices clés qui garantissent une isolation sonore efficace.

Tout d'abord, pour évaluer les performances acoustiques des bâtiments, **deux types d'indices sont principalement utilisés** : ceux issus de tests en laboratoire (IIC/STC) et ceux obtenus en conditions réelles sur chantier (AIIC/ASTC). Les résultats de laboratoire sont souvent plus élevés en raison des conditions contrôlées. Cependant, **chez AcoustiTECH, nous privilégions les indices mesurés en chantier** afin de proposer des solutions d'assemblage de produits qui reflètent au mieux les conditions réelles d'utilisation.

## Les indices en chantier

**Les bruits d'impact (AIIC)**, comme les pas ou le déplacement de meubles, peuvent être une véritable nuisance. Voici comment ils sont quantifiés en chantier :

L'**AIIC (Apparent Impact Insulation Class)** est un indice qui évalue l'isolation des bruits d'impact dans un assemblage plancher/plafond, directement sur le chantier. Ce test offre une représentation plus fidèle de la réalité de la construction en intégrant les spécificités et les faiblesses des structures. Il apporte ainsi une plus grande précision en prenant en compte les pertes sonores indirectes dues aux méthodes de construction utilisées.



**Les bruits aériens (ASTC)**, comme les voix ou la musique, sont mesurés en chantier par :

L'**ASTC (Apparent Sound Transmission Class)**, un indice qui mesure la capacité d'un assemblage, tel qu'un mur ou un plancher, à atténuer la transmission des sons aériens dans des conditions réelles de construction. Contrairement aux tests en laboratoire, l'ASTC reflète les performances acoustiques en tenant compte des spécificités et des particularités des méthodes de construction sur le chantier.

## Un nouvel indice

**Le HIIC (High Impact Insulation Class)** est un nouvel indice acoustique qui évalue la performance d'isolation des bruits d'impact dans les moyennes et hautes fréquences, directement liés au confort acoustique perçu par un individu dans son environnement. Le HIIC mesure donc la capacité d'un assemblage plancher/plafond à atténuer les bruits d'impact les plus susceptibles de créer des plaintes acoustiques, comme les bruits de talons hauts ou des meubles déplacés.

## Les normes

Pour ce qui est des normes actuelles au niveau de l'acoustique, pour un assemblage plancher/plafond dans les bâtiments multifamiliaux de plus d'un étage, le Code National du Bâtiment (CNB) requiert les exigences minimales suivantes : un indice STC de 50 ou un indice **ASTC de 47**, et **aucune exigence minimale pour les indices IIC et AIIC**. Toutefois, il est recommandé d'avoir un indice **IIC minimal de 55** pour un meilleur confort acoustique.

## Attention aux valeurs publiées

Il est essentiel de **rester vigilant face aux valeurs acoustiques publiées**. Tel que mentionné plus haut, **les résultats obtenus en laboratoire (IIC, STC) sont souvent plus élevés que ceux obtenus en chantier (AIIC, ASTC)** en raison des conditions optimales en laboratoire. Pour une évaluation réaliste, comparez toujours les valeurs dans des conditions similaires à celles de votre projet.

De plus, **certains fabricants de planchers ou de membranes acoustiques peuvent exploiter la complexité de l'acoustique pour induire en erreur**, en publiant des valeurs élevées sans détailler l'assemblage de produits ou en omettant de préciser si les tests ont été faits en laboratoire ou en chantier. Il est donc crucial de comparer les valeurs publiées pour des conditions de test similaires.

**Comprendre les indices acoustiques est essentiel** pour choisir les bonnes solutions et les bons assemblages de produits pour votre bâtiment. Les indices mentionnés précédemment vous aident à mesurer efficacement l'isolation sonore, que ce soit pour des bruits d'impact ou des bruits aériens. Chez AcoustiTECH, nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans le choix des meilleures solutions d'assemblages acoustiques pour vos projets, afin d'avoir **le bon produit à la bonne place**. **N'hésitez pas à nous contacter pour en discuter!** ☎



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



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

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

**propret.org • 514 279-3627**

# Condo **AUTOGESTION**

## AVANTAGES DE L'AUTOGESTION EN COPROPRIÉTÉ :

**Autonomie décisionnelle des administrateurs de copropriété.**

**Coaching et mentorat.**

**Plein contrôle de vos actifs et de vos finances.**

**Un registre de votre copropriété accessible à tous les copropriétaires et résidents.**



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



**M. Gabriel Marcu**, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS)  
Vice-président, innovation et développement, CondoConseils inc./CondoMarketing inc.

Vous prévoyez transformer votre copropriété en un modèle de gouvernance plus efficace et autonome? Rejoignez notre programme CondoAutogestion et découvrez les bénéfices d'une autonomie décisionnelle renforcée pour les administrateurs de votre copropriété.

### POURQUOI L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE EST-ELLE CRUCIALE ?

L'autonomie décisionnelle permet aux administrateurs de copropriété de prendre des décisions stratégiques et opérationnelles en toute indépendance et sans ingérence excessive des copropriétaires ou autres parties prenantes.

**Efficacité stratégique** : Élaborer et mettre en oeuvre des stratégies à long terme pour l'entretien et la valorisation de votre copropriété devient un jeu d'enfant avec des administrateurs mieux formés et autonomes.

**Réactivité** : Réagissez rapidement aux problèmes et saisissez les opportunités grâce à des décisions agiles, économiques et bien adaptées.

**Responsabilité fiduciaire** : Agissez en tant que gardiens des ressources de votre copropriété, en opérant de manière indépendante pour protéger les intérêts de tous.

### ENJEUX ET DÉFIS À SURMONTER

Bien que l'autonomie soit essentielle, elle peut être confrontée à plusieurs défis :

**Pressions des copropriétaires** : Évitez les influences extérieures de toute sorte qui pourraient détourner ou influencer vos décisions.

**Complexité réglementaire** : Naviguez aisément à travers les lois et règlements en matière de copropriété grâce à une expertise approfondie et un support constant.

**Dynamiques internes** : Recyclez les divergences d'opinions et les luttes de pouvoir internes dans une gouvernance harmonieuse.

## LES COMPOSANTES CLÉS DE L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE

**Indépendance des administrateurs** : Établissez des politiques d'éthique rigoureuses pour éviter les conflits d'intérêts et garantir une véritable autonomie.

**Clarté des rôles et responsabilités** : Définissez clairement les rôles entre les membres du conseil d'administration appuyés d'objectifs productifs : bonne vision stratégique de la gouvernance avec une communication plus efficace.

**Formation et développement** : Restez à la pointe des meilleures pratiques de gouvernance et des tendances législatives grâce à des formations régulières.

**Coaching et mentorat** : Profitez d'un encadrement personnalisé par nos professionnels tout au long de votre adhésion au programme CondoAutogestion.

**CondoAssurance et CondoMédiation** : Bénéficiez des options de programmes conjoints et incontournables, adaptés pour la prévention et la gestion des sinistres et des différends.

### Des services uniques, exclusifs, et adaptés aux besoins des syndics de copropriété membres de CondoConseils

Pour encadrer toutes ces opérations, le programme CondoAutogestion et ses deux options complémentaires, CondoMédiation et CondoAssurance, proposent des services uniques d'accompagnement grâce à nos partenaires et collaborateurs indispensables.

**Assistance juridique** : Accédez à des conférences, des formations et des conseils juridiques spécialisés pour vous aider à naviguer dans les complexités réglementaires et légales. Développez des stratégies de gouvernance tout en utilisant les énoncés de cadre législatif.

**Audit de conformité** : Recevez des conseils réguliers pour vous assurer que toutes les opérations respectent les lois et les règlements en vigueur.

**Formation continue** : Participez à des formations de haute qualité suivies des attestations, pour vous habituer aux dernières tendances et pratiques en matière de gouvernance de copropriété. Les formations pour les administrateurs de copropriété ne seront pas seulement suivies pour obtenir une accréditation officielle, mais aussi pour le développement des compétences spécifiques, l'amélioration de la gestion et le bien-être de la communauté.

- Apprendre à gérer les conflits entre copropriétaires de manière efficace et pacifique.
- Améliorer la communication entre les membres du conseil d'administration et les copropriétaires.
- Apprendre des techniques de médiation pour résoudre les différends entre copropriétaires.
- Apprendre à préparer et gérer des plans d'intervention pour des situations de crise.
- Apprendre à identifier et à apprivoiser les dangers matériels et humains.
- Apprendre à identifier rapidement des solutions et identifier des professionnels spécialisés pour chaque situation problématique.
- Apprendre à mettre en place des mesures de sécurité pour les bâtiments et les espaces communs.
- Acquérir des connaissances en gestion financière pour optimiser le budget de votre copropriété.
- Acquérir des compétences en nouvelles technologies pour améliorer la saine gouvernance.



### Service de prévention et de gestion des sinistres

Option de jumelage entre CondoAutogestion et CondoAssurance, deux programmes conjoints qui feront de votre copropriété une destination tout inclus pour des copropriétaires responsables;



### Assistance technique

Accédez à une assistance technique pour la prévention et la préservation des infrastructures et des équipements de votre copropriété.



### Support en comptabilité

Optez pour des services professionnels de finances et de comptabilité dédiés à la copropriété.



### Service de médiation

Pour bien prévenir, désamorcer et gérer les différends à votre copropriété, faites appel à nos services de médiation et d'arbitrage et, dans un avenir proche, aux services de facilitations pour résoudre rapidement et efficacement les conflits internes.

**L'autonomie décisionnelle est la clé pour des administrateurs de copropriété performants et responsables. En adhérant au programme CondoAutogestion, vous transformerez la gestion de votre copropriété avec succès en assurant sa pérennité à long terme.**

**CondoAutogestion n'est pas une dépense, mais un investissement stratégique. La différence financière entre l'autogestion et la gestion externe est comparable à une dépense récurrente et un investissement rentable.**

### Assistance dans l'exécution des tâches suivantes :

- 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).

### Un service optionnel offert exclusivement par CondoConseils

Optez pour le Programme d'Accès CondoAutogestion et CondoConseils réduira de **30% le montant de votre adhésion annuelle initiale**. Avec la participation de Grands Partenaires participants, vous pourrez obtenir d'autres réductions du montant de votre cotisation annuelle initiale.

Pour plus d'information et adhérer, communiquez au **514.996.2233**.

**VOIR LA VIDÉO**

**CondoAUTOGESTION.ca**

# Aux Chefs gradués de CondoAutogestion



Par Gabriel Marcu  
Vice-président, développement et innovation  
CondoConseils/CondoMarketing

À la suite de votre adhésion et surtout votre graduation du programme **CondoAutogestion** pour syndicat de copropriété, imaginez-vous en maestro de la cuisine de votre syndicat, prêt à concocter les plats les plus exquis de l'autogestion de votre copropriété.

## Voici un échantillon de ce que vous pouvez obtenir :

Bienvenue dans le monde excitant de CondoAutogestion pour syndicat de copropriété !

Vous voilà maintenant le maestro de la cuisine de votre syndicat, prêt à concocter les plats les plus exquis de l'autogestion immobilière.

Imaginez-vous en train de transformer les envies de vos copropriétaires avec une gestion gastronomique d'exception !

Dites adieu aux fast-foods bon marché et peu nourrissants pour votre copropriété. Avec nous, vous avez le pouvoir de créer une expérience unique où qualité et budget se marient parfaitement. Devenez le chef étoilé de votre propre table d'hôte maison pour copropriétaire, où chaque plat est soigneusement préparé pour répondre aux besoins et aux désirs de tous.

Nous ne vous cacherons probablement pas que même les restaurants renommés coûtent souvent moins cher qu'une



autogestion mal organisée. C'est pourquoi nous mettons une extrême importance à diversifier les saveurs de la gestion immobilière, à offrir un menu riche en solutions équilibrées et à favoriser la transparence et la participation de chacun encadrée par de grands chefs de renom.

Avec nos conseils expertisés, vous éviterez de servir des plats froids à vos copropriétaires et vous ne vous retrouverez jamais seul à gérer les problèmes, surtout le lavage de la vaisselle sale. Nous vous accompagnerons pour ne jamais manquer de tous les ingrédients essentiels, y compris ce « bacon (\$\$\$\$\$) » indispensable pour la réussite de votre pizza.

Sur ces notes gourmandes, nous vous souhaitons à tous un appétit délicieux et une gouvernance aussi savoureuse qu'une bonne sauce tomate maison. Bon appétit, à vos fourneaux autonettoyants !

**CondoAUTOGESTION**  
Programme d'Encadrement et d'Accompagnement  
Intégré (PEAI) de la copropriété

# 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](mailto: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.

# Se prémunir contre les inondations



Par Robert Zbikowski, M.B.A.  
Directeur technique, ProTech IB

Les pluies abondantes et les inondations de sous-sol ont encore fait les manchettes cet été. Les réclamations aux assureurs montent en flèche et les primes d'assurance aussi. Pour certains propriétaires, les dommages causés par inondation ne sont plus assurables.

Selon les scientifiques qui suivent les changements climatiques, les événements météo extrêmes continueront d'augmenter et de nouveaux records de précipitation seront dépassés.

Nous n'avons aucun contrôle à court terme sur les changements climatiques, mais nous pouvons prendre des mesures pour tenter d'éviter ou réduire les dégâts d'inondation.

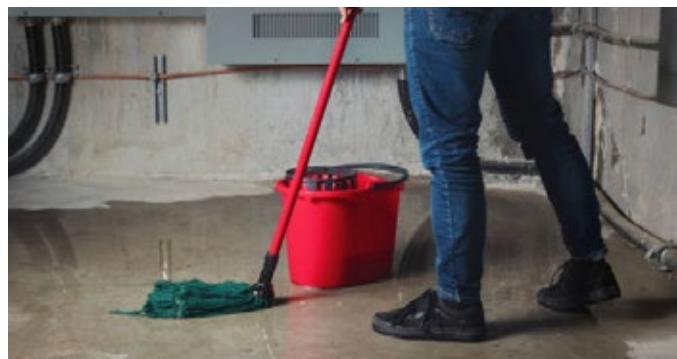
Voici quelques mesures préventives qui peuvent vous aider à éviter le pire :

## • La toiture

Si votre immeuble possède un toit plat avec des drains pour évacuer l'eau. Assurez-vous de nettoyer vos drains au moins une fois par année (plus souvent si vous avez des arbres à proximité). Un drain partiellement bloqué causera un refoulement d'eau sur le toit, permettant à celle-ci de monter suffisamment pour s'infiltrer dans le bâtiment. Lors de la réfection du toit, évaluez si l'ajout de gargouilles est à considérer.

## • Les refoulements au sous-sol

La plupart des infrastructures souterraines municipales n'ont pas été conçues pour accueillir les volumes d'eau des événements météo extrêmes. Les précipitations qu'on voyait autrefois une fois par cent ans se produisent maintenant tous les 5-10 ans et les volumes atteignent 1,5 à 2 fois les records historiques. Il en résulte que les systèmes d'évacuation sanitaires et pluviaux refoulent. Il est donc primordial d'avoir des



clapets anti-refoulement pour protéger tous les appareils situés au niveau sous-sol (drains de plancher, fosses, toilettes, douches, etc) et que ces appareils soient vérifiés et nettoyés annuellement.

## • Les systèmes de pompage

Plusieurs sous-sols sont munis de fosses avec des pompes d'évacuation. Normalement ces fosses collectent l'eau pluviale et l'eau des drains français. Elles fonctionnent généralement à l'électricité et s'évacuent dans le système d'égout municipal. Afin d'éviter une mauvaise surprise, il faut prévoir ces possibilités :

- Perte du service d'Hydro-Québec pour un temps indéterminé;
- Défaillance mécanique d'une pompe;
- Évacuation non possible dans le système d'égout en raison de refoulement.

Pour être prêt à ces éventualités, les précautions suivantes doivent être mises en place :

- Avoir une génératrice d'urgence qui pourra garder les pompes en marche même lors d'une panne électrique;
- Installer un système de pompes duplex (deux pompes qui fonctionnent en alternance ou combinées lorsque le débit est trop important);
- Avoir en main une pompe de rechange pour remplacer une qui fait défaut;
- Installer une évacuation alternative qui n'est pas branchée sur le système d'égout.

Bien qu'il puisse arriver des circonstances où malgré toutes ces précautions l'eau inondera ou causera des dommages, il est préférable d'avoir mis les chances de votre côté. ☐

# Entretien



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Defcor inc.

L'entretien régulier de la toiture est essentiel pour assurer sa longévité, prévenir les fuites d'eau, les dommages structurels, éviter les coûts de réparation important et maintenir l'intégrité de tout le bâtiment. Voici quelques aspects importants de l'entretien de toiture :

1. **\*Inspection régulière\*** ; Il est recommandé d'inspec-  
ter visuellement la toiture au moins une ou deux fois par an, et après de fortes intempéries, pour repérer tout signe de dommages, d'usure ou de détérioration.
2. **\*Nettoyage\*** ; Enlever les débris tels que feuilles, branches, mousses et lichens qui pourraient retenir l'humidité et causer des dommages à la toiture.
3. **\*Réparations\*** ; Effectuer rapidement les réparations nécessaires, comme les éléments ou accessoires endommagées, les scellants, les fuites ou le renforcement des zones affaiblies.
4. **\*Élagage des arbres\*** ; Assurer qu'aucune branche ne touche ou frotte contre la toiture, car cela peut endommager les matériaux de couverture et favoriser l'accumulation de débris.
5. **\*Vérification des dispositifs d'évacuation\*** ; S'assurer que les gouttières, les descentes pluviales, les drains et les événements sont propres et dégagés pour permettre une évacuation adéquate des eaux de pluie.
6. **\*Professionnels qualifiés\*** ; Pour les travaux d'entretien complexe ou les réparations importantes, il est recommandé de faire appel à des couvreurs professionnels pour assurer un travail de qualité et conforme aux normes. ☐



Otonomsolution

**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**





**egis**

## La principale équipe d'ingénieurs, de chefs de projet, d'experts techniques et de résolveurs de problèmes en Amérique du Nord

Egis, propose une gamme complète de conseils en ingénierie et de solutions techniques qui englobent chaque étape d'un projet.

### Nos services comprennent:

Étude et gestion des fonds de prévoyance | Inspection des façades et des stationnements selon la loi 122 | Gestion de projet pour les travaux de construction | Consultation et supervision de travaux de toiture | Ingénierie et conseil pour science du bâtiment

**18,000**

DES GENS FORTS

**1,000+**

DES GENS FORTS EN AMÉRIQUE DU NORD



**IMAGINER. CONCEVOIR. CONCRÉTISER.**  
*un futur durable*

[info.north-america@egis-group.com](mailto:info.north-america@egis-group.com) | **1.888.348.8991**

## Réformes législatives des condos : chicanes, paperasse et dépenses à volonté!

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 04 SEPTEMBRE 2024



Par Gabriel Marcu

Les copropriétés, ou «les blocs à condos» comme on les appelle souvent, sont désormais le terrain de jeu préféré des conflits.

Avec près de la moitié du parc de logements urbains au Québec qui se compose de condos, la recette pour les disputes se cuisine facilement.

Le partage d'espaces communs avec une centaine de pages de règlements souvent incomprises crée un cocktail explosif menant à des tensions. Entre les cotisations spéciales, les sinistres, les malfaçons, les bris, les bruits, l'entretien des espaces partagés, et les attentes souvent divergentes parmi une population aussi variée qu'une foire alimentaire internationale, les frictions ne sont jamais loin.

### Copropriété : de la belle vie à la guerre de nerfs

Acheter un condo, c'est souvent la promesse d'une vie tranquille... Jusqu'à ce que la réalité s'invite.

La majorité des litiges en copropriété concernent l'argent, entraînant des batailles juridiques qui ressemblent à des marathons. Plus de la moitié des copropriétaires jugent leur syndicat mal géré, critiquant la transparence et la compétence des gestionnaires.



*La médiation avant les recours légaux est une autre solution efficace. Cela peut économiser du temps et de l'argent tout en préservant des relations harmonieuses. (Photo: 123RF)*

Ajoutez les conflits de voisinage pour le bruit ou le non-respect des règlements, et le rêve de paix devient rapidement un bazar oriental.

Bienvenue dans le monde de la copropriété, où vivre ensemble peut mener directement au burnout!

### Réformes législatives : de la poudre aux yeux

Avec la loi 141 en 2018, la loi 16 en 2019 et la loi 41 en 2020, le législateur et certains juristes de copropriété nous avaient promis une ère de transparence et de responsabilité. En réalité, ces réformes ont surtout ajouté une montagne de litiges, de confusion, et de désarroi. Les honoraires d'avocats coûtent souvent plus cher que les dommages eux-mêmes.

Grande dernière nouvelle : les promoteurs de condos, ces architectes du chaos moderne, sont enfin sous les projecteurs avec un nouveau projet de loi censé les réprimander. Des inspections rigoureuses pendant la construction des nouveaux condos? D'accord. Mais cette loi changera-t-elle vraiment quoi que ce soit pour les tragédies déjà existantes?

Nada les amis.

Pourquoi ne pas exiger un certificat de conformité signé par un ingénieur ou un architecte avant de mettre les unités en vente? Avec une certification obligatoire effectuée par les services d'urbanisme des villes sur un condo neuf, avant la taxe de bienvenue de préférence?

Les villes vous taxent sur des condos à moitié conformes, puis vous «encadrent» afin d'obtenir un permis pour la remise aux normes de ces déficiences. En échange de frais, bien évidemment.

Sans parler aussi de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) qui protège très bien les détenteurs de licence, soit les promoteurs et les constructeurs, exactement ceux qui ont l'exclusivité pour des travaux dans nos copropriétés.

Au-delà des belles paroles, la réalité frappe comme un geyser en plein visage.

Pendant ce temps, les syndicats de copropriété, représentés par ces braves héros bénévoles, se retrouvent à jongler avec les responsabilités, les lois, les personnes inciviles, les irresponsables, les assureurs (surtout ceux non responsables) et par-dessus tout avec l'encyclopédie juridique qui pèse lourd sur leurs dos.

Un dégât d'eau? Un plafond effondré? Un mur fissuré? Une déficience qui provient du promoteur? C'est à eux de mobiliser les chantiers, les budgets, les intervenants et de jouer aux détectives privés pour déterminer qui est responsable et comment récupérer l'argent nécessaire pour effectuer les travaux.

Les vrais coupables sifflotent, bien à l'abri derrière leur papa-rasse, assis sur de beaux dollars, regardant passer la tempête médiatique sans qu'ils n'aient à rendre des comptes.

## Pas de repos

Les dernières réformes législatives qui touchent les copropriétés ont aggravé la situation au lieu de la clarifier. Les responsabilités individuelles se sont effacées dans un flou juridique, laissant aux syndicats la lourde tâche de prouver la faute des copropriétaires pour éviter que toute la copropriété doive payer (nouvelle obligation légale) au lieu des profiteurs.

C'est au syndicat également de prouver qu'une déficience est la faute de promoteur, lui qui souvent a pris la poudre d'escampette et fermé boutique. Bizarrement, celui-ci a ouvert une nouvelle boutique à numéro pour continuer sa recette à sauce d'arnaque en toute liberté auprès de nouvelles victimes.

Alors, quelle est la solution à cette cacophonie mes chers copropriétaires?

Peut-être est-il temps pour vous de prendre les choses en main. De vous former, vous renseigner, vous responsabiliser, vous rassembler, vous mobiliser et, surtout, de vous autogouverner avec un sens renouvelé des responsabilités collectives.

## L'autogestion pour une vie harmonieuse

Il est grand temps de se retrousser les manches, chers amis! Adoptez une communication claire et régulière, avec des bulletins d'information, des réunions et des plateformes en ligne pour éviter les malentendus. Sensibilisez-vous aux droits et aux responsabilités grâce à des sessions de formation pour mieux comprendre les règles et ainsi éviter les conflits.

La médiation avant les recours légaux est une autre solution efficace. Cela peut économiser du temps et de l'argent tout en préservant des relations harmonieuses.

Engagez des gestionnaires professionnels pour une gestion transparente et efficace, et assurez-vous d'une totale transparence financière, avec un accès aux rapports financiers et des assemblées générales ressemblantes.

Avec ces mesures en place, la copropriété peut évoluer vers une coexistence harmonieuse et sereine.

En somme, avec un peu de bon sens, de collaboration, et une touche de responsabilité collective, il est encore possible de transformer ces grandes familles sous un même toit en véritables communautés. Si vous ne prenez pas les choses en main, vous risquez tous de finir locataires dans une prochaine édition de ce feuilleton.

Sous la bannière de l'autogestion, la vie en copropriété deviendra un véritable plaisir! □

## SYSTÈME DE PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

UNE SOLUTION ADAPTÉE  
À VOTRE BUDGET!

Renseignez-vous sur nos promotions

Support technique 24/7/365

Technologie conçue pour multi-logis

Reconnue par les assurances

Références sur demande

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT

# AKISENS VOUS PROTÈGE DES FUITES D'EAU

À la fine pointe de la technologie, le système AkiSens, distribué par Groupe solution Télécom, prévient les fuites d'eau. Grâce à son module d'analyse, il surveille les débits d'eau anormaux et ferme vos valves lorsqu'il détecte un risque. Notre système et son service de surveillance continue protègent votre investissement et vous tiens informé où que vous soyez.

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

### NOUVELLE SONDE AKISENS

La technologie de sa sonde vous assure que celle-ci soit toujours à l'endroit où notre technicien certifié l'a installée. Une sonde disparue suite à un déménagement, pas d'inquiétude notre service à la clientèle vous contactera. Novatrice, elle détecte également l'humidité et le risque de gel. Choisir le système AkiSens, c'est donc choisir une protection globale.

Pas chez vous ? Pas de panique. S'il ne détecte pas de mouvements pendant 24h, votre système AkiSens ferme automatiquement vos valves d'eau. En tout temps, vous pouvez vous connecter et être informer sur l'état de votre système grâce à AkiCentral. Vous avez donc l'esprit en paix, même loin de chez vous.



Eau



Humidité



Double  
senseur



Température



Sécurité

# 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.

# COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ 2024

Présentation en visioconférence le samedi 12 octobre 2024 | 9H00 À 12H00

Maintenance et travaux préventifs en copropriété, les clés pour une durée de vie optimale des composantes de vos immeubles. Avantages d'avoir un plan d'entretien préventif.

## Rôle et responsabilités des administrateurs, des professionnels et des entrepreneurs

Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président développement et innovation, CondoConseils/CondoMarketing; M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; M. Patrick Gautreau, T.P., Directeur technique chez NIVOEX; M. André Grenier, président, inspecteur en bâtiment, Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ); M. Robert Zbikowski, M.B.A., Directeur Technique, ProTech Ib; Pierre-Olivier Gagnon (Conseiller senior Financement, Banque Nationale).



- Petit Larousse technique : Immeuble, bâtiment, enveloppe, ossature, grosse oeuvre... ;
- Inspection des façades ;
- Étude du fonds de prévoyance ;
- Fonds de prévoyance et d'assurance, leurs optimisations.
- Carnet d'entretien ;
- Entretiens et inspections obligatoires des espaces privatifs ;
- Enveloppe extérieure du bâtiment ;
- Mécanique du bâtiment ;
- Sécurité du bâtiment ;
- Aménagements extérieurs et stationnements ;
- Services (gym, piscine, commerce, salle communautaire) ;
- Plomberie et électricité ;
- Ventilation ;
- Plan d'évacuation et des interventions d'urgence ;
- Autres composantes; ascenseurs, porte de garage, ventilation, système de sécurité incendie, calfeutrage (portes et fenêtres), toitures et gouttières, pompes submersibles, portes et chutes à fermeture automatiques, système de détection des fuites d'eau, bornes de recharge électrique.

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

## Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](http://CondoConseils.net)

# Vous gérez des condos, on gère vos chauffe-eau.



Membres CondoMarketing

## On n'est pas le leader en chauffe-eau pour rien.

- Livraison gratuite et installation incluse
- Récupération et recyclage sans frais
- Installation par un expert certifié CMMTQ
- Factures gérées séparément
- Protection accrue de la cuve contre la corrosion et la perforation
- Achat ou location disponibles

Contactez notre équipe

**1 877 326-0606 poste 4228**  
[condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

Reconnu par les assureurs

**Hydro  
Solution**

On fait tout le travail

\* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.

RBQ : 8324-3550-12

## NOUVEAU

# Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété

CondoConseils inc. est ravis d'annoncer le lancement prochain d'un **service de facilitation en prévention et règlements des différends**, en collaboration avec les professionnels de CondoMédiation pour favoriser une meilleure vie collective en copropriété.

## **CONDO** **Médiation**

Nous recherchons activement des administrateurs, gestionnaires et professionnels passionnés pour rejoindre notre équipe de professionnels en prévention et règlement des différends (PRD) pour faire des séances de facilitation.

Afin d'assurer le professionnalisme de notre nouveau service, les professionnels intéressés à faire de la facilitation seront invités à suivre une courte formation universitaire. Cette formation est uniquement offerte au Campus Longueuil de l'Université de Sherbrooke. Il s'agit du [microprogramme en PRD](#) qui compte 5 cours.

En suivant des cours spécifiques, vous pourrez obtenir votre accréditation en médiation civile et ainsi acquérir des compétences de haute pointe en PRD. Vous serez parmi les premiers intervenants spécialisés en gestion de conflits pour les syndicats en détresse, sous la coordination experte de CondoMédiation.

Rejoignez-nous et faites partie d'une équipe dédiée à apporter paix et harmonie dans la copropriété.

Ensemble, nous transformerons la gestion des différends en une expérience positive et constructive.



# 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 envisagent 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!

The graphic features the ACQ Résidentiel logo, which includes the text "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



Institut de la copropriété  
du Québec

Cours de formation...

POUR une copropriété

MIEUX gérée

## Visioconférences

Samedi 9 novembre 2024 | 9h00 à 12h00



Programme  
d'Encadrement et  
d'Accompagnement  
Intégré (PEAI)  
de la copropriété

CondoAUTOGESTION

Conférencier : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président développement et innovation, CondoConseils/CondoMarketing; Me Edith Brault-Lalanne, avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice accréditée; Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.; Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (IndemniPro); M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); M. André Grenier, président, inspecteur en bâtiment, Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ).

## Formation dédiée aux administrateurs de syndicats de copropriété qui favorisent l'Autogestion plutôt que de confier leur gestion à l'externe.

Soyez en plein contrôle de vos actifs et de vos finances avec le programme complet de coaching et de mentorat exclusif à CondoConseils et en plus à des coûts accessibles. Apprenez comment les évaluations administratives permettent un diagnostic précis de votre copropriété et proposent des stratégies de redressement assistées pour remettre votre syndicat sur la bonne voie. En complémentarité avec CondoAutogestion, CondoConseils propose deux autres programmes pour vous aider à prévenir et guérir les deux cancers majeurs de la copropriété, soit les sinistres et les litiges en copropriété.

### CondoAssurance

Apprenez-en plus sur la prévention et la gestion des réclamations de sinistres avec ce programme. Offert avec la collaboration d'acteurs clés de l'industrie dont Me Linda Collin, (coordonnatrice CondoAssurance), Me Gérald Denoncin (Fiset Légal inc.), M. Gilles Fréchette, président (PREVCAN) et la Chambre d'assurances de dommages (ChAD).

### CondoMédiation

Des services de médiation et d'arbitrage offerts grâce à des partenaires de confiance. CondoConseils inc. vous présentera les détails d'un service de facilitation pour une meilleure vie collective en copropriété. Gestionnaires et professionnels passionnés pourront suivre un mini programme de formation unique. Sous la coordination d'experts collaborateurs à CondoMédiation, vous serez parmi les premiers intervenants spécialisés en gestion de conflits pour les syndicats en détresse.

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

### Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](http://CondoConseils.net)

# Passeport

Annuel individuel

Le passeport individuel permet de consulter les archives et les articles des éditions du magazine Copropriété Plus à partir des sites CondoConseils.net, CondoMarketing.ca, CondoAutogestion.ca, CondosMediation.net et CoproprietairesQuebec.org. Participez gratuitement aux visioconférences des formations de l'ICQ, du Colloque annuel et du Condo Week-end. Vous obtenez aussi l'accès en tout temps à ExpoCondo.ca aux enregistrements vidéos des événements et formations sélectionnés. L'infolettre mensuelle de la copropriété vous informe des événements à venir et vous redirige au bon endroit pour vous inscrire et participer aux visioconférences et pour accéder aux éditions du magazine Copropriété Plus.

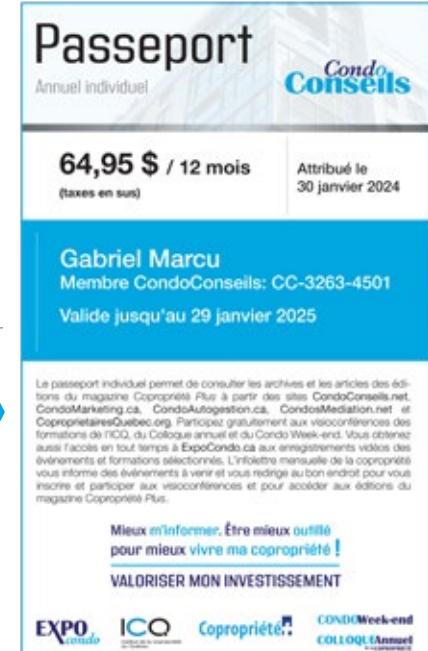
Mieux **m'informer**. Être mieux **outillé** pour mieux **vivre ma copropriété !**

**VALORISER MON INVESTISSEMENT**

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT** ➤

**64,95 \$** / 12 mois (Taxes en sus)

**514 380-8398 / info@condoconseils.net**



# Pourquoi s'entourer de professionnels pour les projets dans les unités privatives : Focus sur le changement de chauffe-eau

**Hydro  
Solution**

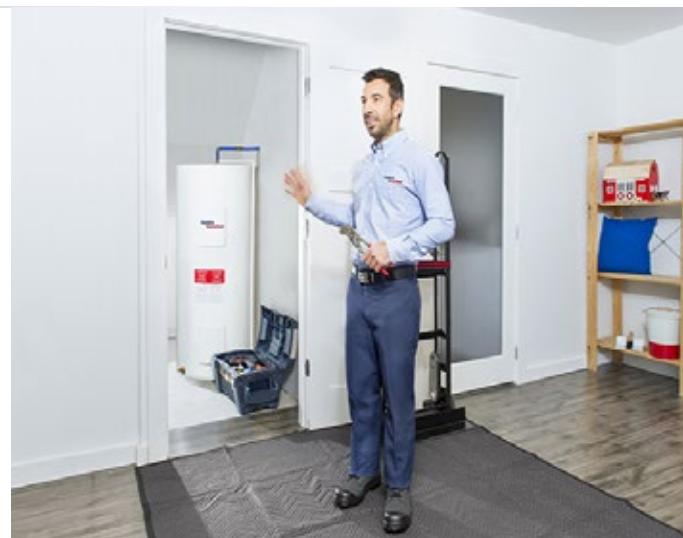
Par l'équipe HydroSolution

En tant que gestionnaire ou comité d'administration de copropriété, votre rôle est essentiel pour assurer le bon déroulement des travaux et la conservation de l'immeuble en guidant vos copropriétaires vers des solutions sécuritaires et rentables. Par exemple, le remplacement des chauffe-eau dans les unités privatives peut sembler simple et sous la responsabilité unique du copropriétaire, mais en réalité, c'est un projet plus complexe qu'il n'y paraît et cela nécessite une exécution minutieuse. Afin d'éviter les mauvaises surprises, il est crucial de confier ce type de projet à des professionnels. Voici pourquoi :

Le remplacement d'un chauffe-eau ne consiste pas seulement à échanger l'ancien modèle contre un nouveau. Les nouvelles installations doivent respecter les normes de sécurité actuelles en matière de plomberie et d'électricité. En faisant appel à des installateurs certifiés, vous vous assurez que chaque installation est conforme aux exigences, ce qui réduit considérablement les risques d'incidents. Bien que cela puisse sembler une tâche ardue pour les gestionnaires et le comité d'administration, déléguer ce projet à des professionnels permet une gestion efficace de l'ensemble du processus, de l'inspection initiale à la remise du registre final.

## « Proposer des solutions réfléchies et sécuritaires pour conserver le bon état de la copropriété »

Les chauffe-eau représentent un investissement à long terme pour chaque copropriétaire. En faisant appel à des professionnels certifiés, vous garantissez non seulement une installation de qualité, mais aussi la durabilité des appareils. Les chauffe-eau proposés par HydroSolution, offrent des garanties de 10 ans, ce qui rassure les copropriétaires et protège la copropriété des défaillances imprévues.



De plus, les assureurs recommandent souvent de remplacer les chauffe-eau tous les 10 ans pour éviter les risques de fuites et les dommages associés. Les chauffe-eau plus anciens sont plus susceptibles de fuir ou de causer des dommages par l'eau, ce qui peut entraîner des sinistres importants et augmenter les primes d'assurance. En respectant cette échéance, vous réduisez le risque de pannes ou de fuites, tout en vous assurant que la copropriété reste en conformité avec les exigences des compagnies d'assurance, ce qui peut prévenir une augmentation des primes pour tous les copropriétaires.

## Réduire les risques d'imprévu et de complications pendant les travaux

Les projets de changement de chauffe-eau dans une copropriété peuvent être complexes, avec des contraintes techniques propres à chaque unité (comme un espace restreint ou un accès difficile). Les professionnels spécialisés savent anticiper et résoudre ces problèmes rapidement, réduisant ainsi les interruptions pour les copropriétaires et réduisant le risque de surcoûts et de mécontentements.



Un autre avantage majeur de faire appel à des professionnels est la création et la gestion d'un registre détaillé des travaux réalisés. Ce document est crucial pour assurer une traçabilité complète de chaque installation, des appareils posés et des interventions effectuées dans chaque unité privative. En cas de réclamations ou de maintenance future, le registre permet de consulter rapidement les informations clés, garantissant une gestion plus fluide et transparente pour les gestionnaires de copropriété. De plus, ce registre peut être partagé avec le conseil d'administration et les copropriétaires, renforçant la confiance et l'organisation dans la gestion de la copropriété.

### **Une meilleure communication avec les copropriétaires**

Un accompagnement professionnel comprend aussi une communication régulière et claire avec les copropriétaires. Cela peut inclure l'utilisation de sondages conformes à la loi 25 pour recueillir des informations nécessaires, la gestion des rendez-vous, et des mises à jour régulières régulière au conseil d'administration et aux gestionnaires sur l'avancée du projet. HydroSolution dispose des outils et des équipes nécessaires pour gérer ce processus de manière fluide et efficace.

En résumé, le remplacement des chauffe-eau dans les unités privatives est un projet complexe qui mérite l'accompagnement d'experts qualifiés. En tant que gestionnaire de copropriété et comité d'administration, vous avez tout à gagner à vous entourer de professionnels qualifiés qui vous offriront un service clé en main. Cela garantit non seulement une installation conforme et de qualité, mais également une tranquillité d'esprit pour vous et les copropriétaires en plus d'assurer une traçabilité grâce au registre des travaux et le respect des exigences des assureurs.

### **Besoin de planifier un projet avec nos experts ?**

Par téléphone :

(514) 326-0606 ou 1-877-323-0606, poste 4228

Courriel : [condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

Ou faites une demande de soumission sur notre site :

[HydroSolution.com](http://HydroSolution.com) □

# 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



# Plaidoyer pour la réhabilitation des fenêtres



Par Jocelyn Bédard  
Président Groupe Fenestra

Voici le deuxième d'une série de 4 articles concernant la restauration des fenêtres comparée au remplacement complet.

## Les fenêtres d'un immeuble en hauteur (plus de quatre étages)

Commentaire récurrent : *Nous avons besoin de nouvelles fenêtres.*

Nos fenêtres ont plein de courants d'air. Nous devons économiser de l'énergie.

Oui, d'accord, la discussion sur l'énergie dans la première partie de cet article publié au printemps 2024 n'a pas abordé les fuites d'air.

Mon premier article, peut-être naïvement, supposait des fenêtres avec des joints d'étanchéité raisonnablement bien entretenus. Elles peuvent être tellement pleines de courants d'air que les pertes de chaleur dues à l'infiltration surpassent les pertes de chaleur par conduction à travers la fenêtre. Elles peuvent être tellement pleines de courants d'air que les gens ne veulent pas s'asseoir près d'elles.

Souvent, les courants d'air autour des fenêtres sont le résultat de joints d'étanchéité usés, cassants et/ou rétrécis. Comme les pneus d'une voiture, les joints d'étanchéité

sont des consommables. Comme les pneus, les joints d'étanchéité peuvent être remplacés. Comme les nouveaux pneus restaurent la traction d'origine, de nouveaux joints d'étanchéité restaurent l'étanchéité à l'air et à l'eau d'origine des fenêtres.

Immeuble	Résultats d'essais par firme indépendante		
	Essais	Avant Restoration	Après Restoration
<b>865 Gladstone</b> 	Air	Échec > 2.8 m³/h/m	Succès A2 < 1.6 m³/h/m
	Eau	Échec < 55 kmh	Succès 500 Pa ~105kmh
<b>1455 Clementine</b> 	Air	Échec > 2.8 m³/h/m	Succès A2 < 1.6 m³/h/m
	Eau	Échec < 55 kmh	Succès 600 Pa ~110kmh
<b>St Mary's (Montreal)</b> 	Air	Minimum A1 > 2.8 m³/h/m	Succès A3 < 0.6 m³/h/m
	Eau	Échec < 55 kmh	Succès 700 Pa ~120kmh

Et comme vous pouvez l'imaginer, tout comme les pneus sont beaucoup moins chers qu'une nouvelle voiture, de nouveaux joints d'étanchéité sont beaucoup moins chers que de nouvelles fenêtres.

Plus problématique que (et tout aussi commun que) les fuites d'air autour des joints d'étanchéité usés ou rétrécis, est l'infiltration d'air autour des fenêtres qui ne ferment plus correctement. Les ferrures usées ou cassées peuvent provoquer des courants d'air très significatifs.

Par exemple, les fenêtres coulissantes qui ont des roues ou des glissières usées peuvent ne pas s'adapter correctement à leur cadre. Dans ces cas, remplacer simplement les joints d'étanchéité ne suffit pas. Dans ces cas, de nouvelles ferrures sont un élément crucial pour restaurer l'étanchéité à l'air. Oui, la réhabilitation des fenêtres – le remplacement des joints d'étanchéité et des ferrures – est intensive en main-d'œuvre. Cependant, comparée au coût du remplacement des fenêtres, elle restaure l'étanchéité à l'air à une fraction du coût. En plus d'être moins coûteuse, la réhabilitation est moins perturbante.

Le remplacement est un processus poussiéreux qui dure plusieurs jours. Les résidents doivent souvent retirer, voire remplacer les habillages de fenêtres. Si les finitions murales doivent être enlevées et que de l'amiante est présent, cela peut déclencher la nécessité de coûteux travaux de désamiantage.

En comparaison, la réhabilitation nécessite presque toujours une seule visite par unité et ne nécessite que très rarement le retrait complet des habillages de fenêtres et ne nécessite jamais le retrait des finitions murales. Si vous pensez que vous avez besoin de nouvelles fenêtres (ou portes) parce que vos fenêtres sont pleines de courants d'air, appelez-nous. Il y a de bonnes chances que nous puissions stopper ces courants d'air! □



## 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

13 avril 2024

 Visionner la **vidéo**



Conférenciers :



M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoConseils/CondoMarketing, Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., Arbitre accrédité (IMAQ), Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec), M. Bogdan Constantin, CPA (Waked Seeman et Constantin inc.) et M. Alex Argento, B.Comm., Conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante).

## La gestion comptable en copropriété Le budget d'opération, la gestion des dépenses et des investissements.

Budget d'opération;  
Gestion des dépenses;  
Gestion des investissements, placements;  
Fonds de prévoyance;  
Fonds auto-assurance;  
Impacts sur les charges communes.

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) avec la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

### Grands Partenaires



**agconnect.**

# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE



10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6  
WWW.GUARD-X.COM  
514 277 2127

### SAVIEZ-VOUS QUE...

#### • Alarme-Incendie

Les propriétaires ont l'obligation de faire annuellement une inspection complète de leurs systèmes de protection incendie par une entreprise spécialisée en la matière.

#### • Systèmes de gicleurs

En cas d'incendie, peu importe le type de systèmes de gicleurs (sous eau, sous air, à préaction, etc.) installés dans les bâtiments résidentiels et/ou condominiums, ils protègeront adéquatement tant les résidents que les biens matériels.

#### • Extincteurs portatifs

Les feux sont catégorisés en différents groupes en fonction de leurs matières de combustion et de la méthode privilégiée pour les maîtriser. C'est pour cette raison qu'il existe une gamme d'extincteurs portatifs.

### L'IMPORTANCE DE LA PROXIMITÉ À L'ÈRE DE L'AUTOMATISATION

Alors que les nouvelles technologies et la pénurie de main-d'œuvre continuent d'inciter l'automatisation de certaines tâches, Guard-X se fait un devoir de conserver une relation de proximité avec sa clientèle. Pour ce faire, nous avons une équipe dévouée d'une vingtaine d'employé(e)s qui constitue notre Service à la clientèle et qui est disponible pour répondre à vos besoins.

Guard-X fait de l'**expérience client** sa priorité en misant sur un *programme de gestion de l'expérience client* qui se définit en quatre (4) points essentiels : tenir parole auprès du client, offrir une expérience optimisée et personnalisée, offrir un rapport qualité et prix et maîtriser le parcours client.

Si notre équipe du Service à la clientèle n'a pas la réponse à vos questions, sachez qu'elle est supportée par une équipe d'experts-conseils techniques en protection incendie, que ce soit en alarme-incendie, systèmes de gicleurs, extincteurs portatifs, systèmes spéciaux et/ou systèmes automatiques. En unissant nos forces internes, nous sommes assurées d'honorer notre promesse de proximité avec nos précieux clients.

Une expérience client de qualité...

C'est aussi ça **Guard-X!**

# Bien se préparer pour une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien



Par Patrick Gautreau  
T.P., directeur technique chez Nivoex inc.

Avec l'avènement du projet de loi 16 obligeant la réalisation de carnets d'entretien et d'études de fonds de prévoyance par un professionnel membre d'un Ordre professionnel reconnu, plusieurs syndicats devront soit le faire réaliser, sinon le mettre à jour. Voici quelques conseils judicieux sur ce que vous devriez prévoir afin d'être prêt à procéder à cette étape essentielle pour l'entretien et la gestion de votre propriété.

## Avant l'inspection

En tout premier lieu, il faudra rassembler la documentation existante telle que les plans de construction et les rapports d'inspection antérieurs (ex. : expertise, inspection de façades, inspection de stationnements étagés, etc.).

Ensuite, il importe d'énumérer les travaux majeurs déjà effectués (Quand ? Combien ?) et détailler ceux projetés dans un avenir rapproché. À cet effet, Nivoex fournit un formulaire à remplir pour faciliter la prise d'information par nos clients.

Si disponible, le dernier rapport d'évaluation aux fins d'assurance est utile afin de connaître la valeur de reconstruction de la bâtie. Il ne restera qu'à préciser les frais de condo, le montant alloué au fonds de prévoyance et les montants accumulés à ce fonds à l'heure actuelle.

## Le jour de l'inspection

Il faut prévoir l'accès ou le dégagement de certains endroits ou de certaines sections névralgiques comme l'entrée d'eau, l'entrée électrique, les locaux techniques, etc. L'idéal est d'être accompagné d'un représentant du syndicat qui détient les clés. Il n'est pas requis d'accéder à tous les balcons ou terrasses, mais de planifier une répartition (ex. : 5 à 10%) sur les diverses façades aux étages avoir d'avoir une meilleure vue d'ensemble.



## Conclusion

Nivoex combine ces deux services (carnet d'entretien et étude du fonds de prévoyance) dans un même forfait. Cela permet d'avoir une vision globale de l'état de votre bâtiment et de planifier les travaux de manière optimale. En suivant ces conseils, vous serez en mesure de tirer le meilleur parti de nos services offerts et d'assurer la valeur et la sécurité de votre propriété à long terme.

Pour toutes questions ou informations sur nos services, consultez le [www.nivoex.com](http://www.nivoex.com) ☎

# Problèmes de fenêtres ?

Ne les  
remplacez  
pas !

## Services

- Remise à neuf et **réparation** de tous types de portes et fenêtres
- Remplacement de **thermos** et **rampe de verre**
- Amélioration performance par **insertion** de thermos à la place de verre simple
- Recherche et correction de problème complexe de **l'enveloppe du bâtiment**
- Service spécialisé, solution et **expertise unique** (usinage pièce, impression 3D)



514 993-3333  
[groupefenestra.com](http://groupefenestra.com)

Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE  
**FENESTRA**  
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53

# L'arbitrage du plan de garantie avec GCR



Me Pierre-Marc Boyer  
Farley avocats

Un bénéficiaire (syndicat de copropriété) ou un entrepreneur insatisfait d'une décision de GCR dispose de 30 jours pour porter en arbitrage une décision de GCR se prononçant sur une réclamation. Ce délai peut être étendu dans certaines circonstances.

Les frais de l'arbitrage sont partagés moitié-moitié GCR/entrepreneur quand c'est l'entrepreneur qui demande l'arbitrage; quand c'est le syndicat de copropriété qui demande l'arbitrage, c'est GCR qui paie la totalité de la facture, sauf de rares exceptions.

Des enjeux majeurs sont soulevés par les débats en arbitrage suivant une décision de GCR.

Pour l'entrepreneur, une décision négative d'un arbitre peut impliquer des sommes colossales en valeur de travaux à corriger, en plus d'affecter négativement sa cote qualité GCR, ce qui peut avoir des conséquences sur ses primes annuelles à payer et éventuellement sur la valeur des garanties financières à fournir pour demeurer accrédité par l'organisme.

Pour un bénéficiaire, sans les bons conseils et la bonne expertise, cela peut signifier se faire refuser soit un remboursement d'acompte de 50 000\$, soit une réparation majeure nécessaire comme le parachèvement d'éléments majeurs et assumer soi-même ces coûts astronomiques qui parfois dépassent 100 000-150 000\$.

L'arbitrage est un procès qui se déroule selon la même formule que devant les tribunaux civils, seulement de façon un peu plus informelle et plus expéditive. L'arbitre n'agit ni comme médiateur ni comme conseiller aux parties, mais strictement comme un décideur qui tranche un débat. Une preuve est d'abord présentée par chaque partie à tour de rôle (témoins avec preuve documentaire). Chaque témoin peut-être contre-interrogé par les autres parties. Le tout se termine par la partie plaiderie (argumentation).



Comme pour tout procès, le mot clé est préparation. Trop de bénéficiaires et d'entrepreneurs arrivent peu ou pas du tout préparés, ne comprennent pas leur fardeau de preuve, la différence entre preuve et plaidoirie, le rôle de l'arbitre, en plus de présenter une preuve incomplète qui ne cible pas les éléments pertinents du litige. Ceci peut sérieusement compliquer la tâche de l'arbitre dans sa recherche de vérité et empêcher une partie d'adéquatement faire valoir ses arguments, même si en théorie ses prétentions étaient bien fondées. Au surplus, des concepts spécialisés comme la notion de délai raisonnable pour dénoncer ou loger une réclamation et les éléments couverts par le plan de garantie peuvent compliquer la partie pour un néophyte.

Pour cette raison, il est primordial, en tant que représentant du syndicat de copropriété, de vous asseoir avec votre avocat pour que celui-ci vous explique en détail les étapes menant à l'arbitrage, le déroulement de l'arbitrage lui-même et surtout, pour qu'il vous prépare à témoigner. La plupart du temps, les témoins témoignent pour la première fois de leur vie devant un tribunal et ceux-ci peuvent se sentir intimidés. Ainsi, votre avocat saura vous conseiller, vous guider et vous préparer adéquatement, de façon à démythifier le processus.

Sommairement, la première étape de l'arbitrage est la fixation de la conférence téléphonique de gestion par l'arbitre, où les parties et l'arbitre discuteront des éléments de preuve à produire, notamment des expertises, de la liste des témoins, ainsi que d'une durée, d'une date et d'un lieu pour l'audition. Certains éléments comme la production d'expertises pourront rallonger le délai pour obtenir une date d'audition.

Une des raisons qui font que la préparation pour l'arbitrage est cruciale, est que la sentence arbitrale est finale et sans appel. Un recours contre la sentence arbitrale est tout de même possible, soit le pourvoi en contrôle judiciaire, mais celui-ci sera plus limité et ardu qu'un simple appel. □

## | Linda Collin se joint à l'équipe Condo de BFL CANADA



Nous sommes heureux de vous annoncer l'arrivée de Linda Collin à titre de conseillère aux réclamations au sein de notre unité en assurance de copropriété.



Ayant vécu un sinistre majeur durant son enfance, Linda nourrit depuis le désir d'accompagner les personnes dans les moments difficiles que sont ces incidents. Très investie dans ses études, elle a été sélectionnée pour un stage à l'Union des assureurs de Paris (UAP) afin de réaliser un travail de fin d'études portant sur la fraude en assurance.

Linda possède plus de 34 ans d'expérience dans l'industrie. Elle a débuté sa carrière en 1990 chez Wellington à titre d'experte en sinistres. Pendant 15 ans, elle a occupé différents postes au sein de plusieurs compagnies d'assurances, développant ainsi ses compétences professionnelles. Après plusieurs années à travailler pour des assureurs, Linda s'est orientée vers les cabinets d'experts indépendants et, plus récemment, elle a été chef d'équipe technique en copropriété dans l'un de ces cabinets pendant près de 2 ans.

Toujours proactive, Linda a introduit en 2021 le concept « Condo Référence » pour le règlement de sinistres sous franchise destiné aux syndicats de copropriété, qui s'est révélé être une option particulièrement pertinente pour les syndicats de copropriété.

En plus de son expérience impressionnante, Linda a suivi une formation comme enquêtrice à l'école nationale de police du Québec. En 2013, elle a obtenu l'accréditation de formatrice à l'Institut d'assurance du Québec (IAQ) et à la Chambre d'assurances de dommages (CHAD), où elle enseigne à des experts en sinistres et gestionnaires de risques.

En raison de son intérêt marqué pour le domaine de la copropriété, Linda a acquis une expertise qui fait d'elle aujourd'hui une référence dans l'industrie, tant pour les assureurs que pour les administrateurs.

Toujours désireuse de se perfectionner, elle a obtenu en 1998 sa certification de professionnelle d'assurance agréée (PAA) et a entrepris le programme d'assurance FPAA à l'Université du Québec à Montréal.

Le 19 août 2024, Linda s'est jointe à l'équipe immobilière de **BFL CANADA** à titre de conseillère aux réclamations dans l'équipe de Carol Bérubé, chef d'équipe réclamations. Grâce à son vaste bagage professionnel, elle saura vous conseiller et proposer des options complètes en matière de produits et services adaptés à vos besoins.

Voici quelques exemples de services offerts par notre département de réclamations :

- Assurer un suivi périodique tout au long du règlement du sinistre avec le représentant du syndicat;
- Suivre l'évolution du règlement afin de minimiser les délais;
- Accompagner l'expert en sinistres retenu par l'assureur lors de perte majeure ;
- Renseigner l'assuré sur ses droits et obligations;
- Participer aux rencontres virtuellement avec les copropriétaires;
- Informer l'assuré quant à ses devoirs lors de perte sous franchise;
- Optimiser les chances de recouvrer la franchise pour un syndicat.

### **Linda Collin**

Conseillère aux réclamations  
**T.** 438 978-0595 | [lcollin@bflcanada.ca](mailto:lcollin@bflcanada.ca)



Institut de la copropriété  
du Québec

## Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion  
de nos copropriétés!

## Surveillance



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Defcor inc.

La surveillance des travaux de toiture est une étape essentielle dans tout projet de construction ou de rénovation. Voici quelques points importants à prendre en compte pour assurer une surveillance efficace des travaux de toiture :

1. **\*Planification préalable\***; Avant le début des travaux, assurez-vous d'avoir un plan détaillé des travaux à réaliser, y compris les matériaux à utiliser, les méthodes de travail, les délais, etc.
2. **\*Communication constante\*** ; Maintenez une communication ouverte et constante avec l'entrepreneur tout au long du projet pour vous tenir informé de l'avancement des travaux, des éventuels problèmes rencontrés et des décisions importantes à prendre.
3. **\*Visites régulières sur le chantier\*** ; Planifiez des visites régulières sur le chantier pour surveiller le travail en cours, vérifier la conformité aux plans et spécifications, et détecter tout problème potentiel.
4. **\*Contrôle de la qualité\*** ; Effectuez des contrôles de qualité réguliers pour vous assurer que les travaux sont réalisés selon les normes et les spécifications convenues.
5. **\*Gestion des imprévus\*** ; Soyez prêt à gérer les imprévus qui peuvent survenir en cours de travaux, tels que des retards, des changements de plan ou des problèmes de qualité.
6. **\*Réception des travaux\*** ; Une fois les travaux terminés, procédez à une réception détaillée pour vous assurer que tout est conforme à vos attentes et aux normes en vigueur.

En suivant ces conseils et en étant proactif dans la surveillance des travaux de toiture, vous pouvez aider à garantir la qualité et la durabilité de votre toiture pour les années à venir. ☐

# La paix d'esprit fait partie des plans.

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



RÉSIDENTIEL

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

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



acqresidentiel.ca

## Bureaucratie et copropriété : du paléolithique à aujourd'hui

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 18 JUILLET 2024



Par Gabriel Marcu

Laissez-moi aujourd'hui vous emmener avec moi pour faire un voyage dans le temps. Retournons (pas si loin) en arrière pour survoler les étapes marquantes de l'histoire bureaucratique de la copropriété.

Prière d'attacher vos ceintures et de garder vos mains à l'intérieur du véhicule!

### Paléolithique: vive la coopération nomade

Ah, le paléolithique! Cette époque où l'absence totale de documents écrits nous laissait deviner une période où tout était une question de survie. Pas de propriété individuelle, mais un partage des ressources basé sur une coopération quasi communiste. La résolution de conflits? Un conseil de sages probablement trop occupés à ne pas se faire manger par des mammouths.

Les espaces communs à usage exclusif à cette belle époque... faites-moi rire!

### Empire romain : début de la bureaucratie

Passons à l'Empire romain, où l'unanimité a laissé place au principe de majorité pour faciliter la gestion des biens communs. Les sociétés et indivisions romaines ont apporté une



*Qui aurait pensé qu'avec des siècles d'expérience, la copropriété serait devenue un modèle de mammouth bureaucratique?*

petite touche d'efficacité dans la prise de décisions. La justice était déjà une affaire sérieuse, avec des tribunaux et des magistrats, mais tout se jouait aussi dans les coulisses de la communauté. La médiation de l'époque n'était pas un synonyme de l'époque médiévale, mais plutôt une négociation musclée qui avait un talent unique pour extorquer... la vérité.

### Moyen âge : premiers pas vers la copropriété

Au Moyen âge, on commence à sentir l'odeur de la modernité avec des règles de copropriété préhistoriques. Des responsabilités partagées entre propriétaires de différents étages et des réunions pour discuter des problèmes du quotidien. Bien sûr, les animaux de compagnie, les bornes électriques et l'interdiction du cannabis n'étaient pas les sujets brûlants de l'époque.

### Code civil de Napoléon Bonaparte: l'ère des articles

Avançons rapidement jusqu'au début du 19e siècle où Napoléon, un vrai gestionnaire professionnel reconnu de l'époque, décide que la copropriété mérite des articles bien définis dans le Code civil. Ah, la naissance de son article de référence! Ce véritable bijou de la législation nous rappelant que chacun peut jouir des parties privatives et communes tant qu'il ne

dérange pas ses voisins. Un concept qui a traversé les siècles jusqu'à nos jours. Le Code civil du Québec rend hommage à ce grand personnage historique sur son fameux Psalme 1063 pour les fidèles.

## Québec : inspiration et crise

Au Québec, le modèle juridique de copropriété, inspiré du Code civil français et de législations canadiennes et américaines, a été introduit en 1994. Malheureusement, la gestion collective des biens immobiliers a rapidement tourné au cauchemar avec des retards judiciaires, des coûts prohibitifs et une qualité de vie en chute libre pour les copropriétaires. Qui aurait cru que l'harmonie tant prônée pourrait devenir un tel casse-tête?

## Aujourd'hui : les mêmes erreurs, remastérisées

Et nous voilà aujourd'hui, où les mêmes erreurs du passé se répètent avec une touche de modernité. Les réunions interminables, les conflits de voisinage, le partage de biens, les frais exorbitants, les injustices et les retards judiciaires sont toujours au menu. Qui aurait pensé qu'avec des siècles d'expérience, la copropriété serait devenue un modèle de mammouth bureaucratique? Comme société, nous préférerons rester fidèles à nos racines ancestrales de confusion et de chaos. Parce qu'après tout, pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué?

## Saga des assurances : l'art de nager dans la paperasse

Ah, les assurances en copropriété! Qui n'aime pas recevoir des documents incompréhensibles, bourrés de jargon juridique et d'astérisques cachant des exclusions majeures? Les sinistres sont un autre divertissement classique: inondations, infiltrations, incendies. Et bien sûr, rien de plus sexy que de discuter de la franchise lors des assemblées de copropriété, le tout pour ajouter une touche aphrodisiaque!

## Déficiences des immeubles : les joies de la découverte

Les immeubles neufs? Parfait, jusqu'à ce que vous découvriez des défauts ou des vices de construction. Des façades crou-

tillantes, des balcons flexibles, les ascenseurs organisés en clans qui respectent leurs pauses syndicales et des systèmes de ventilation et de chauffage en télétravail. Que dire des principes de vases communicants qui proviennent des toits?

Naturellement, dans un pays où tout le monde a beaucoup de droits, mais peu d'obligations (sauf pour les administrateurs bénévoles de copropriété qui sont parmi les exceptions), les promoteurs sont introuvables une fois que les problèmes surgissent. Quelle belle opportunité pour les copropriétaires de se rassembler pour discuter des réparations urgentes et des levées de fonds imprévues, avec des prolongations palpitantes et des tirs au but!

## Conseils juridiques : l'expertise à prix d'or

Et bien sûr, pour naviguer dans cette jungle législative et administrative, rien de tel que des conseils juridiques spécialisés en copropriété. Des livres, des conférences, des séminaires. Ces experts, avec leurs connaissances pointues, sont là pour nous éclairer sur chaque clause obscure d'un règlement, moyennant des honoraires astronomiques. Besoin d'un éclaircissement sur vos droits et obligations? Préparez votre carnet de chèques, car la sagesse juridique ne se prodigue pas gratuitement. Ils savent comment maximiser la résolution des conflits, tout en nous assurant qu'ils travaillent pour notre bien collectif (lire: un dérivé de collecte).

## Réformes urgentes et nécessaires

L'histoire de la copropriété est une saga épique de coopération, de bureaucratie, de réunions interminables et de législations complexes. Il est temps de prendre des mesures pour rétablir l'intégrité de ce concept millénaire. La copropriété peut et doit évoluer, mais cela nécessite une mobilisation collective, une volonté de changement et une prise de conscience des erreurs du passé. En apprenant de ces erreurs, nous pouvons bâtir un avenir où la copropriété est synonyme d'harmonie, de transparence et de gestion efficace. ☐



# RACINE CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

4001, boul. Crémazie Est, bureau 100, Montréal (Qc) H1Z 2L2



## IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

**Programme d'assurance spécialement conçu pour les syndicats de copropriétés et gestionnaires d'immeuble en copropriété.**

### Nous vous offrons un service personnalisé qui tient compte de vos préoccupations

- Obtenir un prix et des protections concurrentielles;
- Service-conseil auprès des gestionnaires;
- Analyse de la déclaration de copropriété.

### Racine & Chamberland est en mesure de vous suggérer un éventail de solutions adaptées à vos besoins et à vos moyens :

- Responsabilité des administrateurs et gestionnaires;
- Responsabilité civile;
- Programme de financement;
- Gestionnaire de risque et prévention;
- Service d'experts en cas de réclamation;
- Service d'évaluation professionnelle.

**Chez Racine & Chamberland, nous avons des solutions d'assurance pour vous.**

### Êtes-vous vraiment protégé contre toutes les éventualités ?

Les membres du CA de la copropriété doivent contracter une assurance responsabilité civile afin de se prémunir contre les dommages causés au tiers, car ils peuvent être tenus responsables personnellement en cas de sous-assurance.

**Racine & Chamberland, c'est plus de cent ans d'assurance au service de la communauté.**

### Une triste réalité lourde de conséquences...

Un aspect très important à vérifier sur la police est le montant de la valeur assurable de l'immeuble. Celui-ci doit être assuré sur une base de valeur à neuf. C'est-à-dire le montant requis pour rebâtir complètement l'immeuble en cas de perte totale. C'est donc essentiel de procéder à une évaluation professionnelle de l'immeuble.

Les membres du CA de la copropriété doivent avoir une assurance responsabilité civile pour les administrateurs d'immeuble en copropriété. Cette garantie sert à vous défendre dans l'éventualité où vous seriez poursuivi en qualité d'administrateurs du syndicat de la copropriété. Cette assurance couvre les frais de défense et les indemnités liés à la poursuite.



**Nous sommes prêts à vous conseiller au moment où vous en avez besoin.**

### Mieux vaut prévenir !

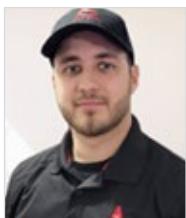
- Vous faites partie du syndicat des copropriétaires de votre immeuble ?
- Vous agissez comme administrateur ?
- Avez-vous pensé aux risques auxquels vous êtes exposé ?

En effet, comme gestionnaire d'immeuble, vous avez un certain nombre de responsabilités et d'obligations liées à vos fonctions. On pourrait vous tenir responsable de fautes ou négligences dans l'exercice de vos fonctions.

Contactez-nous dès maintenant au **514 723-8078** ou au **1 800 465-4891** et planifiez une rencontre avec un membre de notre équipe.

**racinechamberland.com**

# Les avantages de faire nettoyer les tapis



Par Alexis Beaulieu  
Groupe Aladin Inc.

Faire nettoyer les tapis par des professionnels procure plusieurs avantages tels que maintenir une belle allure générale, améliorer la qualité de l'air et garder les tapis plus longtemps.

L'utilisation de produits et d'équipement spécialisés est nécessaire pour obtenir tous ces avantages. Chez Groupe Aladin, nous sommes fiers d'utiliser un camion-usine et des produits de qualité supérieure pour obtenir le meilleur résultat possible.

## L'allure

En retirant la saleté accumulée et les taches qui peuvent se former au fil du temps, le nettoyage aide à maintenir l'aspect esthétique des tapis, et ainsi à restaurer leur couleur et leur texture originale s'ils sont nettoyés par des experts. Des tapis propres et bien entretenus améliorent l'aspect de n'importe quel espace, qu'il soit résidentiel ou commercial. Cela crée une impression positive pour les visiteurs et un environnement plus agréable pour les résidents ou les employés.

## La santé

Faire nettoyer les tapis régulièrement a un impact significatif sur la qualité de l'environnement intérieur, ce qui peut, à son tour, améliorer la santé des personnes qui y vivent ou y travaillent.

Voici quelques-uns des principaux bénéfices pour la santé :

- **Réduction des allergènes** : Les tapis peuvent accumuler des allergènes comme la poussière, les acariens,



le pollen et les poils d'animaux. Un nettoyage en profondeur aide à éliminer ces particules, réduisant ainsi les symptômes d'allergies et d'asthme chez les personnes sensibles.

- **Amélioration de la qualité de l'air** : En retirant la saleté, les particules volatiles et les contaminants, le nettoyage des tapis contribue à améliorer la qualité de l'air intérieur. Un air plus propre peut diminuer le risque de problèmes respiratoires et d'autres affections liées à la pollution intérieure.

- **Réduction des bactéries et des virus** : Les méthodes de nettoyage qui utilisent la chaleur et des désinfectants peuvent tuer les bactéries et les virus qui peuvent se trouver dans les fibres du tapis, rendant les environnements plus sains. Ces effets sont particulièrement importants dans les environnements fermés comme les maisons, les bureaux, et les écoles, où les gens passent une grande partie de leur temps.

## La durabilité

Un entretien régulier prolonge considérablement la durée de vie du tapis, ce qui en fait un investissement judicieux à long terme pour tout propriétaire ou gestionnaire d'entreprise. Voici comment cela fonctionne :

- **Prévention de l'accumulation de saleté** : La saleté et les particules fines qui s'accumulent dans les fibres du tapis peuvent agir comme du papier de verre sous les pieds, usant progressivement les fibres chaque fois que l'on marche sur le tapis. En enlevant ces particules régulièrement, on minimise ce type d'usure.
- **Prévention des taches permanentes** : Les taches peuvent devenir plus difficiles à enlever si elles sont laissées trop longtemps. En traitant rapidement les taches et en effectuant des nettoyages réguliers, on réduit le risque de taches permanentes qui peuvent ruiner l'aspect du tapis.
- **Protection de l'investissement** : Les tapis peuvent être coûteux, et les remplacer prématurément en raison d'un mauvais entretien peut être évité avec des nettoyages réguliers. Cela contribue à maintenir l'esthétique et la fonctionnalité du tapis sur le long terme. □



LES CONSTRUCTIONS

Licence RBQ : 8312-3349-20



## 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

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme bilingue

▶ FORMATION RECONNUE

**AdmA**  
ORDRE DES  
ADMIS ET MÉTIERS  
PROFESSIONNELS



**Condo Conseils Experts**

Membre fournisseur accrédité

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

**2025**

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#"><u>YCBS 102</u></a>	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Jeudi	18:00 - 21:00	9 janvier, 2025	3 avril, 2025
<a href="#"><u>YCBS 100</u></a>	Residential Property Finance and Accounting	Mardi	18:00 - 21:00	7 janvier, 2025	1 avril, 2025
<a href="#"><u>YCBS 106</u></a>	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi	18:00 - 21:00	8 avril, 2025	3 juin, 2025
<a href="#"><u>YCBS 104</u></a>	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	5 août, 2025	30 septembre, 2025
<a href="#"><u>YCBS 271</u></a>	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025

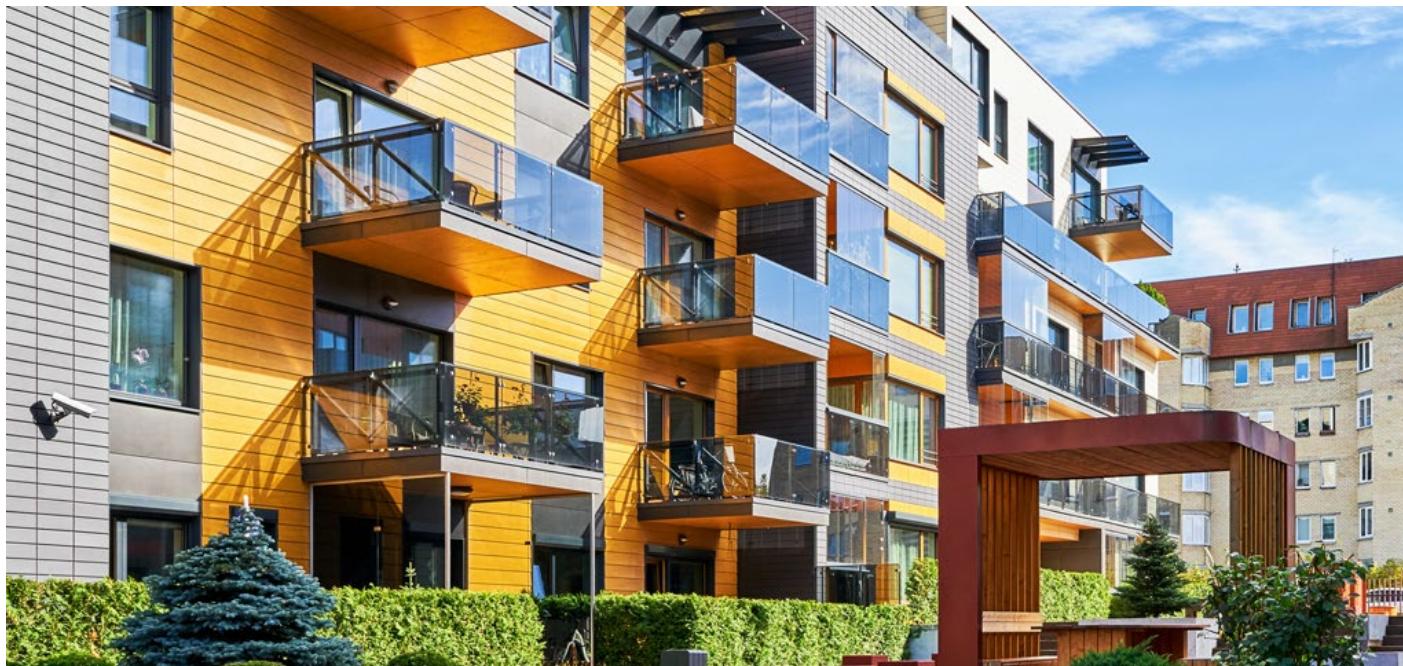
Pour plus d'informations, contactez [ag.scs@mcgill.ca](mailto:ag.scs@mcgill.ca) ou visitez le site web du [Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#).

## 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](http://mcgill.ca/eep-immobilier)



**McGill**

École d'éducation  
permanente

School of  
Continuing Studies

# Poser le bon diagnostic

Pour concevoir des solutions durables aux problèmes d'enveloppe qui perdurent



Par Jean-François Lavigne

Architecte OAQ PA LEED

Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

jf.lavigne@zaratelavigne.com

Dans quelques dossiers récents, nous avons été appelés à intervenir après plusieurs tentatives infructueuses de réparation de problèmes d'infiltration d'eau, s'échelonnant parfois sur plusieurs années. Cette chronique examine le processus décisionnel qui devrait guider votre syndicat lorsque survient une problématique dans l'enveloppe de votre bâtiment.

Définissons en commençant ce que le mot « enveloppe du bâtiment » signifie. Par analogie avec le corps humain, si le squelette est la structure qui supporte le corps, alors l'enveloppe serait la peau de celui-ci. Dans le domaine de la construction, on utilise le terme générique « *enveloppe du bâtiment* » pour décrire toutes les composantes qui, attachées à la structure, séparent le milieu intérieur du milieu extérieur : toiture, murs extérieurs ainsi que les portes et fenêtres. Il est assez rare (quoique cela arrive) de constater dans des bâtiments que certains éléments essentiels de l'enveloppe sont manquants, comme par exemple, une section d'isolant, une pièce de pare-vapeur ou de pare-intempérie... depuis la construction initiale. Par contre, il en va tout autrement des jonctions entre les matériaux.

En effet, c'est souvent à la rencontre de deux assemblages que les fuites d'air et d'eau surviennent. Par exemple, à la jonction d'un mur extérieur et du toit, à la jonction d'un mur extérieur et d'un plancher intérieur ou autour d'une fenêtre.

## L'enveloppe est une partie commune

**Les problèmes les plus sournois se cachent dans les assemblages, où ils semblent attendre la fin de la période de garantie !**

Les défauts apparents sont pour la plupart détectés lors de l'inspection préreception des parties communes. Les vices de

**Article parue en 2017**

conception ou de construction non apparents prennent parfois plusieurs années à se manifester. Par exemple, une déficience au niveau des solins intramuraux ne pourra se manifester que lorsque le scellant (calfeutrage) sera en fin de vie. L'infiltration de façon constante d'une petite quantité d'eau à la fois, peut entraîner le pourrissement de l'ossature (si celle-ci est faite de bois) et la prolifération de moisissures à l'intérieur de la cavité murale.

Il ne faut pas oublier que toutes les parois murales extérieures, la toiture, les portes, les fenêtres, et les toits-terrasses sont habituellement des parties communes, donc sous votre responsabilité directe en tant qu'administrateur de syndicats de copropriété.

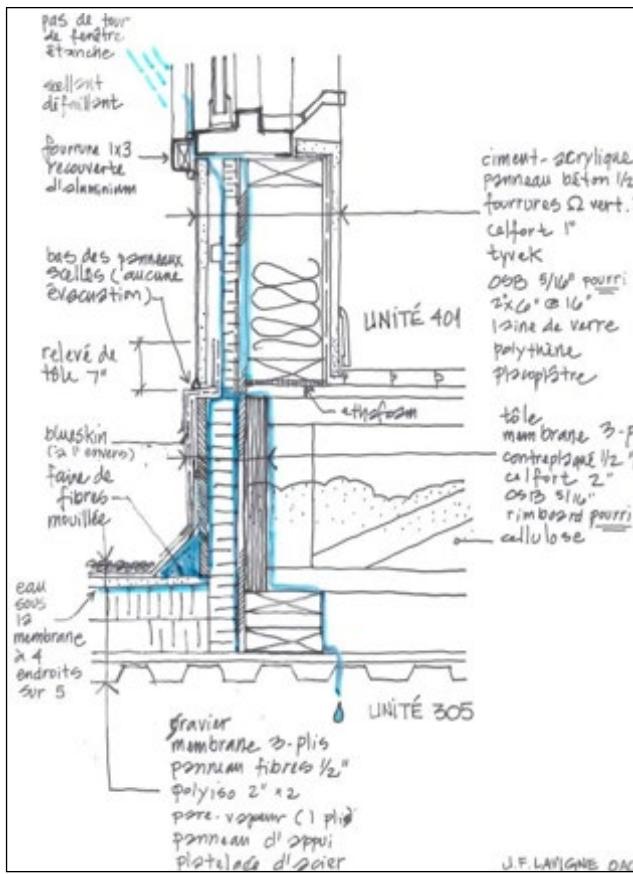
## Poser le bon diagnostic

Nous avons souvent diagnostiqué des problématiques sérieuses liées à l'installation des portes et fenêtres. La jonction entre la composante fenêtre et le trou dans le mur est souvent mal réalisée, pour ne pas dire mal comprise. La pose et le chevauchement des solins d'étanchéité laissent souvent à désirer (dans certains cas, nous avons vu des solins posés à l'envers!).

En fait, jusqu'en 2007, il n'y avait même pas de norme canadienne régissant la pose des fenêtres, alors que la fabrication était normée par la norme A-440 de la CSA depuis 1990. Nous y reviendrons dans une prochaine chronique.

Les toits-terrasses présentent de nombreuses problématiques d'infiltration d'eau et de condensation par temps froid. Ce type de toit présente souvent des lacunes de conception et de construction.

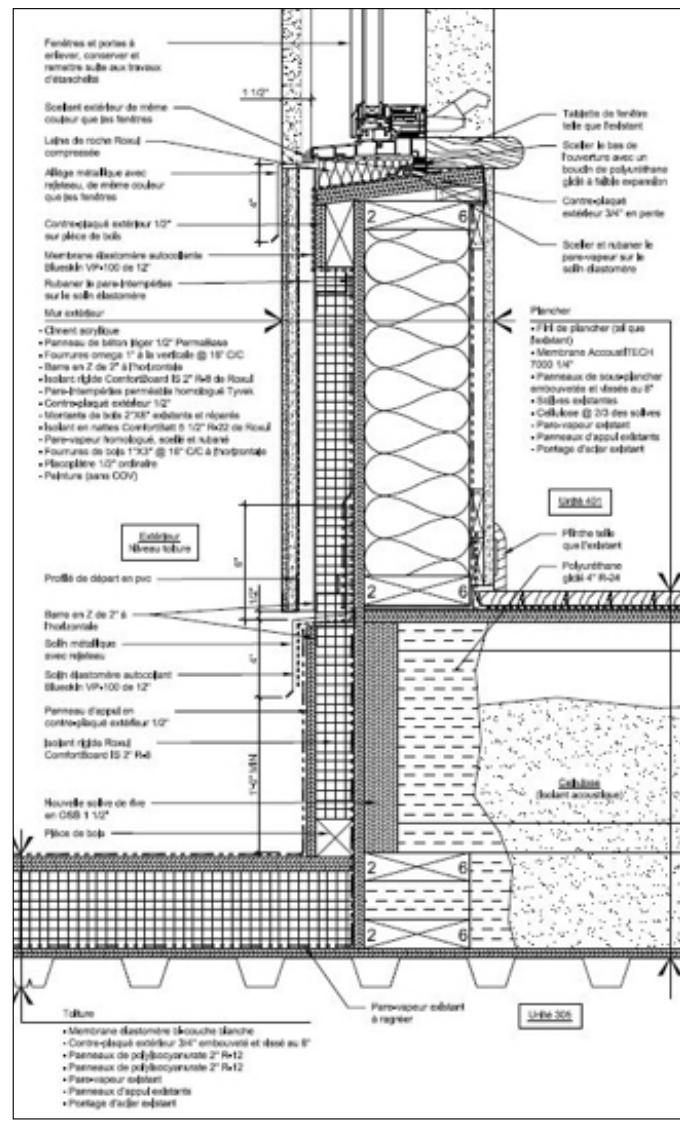
Refaire le scellant ou réparer une fissure dans le parement de brique n'ont souvent pour effet que de retarder la dégradation. D'où l'importance de poser le bon diagnostic.



**Fig. 1** Il faut impérativement comprendre le cheminement de l'eau dans l'assemblage

Un architecte pratique couramment la conception de détails de construction d'enveloppe. Lorsque les dessins d'architecture du bâtiment ne sont pas disponibles, il pourra reconstituer la condition existante par son expérience de concepteur en s'aidant de l'information obtenue en faisant effectuer des ouvertures exploratoires dans les murs, planchers ou plafonds.

Même lorsque les dessins d'architecture du projet initial ont été remis au Syndicat par le promoteur lors de la passation, il est fréquent que ces dessins ne représentent pas les conditions telles que construites... Il faut donc impérativement comprendre le cheminement de l'eau à travers l'assemblage des matériaux pour concevoir une solution durable (Fig.1).



**Fig. 2.** La conception de détails correctifs précis est primordiale pour la durabilité de l'intervention.

Le comportement des matériaux est une science complexe. En comparant les assemblages prévus pour votre type de bâtiment aux assemblages réellement construits, l'architecte pourra comprendre la cause probable des dommages et concevoir une solution durable à un problème qui perdure.

L'architecte pourra ensuite concevoir des travaux correctifs basés sur les faits observés et le type d'assemblage (Fig.2). Il pourra préparer des détails de réfection précis sur lesquels pourront se baser les soumissionnaires et l'exécutant des travaux.

Si la construction n'a pas fait l'objet d'une surveillance des travaux par les ingénieurs et architectes (ce qui est parfaitement légal au Québec...), le choix et la mise en œuvre des matériaux peuvent avoir été modifiés au chantier, entraînant des problématiques de mauvaise étanchéité.

Lorsque des dommages ou des désordres surviennent dans l'enveloppe de votre bâtiment, il faut éviter de multiplier les interventions de « patchage » et ne pas hésiter à demander l'intervention d'un expert en enveloppe.

## Se mettre en mode solution

Lors de la recherche des causes d'un dommage à l'enveloppe, le processus de questionnement devrait comprendre les questions suivantes :

1. Avons-nous les dessins d'architecture émis « pour construction »? Pouvons-nous les obtenir?
2. Ces dessins comportent-ils des détails de construction?
3. Ces dessins reflètent-ils assez fidèlement la construction telle que réalisée?
4. L'architecte concepteur a-t'il surveillé les travaux de construction?
5. Quels sont les éléments à risque, compte tenu du type de

construction et d'assemblage présents dans le bâtiment?

6. Le diagnostic a-t'il clairement établi la cause probable de l'infiltration ou de la problématique?
7. Une problématique locale peut-elle se retrouver ailleurs (partout) dans le bâtiment?
8. Que peut-on faire pour empêcher que les mêmes causes produisent les mêmes dommages ailleurs ?
9. Les travaux correctifs sont-ils clairement expliqués au moyen de détails de construction et d'un devis avant de demander des soumissions?
10. Finalement, les travaux correctifs seront-ils surveillés par l'expert qui a identifié la cause des dommages et conçu les travaux correctifs? (Ce dernier point étant essentiel pour éviter une récidive du problème).

Ainsi pouvons-nous espérer la fin des situations où des syndicats ont dépensé des sommes importantes sans résultat sur des travaux correctifs répétés avant que les causes aient été clairement identifiées.

You pouvez faire mieux ! 

© 2017 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

Z A R A T É + L A V I G N E  
A R C H I T E C T E S



514 273 4451  
[zaratelavigne.com](http://zaratelavigne.com)



**Une présence au  
Québec et en  
Europe**

# **agconnect.**

## **La solution digitale pour les assemblées générales**

**Vous êtes  
gestionnaire ou  
syndicat de  
copropriété ?**

**Démarquez-vous** grâce à cette solution simple et efficace en augmentant votre taux de présence en assemblée générale

 [sales@immosquare.com](mailto:sales@immosquare.com)

 +1 (514)-600-2006

<https://ag-connect.com>

# agconnect.

agconnect offre une solution complète pour la gestion des assemblées générales permettant de participer en présentiel, à distance et en mode mixte.

## agconnect, une solution plébiscitée !

- Des chiffres

Au 01/01/2024



- Une reconnaissance

**SERGIC QUEBEC, LAUCANDRIQUE** et Groupe immobilier **CELICO INC**, sont parmi les partenaires et clients d'agconnect

- Nos utilisateurs en parlent le mieux

Après 2 années en visio, 1ère AG "hybride" parfaitement réussie. La plate-forme agconnect est au top, les votes se passent sans problème. Ne pas hésiter si vous cherchez à organiser votre AG en présentiel, distanciel ou hybride !

**Pierre B**, Président d'association

Découvrez d'autres témoignages  
de nos clients en vidéo !



[Regarder les témoignages](#)

## Pourquoi agconnect est partenaire avec CondoMarketing ?

Nos ADN se rejoignent dans un objectif commun : promouvoir la bonne gouvernance parmi les syndicats et les copropriétaires. Nous partageons la même philosophie, celle d'éduquer et de guider nos clients vers les meilleures pratiques. Ensemble, nous offrons des conseils et des solutions pour simplifier la vie des syndicats de copropriété et de leurs membres.

# Quels sont les avantages d'agconnect ?

- **Vous êtes sûr de tenir vos AG quoiqu'il arrive, optimiser le taux de présence**

(Grèves, problèmes de transports ou de salles)



d'AG en moins à reconvoquer faute de participants !

- **Récolte des votes en accélérée**

Tous les votes (en présentiel, à distance) sont centralisés dans agconnect



- **Libérez-vous des tâches récurrentes**

Les présents physiquement peuvent s'enregistrer et voter via leur cellulaire

- **Optez pour un assistant multi-tâches !**



Gestion des convocations et des consentements



Feuille de présence numérique qui regroupe tous les participants



Calcul et affichage en temps réel des résultats des votes



Signature électronique du PV en fin d'AG

**Notre plateforme est facile d'utilisation, vous pouvez aussi ne pas choisir l'assistance et le support et gérer vous même l'AG !**

- **Une solution clé en main**



**conforme**  
à la réglementation et législation



**modes de participations**  
en présentiel, en virtuel et en mode mixte



**sécurisé avec une traçabilité**

## agconnect vous accompagne bien avant votre 1ère AG

L'équipe agconnect vous accompagne dans l'organisation des assemblées générales de tous types (présence, à distance, mixte).

agconnect met à votre disposition un service à la clientèle gratuite du lundi au vendredi de 9h à 22h.

# agconnect, comment ça marche ?

agconnect vous permet de **digitaliser le processus** complet de votre assemblée.



## Votre assemblée générale avec agconnect.

### Avant

- Programmation, ordre du jour des participants, mise à disposition de documents, bibliothèques de résolution paramétrable, tableau de bord des assemblées
- Invitations digitales et gestion des procurations

### Pendant

- Accès à la plateforme via un navigateur web (compatible ordinateur, tablette, cellulaire)
- Visibilité du quorum en tout temps
- Enregistrement des présences, arrivées et départs tout au long de l'assemblée
- Vidéo et chat intégré
- Gestion des votes pour tous les modes de participation (présence physique et virtuel)
- Calcul automatique des décisions selon les majorités requises
- Affichage graphique des résultats et détails des votes

### Après

- Génération de la trame du procès verbal et signature numérique de la feuille de présence par les différents intervenants
- Mise à disposition de documents d'audit (votes, arrivés / sorties en cours d'assemblée, enregistrements)

**Préparez votre prochaine assemblée générale avec agconnect !**



+1 (514)-600-2006



sales@immosquare.com

# Choisir des chaises et une table de balcon



Par Jean-Marc Legault  
JML / Toiles GR inc.

On ne se lasse pas de découvrir les modes qui mettront notre extérieur en valeur! Styles, couleurs, matières : le début d'été correspond à la valse des incontournables et des nouveautés.

Si vous n'avez pas encore eu vos coups de cœur ou déterminé ce qui habillera votre balcon, voici une revue des tendances. Et que vous soyez sûr de vos goûts ou en quête d'une inspiration, choisir des chaises et une table de balcon n'aura jamais été aussi facile!

## Chaises et table de balcon minimalistes : polyvalence et pérennité

Quand on pense minimalistes, on a la fâcheuse habitude de croire que nos meubles de balcon manqueront de caractère. Or, ce style répond surtout à des enjeux de polyvalence et de pérennité.

Il n'est pas impossible que vos chaises et vos tables de balcon vous suivent dans un déménagement. Et si vous investissez dans des marques reconnues et de qualité, vous apprécierez sans doute modifier votre décor de balcon, sans avoir à changer ses éléments trop souvent!

C'est dans cette optique de commodité que se situe le style minimalistes. Des lignes droites, classiques qui n'oublient pas de se démarquer, mais qui pourront s'adapter à tous vos arrangements.

## Chaises de balcon : nos suggestions

Commençons avec les chaises. Robustes et confortables, elles peuvent rappeler les modèles intérieurs. Et comme l'autre tendance en vogue met beaucoup de l'avant la transposition de la cuisine à l'extérieur, vous serez dans le ton!



*Légende : Collection Lucia chaise à dîner de Ratana. Profiter de son balcon pour manger, lire ou flâner n'aura jamais été aussi agréable avec cette chaise de balcon au soutien dorsal présent et discret. Son allure classique est relevée par un contraste léger sur le coussin de couleur neutre..*

Le style minimalistes/classique peut également être décliné avec des composantes modernes, qui dynamisent l'ensemble sans dénaturer l'harmonie recherchée. Pour ce faire, on misera notamment sur l'inclinaison du dossier qui s'approchera du courant «lounge» très prisé en ce moment, et une assise fine – plus actuelle – mais toujours versatile.



*Légende : Collection Kendall chaise à dîner de Telescopio Casual. Le dossier légèrement incliné de cette chaise de balcon est parfait pour vous offrir un moment de détente. Et grâce à son assise fine et ses bras, vous restez disponible pour des activités plus conviviales comme un repas ou un verre.*



*Légende : Collection Milano chaise à dîner de Cabana Coast. La courbe sait se montrer sobre, comme sur cette chaise de balcon, où elle habille les bras en élégance, sans compromis sur l'assise - qui respire le confort - et sur le maintien, habilement porté par un croisillon recherché au dossier.*

On parle de pérennité de style, mais on cherchera également une durabilité fiable face aux intempéries. Même sur un balcon, tables et chaises peuvent souffrir du vent, de la pluie et de la poussière. Avec des matériaux tels que l'aluminium, vous misez sur des meubles de balcon résistants et facilement déplaçables.



*Légende : Collection Millcroft chaise à dîner de Cabana Coast. Conçue en aluminium, cette chaise de balcon respire la praticité et la confiance. Avec un design solide et carré, elle joue sur un contraste subtil de matière – structure contre tissu – et n'oublie pas d'offrir une assise toujours très confortable.*

## Tables de balcon : options disponibles

Côté table, on continue dans la commodité et la facilité d'agencement avec des formes géométriques et équilibrées. Leur design bien assuré est la clé pour donner du pep à votre balcon, surtout si vous choisissez des pièces foncées, parfaites pour trancher avec un décor relativement sobre en balcon.



*Légende : Collection Millcroft table à dîner 36" de Cabana Coast. Classique, oui, mais efficace certainement ! Coup de cœur pour cette table de balcon à l'espace de présentation aussi large que pratique. Son esthétique épurée lui permet d'être mise en évidence - couronnée d'une plante par exemple - ou rangée facilement dans un coin.*

Et si vous aspirez à conjuguer chaleur et classique ? Pas de problème, puisque les courbes tirent leur épingle du jeu, même dans une allure plus traditionnelle. Rien de plus efficace pour apporter du volume au fameux style classique.



*Légende : Collection Monaco table à dîner ronde 36" de Cabana Coast. Derrière son apparence familière, cette table de balcon cache une audace raffinée, qui se traduit par ses pattes courbées et ajourées, la finesse de son plateau – détail à la fois moderne et gracieux – et sa belle surface, parfaite pour les repas sur le pouce ou pour un verre en toute décontraction.*

Vous l'aurez compris : il n'y a rien de moins ennuyeux que le style classique ! Derrière ses effluves conventionnels au premier abord se cachent des détails de formes et de matière : allure imposante, matériau captivant et durable, lignes géométriques ou arrondies. Parfaits pour vous démarquer sans faute de goût.

## Esprit bohème : réinventer son balcon avec des meubles de balcon texturés

Le style bohème se fait aussi remarquer dans les tendances de l'année. Tout comme le classique, il sait jouer sur l'intemporalité, et mettre un atout certain de son côté, en poussant l'originalité un peu plus loin. Toujours dans des agencements et des nuances accessibles, il a le pouvoir de répondre à vos envies d'évasion, sans risque de lassitude !

Reconnaissable entre mille, le style bohème se traduit depuis quelques saisons par des motifs en corde tressée, que vient contraster une base foncée en métal – de l'aluminium en général – ou en rotin. La corde peut rappeler la mer, les bateaux et finalement, apporter une ambiance balnéaire, très appropriée pour les jours d'été.



*Légende : Collection Trinity chaise à dîner de Ratana. Rien ne sera plus unique qu'un dossier cordé qui demeure agréable pour le dos, et épatait dans un décor. Pour preuve ? Ce modèle pour balcon qui conjugue design travaillé avec le ton blanc comme valeur sûre.*

Les meubles de balcon qui s'inscrivent dans cette tendance restent robustes et de qualité. Et comme ils puisent leur finition dans le charme vintage des décennies passées, vous pouvez disposer d'une touche rétro pour un mélange des genres de toute beauté.

# 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



Les formes rondes sont également prisées dans le style bohème, car elles reflètent à la fois la douceur, l'organique et l'authenticité, caractéristiques très recherchées.



Légende : Collection Palm Harbour table à dîner 32" de Ratana. On admire le mélange éclectique de cette table de balcon, qui marie cordage, courbes et finition en rotin à la perfection. Quant à son plateau en verre, il apporte une touche de luxe inattendue.

L'esprit bohème, c'est également des teintes chaudes, qui évoquent le sable et le dépaysement. Comment adopter cette émotion, sans tomber dans l'excès ? En optant pour le beige. Plus marqué que le blanc et plus chaleureux que le noir, il se décline dans différentes nuances plus ou moins prononcées sur les coussins, plateaux et structures. Le résultat ? Un effet apaisant qui appelle aussi bien à la méditation qu'à l'exploration. Et puisque le retour à la nature exige des aménagements colorés et ambitieux, vous ne trouverez pas mieux que cette teinte pour faire ressortir vos fleurs et vos plantes.



Légende : Collection MGP Slat table à dîner 18"x54"de Telescopé Casual. On aime l'ambiance «tablée» qui émane de cette table de balcon. Avec son design fin et passe-partout, elle reste néanmoins idéale pour les petits espaces, et adopte un beige terne qui mettra en valeur votre service à dîner.



Légende : Collection MGP Slat table à dîner 36"de Telescopé Casual. Changement de registre avec cette table de balcon piédestal. Le rendu aéré de son plateau à ouvertures, met l'emphase sur un beige crème, pensé pour apporter une touche de luminosité. Les pieds foncés viennent appuyer ce contraste, avec naturel et cohérence.

## Classique ou bohème ?

Dans un cas comme dans l'autre, vous avez la preuve qu'il est possible d'avoir des chaises et une table de balcon qui se démarquent aussi bien dans la qualité, que dans le design, et ce, pour de nombreuses années.

## Les experts du mobilier extérieur

Bien entendu, vous présenter ces tendances sous le meilleur jour demande de l'expertise et une connaissance accrue du marché. Ces qualités sont exactement celles de JML Inc.. Spécialiste de l'ameublement extérieur depuis 1990, l'entreprise se maintient constamment à jour dans les modes, pour vous offrir ce qui se fait de plus beau, quel que soit votre budget.

Besoin de conseils pour vos meubles de balcon ? Discutez-en avec elle autour d'une de ses tables de balcon bien sûr !

**Métadescription :** Pour choisir des chaises et une table de balcon qui vous correspondent, explorez les tendances phares et les incontournables en styles, matériaux et couleurs! ☐

Sources :

- Éco-peinture. [Tendances déco extérieure pour l'été 2024](#). 2024.
- Silo 57. [Les 10 grandes tendances 2024 pour aménager son espace extérieur](#). 2024.
- Rhinov. [Tendance extérieur 2024 : pour quel style allez-vous craquer ?](#) 2024.
- Jardin de ville. [La tendance beige](#). 2024

# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE



10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6  
WWW.GUARD-X.COM  
514 277 2127

GUARD-X inc.

10600

### POURQUOI VÉRIFIER ET TESTER VOS SYSTÈMES DE GICLEURS

Comme tous les appareils de protection contre les incendies, les systèmes de gicleurs modernes sont construits à la fine pointe de la technologie. Étant donné leur importance capitale pour protéger les individus et les bâtiments, ceux-ci doivent être inspectés et entretenus régulièrement par des spécialistes.

Contrôler votre système de gicleurs sur une base régulière, c'est vérifier que les pièces ne sont pas obstruées et/ou endommagées. Une inspection professionnelle annuelle de vos systèmes de gicleurs est recommandée une fois l'an. Cette vérification en profondeur permet de vous assurer que votre système fonctionne adéquatement afin qu'il soit efficace et sécuritaire en cas d'incendie. Nos techniciens qualifiés pourront repérer les moindres anomalies et effectuer les réparations nécessaires, le cas échéant. L'inspection complète comprend entre autres les éléments suivants :

- La vidange du système;
- L'inspection des composantes du système;
- La vérification des alarmes reliées au système de gicleurs;
- La vérification des têtes de gicleurs et des valves de contrôle;
- L'essai des robinets;
- La remise d'un rapport d'inspection détaillé et d'un certificat.

Par ailleurs, un entretien régulier est nécessaire pendant l'hiver afin de prévenir le gel dans les drains auxiliaires. Il faut notamment vérifier les valves de contrôle non supervisées ainsi que la pression de l'air et de l'eau des systèmes sous air. En outre, une fois par mois, il est judicieux de tester les alarmes qui ne sont pas reliées à une centrale de contrôle. Tous les deux (2) mois, il est aussi important de mettre à l'épreuve les dispositifs de surveillance et d'écoulement de l'eau et d'inspecter les valves qui fonctionnent à l'électricité. Enfin, il faut effectuer la vérification des commutateurs de supervision du robinet-valve et des dispositifs de supervision des gicleurs, et ce, tous les six (6) mois.

Chez **Guard-X Protection incendie**, nos technicien(ne)s professionnel(le)s sont des expert(e)s dans l'installation, l'inspection et la maintenance de systèmes de gicleurs et de tout autre équipement de protection incendie dans les entreprises, les commerces, les résidences privées, les condos et les immeubles. Disponibles en tout temps, nous nous déplaçons dans la grande région métropolitaine (Rive-Nord et Rive-Sud).

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit... C'est aussi ça **Guard-X**!



# Préservation d'automne : guide complet pour prévenir la moisissure sous vos tapis et assurer l'entretien optimal des aires communes



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC

Chers résidents et administrateurs de copropriétés,

Alors que les feuilles commencent à tomber et que l'air devient plus frais, l'automne 2024 nous rappelle l'importance de préparer nos espaces communs à affronter la saison à venir. Dans cet esprit, je souhaite partager des conseils essentiels sur deux aspects cruciaux : la prévention de la moisissure sous vos tapis en automne et un guide complet pour l'entretien des tapis dans les aires communes. En tant que président de PRO-SEC, je crois fermement en l'importance d'une information approfondie pour préserver la qualité de nos espaces de vie.

## Prévenir la moisissure sous vos tapis en automne

1. Contrôler l'humidité : Avec l'arrivée de l'automne, l'humidité peut augmenter, créant un environnement propice à la croissance de la moisissure. Assurez-vous de maintenir un niveau d'humidité adéquat et utilisez des déshumidificateurs si nécessaire.
2. Positionnement stratégique : Placez vos tapis de manière stratégique en choisissant des zones bien ventilées. Évitez les surfaces non ventilées pendant de longues périodes pour favoriser une circulation d'air optimale, réduisant ainsi les risques de moisissure.
3. Nettoyage préventif : Avant de ranger les tapis pour l'automne, assurez-vous qu'ils sont complètement secs.

Un nettoyage en profondeur, de préférence par des professionnels comme PRO-SEC, peut éliminer les résidus d'humidité susceptibles de favoriser la moisissure et la prolifération de bactéries.

### L'entretien des tapis dans les aires communes : un guide complet

1. Aspiration régulière : Dans les aires communes, où la circulation est souvent intense, l'aspiration régulière est cruciale pour éliminer les particules de saleté et prévenir l'usure prématuée des tapis.
2. Nettoyage professionnel : Planifiez des nettoyages professionnels réguliers pour éliminer les taches tenaces et assurer une hygiène optimale. PRO-SEC offre des services spécialisés adaptés aux besoins des espaces communs.
3. Protection préventive : Investissez dans des tapis de protection aux points d'entrée pour minimiser l'apport de saleté extérieure. Des barrières robustes peuvent prévenir l'accumulation de débris dans les zones à forte circulation.

### Les solutions PRO-SEC pour un entretien impeccable

Chez PRO-SEC, notre équipe dédiée comprend l'importance de prévenir la moisissure sous vos tapis et de maintenir des aires communes propres et accueillantes. Nous offrons des services de nettoyage de tapis personnalisés, adaptés à la spécificité de chaque espace. Nous vous encourageons à considérer notre expertise pour préserver la qualité de vos tapis et offrir un environnement sain à vos résidents. N'hésitez pas à demander un plan d'entretien à nos experts.

En conclusion, cet automne, concentrons nos efforts sur la prévention de la moisissure sous nos tapis et sur l'entretien optimal des aires communes. Des gestes simples, tels que le contrôle de l'humidité, l'aération régulière, et le nettoyage professionnel, peuvent faire une grande différence. Chez PRO-SEC, nous nous engageons à assurer un entretien impeccable de vos espaces. Préparez-vous à accueillir la saison automnale dans des espaces communs qui respirent la propreté et la qualité. ☐



## 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**

# **AcoustiTECH**

**Le bon produit à la bonne place**



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

---

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

## **AcoustiCONDO**

**acousti-tech.com**



## Bienvenue dans l'univers délirant des Jeux olympiques de la copropriété!

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 07 AOÛT 2024



Par Gabriel Marcu

Pour faire un clin d'oeil aux Jeux olympiques de Paris, voici une analogie satirique adaptée pour le lot olympique des assemblées générales de copropriétaires québécois.

### Les débuts antiques : où l'acclamation de la foule remplaçait le vote démocratique

Les premiers Jeux olympiques de copropriétaires ressemblaient à un mélange de bagarres animées, de tirs à l'arc, de courses après les sangliers ou devant les rhinocéros.

Cette époque reste une référence légendaire, car elle a donné naissance à l'épreuve olympique emblématique de la copropriété moderne : le lancer de roches multidirectionnelles.

Les copropriétaires rivalisaient passionnellement, pour proposer la meilleure rénovation du hall d'entrée de la grotte, l'aménagement du stationnement pour les « Flintmobiles à 4 pattes » (les Tesla de l'époque) ou encore le budget optimal pour l'arsenal de chasse (en produits et services, car les distributeurs automatiques étaient atteints par un bogue informatique malveillant).



*Dans chaque assemblée, il y a des gagnants, des perdants, des athlètes multi-disciplinaires (administrateurs ou gestionnaires) et des spectateurs exigeants (copropriétaires). (Photo: 123RF)*

Et que dire des célèbres disputes sur le choix des tapis (en fourrure d'ours ou en peau de gazelle) ou sur la peinture la plus jolie pour la salle de lavage commune. Les couleurs rose bonbon et fuchsia sont d'ailleurs le résultat de ces débats démocratiques animés de l'époque.

La porte de garage, c'était une énorme roche activée manuellement et, à la place des ascenseurs, ils avaient la technologie sans-fil ultra-avancée: la catapulte. Cette méthode a évolué jusqu'à ce qu'aujourd'hui nous ayons le téléportage juridique, surtout pour ceux en infraction aux règlements de l'immeuble.

### Inspiré d'une histoire vraie vécue dans une copropriété divise (pourquoi pas divisée?) :

Pour ceux qui vivent ou ils ont vécu en copropriété, vous reconnaîtrez sans doute les personnages fictifs suivants :

- **Ates Risk's**, l'héritier d'Astérix, l'administrateur toujours prêt à trouver des solutions, avec des stratégies dignes des plus grands génies. Il sera un gagnant né pour la copropriété.
- **Obéi O'Risk**, le descendant d'Obélix, dont la force brute lui permet de soulever une voiture mal garée d'une main tout en supportant la porte de garage de l'autre. Lui sera le sauveur.
- **Jules Bizar Ing**, le cousin légèrement décalé de Jules César, qui propose à partir de son fauteuil et à chaque assemblée, des expériences quantiques tirées de ses hallucinations générées par ses multiples records et expériences professionnelles inégalables.
- **Brutus Coprofitus**, l'arrière-petit-fils de Brutus, doté d'un talent inné pour dénicher les problèmes dans les charges et les budgets.

Sa spécialité ? Faire approuver chaque dépense par une déchiqueteuse.

Sa devise : « Quand on aime, on ne compte pas (les frais de copropriété) ! »

Son credo : « Veni, Vidi, Vici – ou du moins, j'ai fait de mon mieux ! »

## Les compétitions olympiques des chicanes en copropriété :

Au début des années 2020, un téméraire copropriétaire nommé Horatio a développé en tapant des mains, des techniques olympiques pour aplatiser la courbe du nouveau sport « Mucus Covidus ».

Ce sport, plutôt individuel mais pratiqué en équipe, était extrêmement exigeant, demandant confinements, port du masque, gants et équipements de protection. Étant un sport éliminatoire, tous les copropriétaires devaient passer des tests et ensuite être vaccinés.

Aujourd'hui, les Jeux olympiques de la copropriété sont des spectacles plutôt pyrotechniques avec des copropriétaires de tous les coins de l'immeuble.

Ils battent des records de durée de réunion, se disputent avec des administrateurs ou des gestionnaires et ils s'entraînent pour battre des records sur les charges communes les plus basses de tous les temps.

Des disciplines comme l'installation des bornes électriques, l'interdiction du cannabis, la gestion des locations ou des animaux de compagnie sont à présent les sports les plus acclamés par la foule en délire.

## D'autres exemples :

Le marathon des déchets : discipline où les copropriétaires se disputent sur la gestion des poubelles. Qui osera mélanger recyclables, non recyclables ou les immanquables compostables?

**La lutte libre des travaux** : comparés à la polyvalence de l'athlétisme, les travaux sont impressionnantes par leur diversité. Nous vivons une période où les records tombent l'un après l'autre. Individuels ou en équipe, les coude-à-coude sont les plus spectaculaires. Les coups bas incluent des arguments structuraux, d'esthétique, des devis exagérés ou des alliances secrètes entre administrateurs.

**Le tir à la cible des charges communes** : compétition où les copropriétaires essaient de réduire leurs charges de copropriété en visant avec des flèches des dépenses spécifiques. Les cibles populaires incluent les frais de jardinage, de déneigement, l'entretien de l'ascenseur et de la porte de garage, sans oublier les frais administratifs et légaux.

**La nage synchronisée des fuites d'eau** : dès qu'une fuite d'eau apparaît, les administrateurs doivent réagir en parfaite coordination pour limiter les dégâts. Cette activité multidisciplinaire inclut des appels d'urgence au plombier, la maîtrise de serpillères et les danses acrobatiques avec des ventilateurs et des déshumidificateurs.

## Une note humoristique pour conclure

Alors, quel est le secret de la longévité et de la popularité des Jeux olympiques de la copropriété? Est-ce la compétition féroce, la quête de l'excellence ou simplement l'amour des débats partagés ? Peut-être un peu de tout ça. Mais une chose est sûre : tant qu'il y aura des copropriétaires impliqués, prêts à débattre, voter, se plaindre et bien sûr se lancer des roches, ces Jeux olympiques continueront à nous divertir, nous inspirer et nous rappeler que finalement, dans chaque discipline il y a des gagnants, des perdants, des athlètes multidisciplinaires (administrateurs ou gestionnaires) et des spectateurs exigeants (copropriétaires). □



ASSOCIATION DE PRÉVENTION  
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**À l'intention des administrateurs,  
gestionnaires de copropriété et  
courtiers d'assurances**



## Formation sur la prévention des dégâts d'eau

**Indispensable pour protéger  
une copropriété et préserver  
sa valeur marchande :**

- Apprenez à identifier les sources potentielles de dégâts d'eau
- Voyez comment un système de détection peut les prévenir
- Découvrez quelles caractéristiques vous devez rechercher

- Durée de 3 heures
- En ligne et en différé, selon votre horaire
- Au choix : en anglais ou en français
- 3 unités de formation continue
- Formation reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ
- Prix : 120 \$

**Rabais pour les administrateurs des syndicats membres  
de CondoConseils !**

Votre syndicat est membre actif ?

Jusqu'au 30 septembre, obtenez un rabais de 20 \$ à l'inscription d'un administrateur en mentionnant simplement le code **72iiej7mzt**

**Information : 514 375-4004 ou [info@prevcan.org](mailto:info@prevcan.org)**

**Inscrivez-vous dès maintenant**



# 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;
- Participation gratuite aux formations de l'ICQ;
- Participation gratuite aux Colloques annuels de la copropriété;
- Participation gratuite aux Condos Week-end (Colloque printanier);
- Participation gratuite aux Soirées du Condo;
- Accès à ExpoCondo.ca aux archives vidéos et documents des conférences des colloques et 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 et formations à venir; articles et vidéos d'événements; présentation des nouvelles publications 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](mailto:info@CondoConseils.net)

514.996.2233    819.439.8062    418.780.9803    855.380.2233

# Condo Conseils



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

## Collaborateurs à CondoConseils



**Guy Thouin**  
Président-directeur général  
CondoConseils, CondoMarketing



**Gabriel Marcu, Adm.A.**  
CondoConseils  
CondoMarketing



**Me Hélène De Kovachich**  
Groupe Option Médiation  
Montréal



**Me Edith Brault-Lalanne**  
EBL Médiation  
Montréal



**Me Sébastien Fiset**  
Fiset Légal inc.  
Montréal



**Me Annie Tardif**  
Impact PRD  
Provincial



**Me Gérald Denoncin**  
Fiset Légal inc.  
Montréal



**André Grenier**  
CIQ  
Provincial



**Linda Collin, PAA**  
BFL Canada  
Provincial



**Robert Zbikowski, M.B.A.**  
Dir. Tech., ProTech Ib  
Provincial



**Bogdan Constantin, CPA**  
Waked Semann et Constantin  
Provincial



**Alex Argento, Conseiller Financier**  
Gestion de Patrimoine Assante  
Provincial



**René Paquin, ing.**  
Directeur général  
St-Pierre & Associés  
Provincial



**Me Céline Vallières**  
Québec



**Me Mario Paul-Hus**  
Municonseil Avocats  
Montréal



**Me St-Aubin**  
St-Aubin Avocats  
Montréal



**Me Michel Lévesque, notaire**  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



**Gilles Fréchette, président**  
SécuritéAquadéTECT/PREVCAN  
Provincial



**Robert Plante, président**  
SPE Valeur Assurable  
Provincial



**Pierre Gnocchini**  
St-Pierre & Associés  
Provincial

# Collaborateurs à CondoConseils



Bernard Bousseau  
Racine et Chamberland  
Montréal



Patrick Gautreau, président  
Dir. Tech., NIVOEX  
Provincial



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



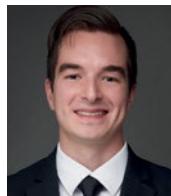
Me Lucie Desgagné  
Municonseil avocats  
Montréal



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



Carol Bérubé, Chef d'équipe  
BFL Canada  
Provincial



Me Samuel Gaudet  
Fiset Légal  
Montréal



Me Catherine Azoulay  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Éric Oliver  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats  
Montréal



Julie Cornelier  
Akisens  
Provincial



Me Simon Oliva  
Fiset Légal  
Montréal



Me Gaston Gourde  
Avocat à la retraite  
Québec



Me Pierre-Marc Boyer  
Farley Avocats  
Montréal



Me Jonathan Vallières  
Consilium Services juridiques  
Montréal



Hugues Thibault  
Médiateur civil accrédité  
Montréal



Me Angie Pelonis  
Fiset Légal  
Montréal

# Gérer des condos, c'est plus facile sans dégât d'eau.



## SERVICE **VIP**

pour les  
copropriétés  
et multilogements



Membres CondoMarketing

## Équipez-vous d'un détecteur de fuites d'eau **AKWA Technologies.**

-  Coupure automatique de la valve d'eau
-  Notification immédiate par courriel ou texto
-  Rabais accordé sur certaines primes ou assurances
-  Fiable et reconnu par les assureurs
-  Meilleur système dans sa catégorie
-  Pensé, fabriqué et assemblé au Québec

Contactez notre équipe

**1 877 326-0606 poste 4228**  
[condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

Membre  
**PREVCAN** ASSOCIATION DE PRÉVENTION  
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

# Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



Par Catherine Larin  
H2O - Gestion de piscines, plages et spas

Le revêtement de glasscoat pour piscines de béton facilitera sûrement la vie de bien des propriétaires et gestionnaires de condos et d'immeubles locatifs dans les années à venir. Ceux qui ont fait les travaux dans leur piscine en sont satisfaits et sont très contents de leur choix. Avec une durée de vie de 20 ans, le glasscoat comprend de nombreux avantages, en voici quelques-uns :

- Recouvrement haut de gamme qui donne un fini esthétiquement imbattable, lisse et lustré
- Durée de vie de 20 ans
- Pulvérisé de façon sécuritaire
- Sèche en 24 heures seulement
- Résistant aux hivers rigoureux
- Limite l'utilisation de produits chimiques coûteux
- Évite les fermetures prolongées à chaque 2-3 ans pour recommencer les travaux de décapage au jet de sable et de peinture



## Qu'est-ce que le Glasscoat ?

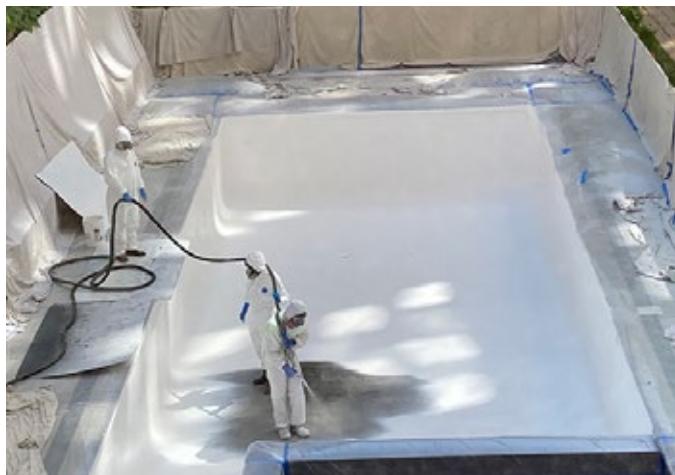
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement qui étanchéise comme aucun autre produit ne peut le faire donc permet de préserver la surface de béton dans un état intact pendant des années.

Le fini au glasscoat permet aussi de diminuer l'utilisation de produits chimiques coûteux. Le fini lisse et résistant aux produits permet en effet des économies non négligeables.

## Comment fonctionne l'application ?

Le glasscoat est pulvérisé avec des équipements spécialisés et de la main-d'œuvre experte dans le domaine. Les travaux sont effectués de façon sécuritaire autant pour les équipements et installations de nos clients que pour nos employés. Il faut avant tout recouvrir toutes les surfaces entourant la piscine. Par la suite, il faut repérer toutes les imperfections, fissures, béton craquelé ou pourri afin de réparer avec les matériaux adéquats. Ce sont ces fissures qui laissent passer

les infiltrations d'eau en tout temps. Le glasscoat par la suite protège les surfaces réparées et évite la récurrence de ces problèmes.



Il est ensuite temps d'appliquer une couche d'apprêt à l'époxy, suivi de deux couches de produit au glasscoat. Le travail s'effectue en une journée seulement. Le lendemain, quelques retouches sont faites pour des raisons de sécurité et d'esthétique. Finalement, les lignes noires au fond et dans les marches sont appliquées, tel qu'exigé par le Règlement sur la sécurité dans les bains publics.

### Pourquoi le glasscoat

L'été s'en vient et plusieurs propriétaires et gestionnaires de syndicats de copropriétés devront planifier la peinture de

leur piscine ou leur spa. Ces travaux de réfection peuvent représenter des frais d'entretien élevés et parfois inattendus. Avant de peindre, il faut tout d'abord s'assurer que la surface soit bien préparée. Ce qui veut dire un décapage au jet de sable pour enlever toute trace de résidus, ce qui est très coûteux, mais primordial. En négligeant le décapage, le nouveau revêtement n'a pas la même adhérence et se détériore rapidement comme les exemples illustrés sur les photos ci-dessous :



Avec les peintures traditionnelles, une fois que la surface est bien préparée, il faut appliquer deux couches de peinture et attendre entre 3 et 7 jours de séchage. Il faut donc 3-4 semaines pour la durée des travaux au total. Pendant ce temps les propriétaires ou les locataires ne peuvent pas utiliser la piscine ou le spa. Comme la saison estivale est très courte et qu'il faut en plus négocier avec la pluie et les intempéries, le temps pendant lequel les baigneurs peuvent en profiter est de beaucoup réduit, ce qui peut occasionner beaucoup de frustration.

Par conséquent, les peintures de piscine traditionnelles offrent une solution peu durable pour plusieurs raisons. Après une courte période de temps, un an ou deux, la peinture se

décompose dans l'eau de la piscine, ce qui endommage la surface de béton et est très nuisible pour les équipements et la santé des baigneurs. Les matériaux au polymère comme le glasscoat ne présentent pas ce problème, car ils ne se dégradent pas en présence de produits chimiques et d'eau chaude.

Il existe quelques types de peintures traditionnelles disponibles pour le revêtement des piscines et spas de béton : l'époxy, caoutchouc, acrylique, mais toutes nécessitent de recommencer les travaux à chaque 2-3 ans. Décaper, réparer, peindre.

D'autres solutions à base de caoutchouc ou autre sont aussi offertes, mais ne durent pas. Ces solutions ne permettent pas non plus d'obtenir un revêtement uniforme et peuvent laisser paraître les réparations et autres imperfections.

### Le Glasscoat : La solution long terme

L'apparence du glasscoat est dans une catégorie à part et sa durabilité inégalée, soit d'environ 20 ans. L'application du glasscoat représente la solution long terme par excellence. Une fois le produit appliqué, vous serez à même de constater un fini haut de gamme. Vous n'aurez pas besoin de recommencer vos travaux de peinture à chaque 2-3 ans ce qui vous permettra d'économiser sur le long terme.



Utilisé aux États-Unis dans toutes sortes de climats depuis plus de 30 ans, et ici au Québec depuis une dizaine d'années, c'est un produit qui a fait ses preuves et qui offre enfin une option durable et optimale. □

## 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](http://municonseil.com) et commençons dès maintenant le travail avec vous.

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



# NIVOEX

Experts en bâtiments et de la copropriété

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

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



# L'importance d'un signal sans-fil fiable pour un système de détection des fuites d'eau

Par l'équipe HydroSolution

Sur le marché des systèmes de prévention des fuites d'eau, de nombreuses solutions semblent offrir des performances comparables. Cependant, la qualité réelle d'un système réside dans la fiabilité de sa gestion des risques, en particulier dans la manière dont il utilise l'électronique et les communications sans fil.

## La communication sans-fil en deux étapes :

### Étape 1 : Communication entre les sondes, la valve le panneau de contrôle

La première étape est cruciale pour garantir une protection continue. Cette communication interne doit être entièrement autonome et dédiée à la détection des fuites. Elle repose sur l'utilisation de radiofréquences (RF), une technologie fiable couramment utilisée dans de nombreux appareils connectés. Contrairement à d'autres technologies, cette méthode ne nécessite ni Wi-Fi, ni LTE, ni Bluetooth, permettant ainsi aux sondes de fonctionner de manière indépendante.

En cas de fuite, les sondes envoient immédiatement un signal à la valve, qui coupe l'alimentation en eau de l'unité concernée. Ensuite, la valve communique avec le panneau de contrôle pour alerter de l'incident, assurant ainsi une réponse rapide et efficace.

### Étape 2 : Communication entre le panneau de contrôle et le propriétaire

Une fois l'incident détecté et signalé localement sur le panneau de contrôle, la deuxième étape consiste à notifier le copropriétaire et/ou les personnes désignées comme par exemple, le gestionnaire de la copropriété. Pour ce faire, les utilisateurs peuvent se connecter via leur Wi-Fi personnel. Cependant, dans une copropriété, il est plus judicieux de centraliser les notifications en connectant tous les panneaux de contrôle à un récepteur central afin de recueillir les notifi-

cations de l'ensemble des unités afin de pouvoir superviser le maintien des systèmes.

Le récepteur, fonctionnant à l'aide de radiofréquences (RF), utilise le réseau Wi-Fi du syndicat pour transmettre les notifications en temps réel aux résidents et aux gestionnaires sur leurs appareils (téléphone, tablette ou ordinateur). Cette infrastructure centralisée permet une surveillance continue, sans dépendre du réseau Wi-Fi individuel de chaque propriétaire, mais plutôt du réseau partagé du bâtiment, offrant ainsi une visibilité globale et immédiate. Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter un Wi-Fi à chaque étage, c'est le récepteur central qui joue un rôle de collecteur d'informations de chaque système. Le Wi-Fi du syndicat permet simplement au récepteur central de transmettre ce qu'il a reçu comme notification.



## AKWA Technologies : une solution complète

Le système AKWA Technologies se distingue par son autonomie et sa fiabilité. Le système utilise des radiofréquences pour la communication interne entre les sondes, les valves et le panneau de contrôle. En revanche, pour la centralisation

de l'information et la gestion de l'ensemble des systèmes de la copropriété, Akwa Technologies utilise la communication LoRa. Cette technologie offre un signal sans fil indépendant, fiable, qui assure une transmission des données sécurisée et avec une portée longue de près de 5 kilomètres. Cela permet une transmission de données sécurisée et fiable sans interférer avec les différents systèmes. Ainsi, tous les panneaux de contrôle, même ceux des étages supérieurs, sont reliés à un seul et même système sans nécessiter de modifications structurelles du bâtiment.

En résumé, la technologie LoRa, utilisée par AKWA Technologies, offre une solution robuste et autonome, permettant une surveillance continue et sécurisée sans dépendre des réseaux Wi-Fi individuels. Cette indépendance permet la pérennité des installations initiales et un service après-vente simple et efficace tout en offrant une gestion des risques à moindre coût. Elle garantit ainsi la tranquillité d'esprit pour les copropriétaires, les comités d'administration et les gestionnaires de copropriété.

Pour mieux protéger vos logements contre les fuites d'eau, faites affaire avec HydroSolution dès maintenant. Bénéficiez d'un service clés en main, de tarifs préférentiels et d'une équipe dévouée à vous offrir une tranquillité d'esprit.

**Besoin de planifier un projet  
avec nos experts ?**

Par téléphone :

(514) 326-0606 ou  
1-877-323-0606, poste 4228

Courriel : [condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

Ou faites une demande de soumission sur notre site : [HydroSolution.com](http://HydroSolution.com) □



## **INVEST GAIN LTÉE**

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

*Depuis 1981  
à votre service*

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

# 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](mailto:anthony@excellentpavage.ca)  
Site web : [www.excellentpavage.ca](http://www.excellentpavage.ca)

# Il y a de l'action dans l'univers de la copropriété



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

Le 27 août dernier, le ministre Jean Boulet a donné une forme plus concrète au niveau légal concernant la qualité des constructions neuves, à la suite du projet de loi 51, adopté au printemps dernier. Au départ, ce projet de loi venait décloisonner les métiers dans l'industrie de la construction.

L'intention principale qui sous-tendait cette nouvelle loi avait trait à la réduction des délais de construction et des coûts des travaux.



Plus de qualité pour les constructions neuves

Cependant, le ministre a maintenant la ferme intention de mettre en place une législature qui sera directement en lien avec les bâtiments et qui pointera en direction de la qualité des travaux de construction, à la sécurité de la population et qui aura un impact sur l'amélioration de la qualification des entrepreneurs.

## Des problèmes financiers et psychologiques

Si vous achetez un condo neuf, vous ne vous attendez pas à mettre constamment la main dans votre poche pour des réparations inattendues, des bris d'équipements majeurs alors qu'ils sont pratiquement neufs, des infiltrations d'eau à répétition... nous parlions bien de condos neufs au début de la phrase, il me semble ?

Les champignons dans la sauce à spaghetti, c'est délicieux, mais dans les murs, c'est autre chose.

La Régie du Bâtiment du Québec avait décelé, selon le ministre Boulet, des éléments de non-conformité dans une proportion de 55% des inspections en 2022.

Est-ce que ce chiffre nous étonne ?

Nous serions un peu naïfs si nous étions abasourdis par cette nouvelle.

Au fil des années, nous en avons vu de toutes les sortes dans le merveilleux monde de la copropriété. Un peu de redressement à cet effet ne ferait pas de tort, c'est bien entendu.

Est-ce que les mesures que le ministre s'apprête à mettre en place seront suffisantes ?

Toute action qui sera propice à améliorer la situation actuelle sera certes la bienvenue.



### Un bâtiment neuf ne devrait pas être source de problématiques multiples

Des situations comme celles qui ont été diffusées largement par les actualités des derniers mois concernant de sérieux problèmes de construction dans des immeubles neufs, viennent perturber de façon incroyable la santé financière et psychologique des copropriétaires qui sont coincés avec des problèmes d'une ampleur catastrophique.

Il devenait de plus en plus risqué de ne pas légiférer car les cas de vices de construction se multiplient. Et puisque le marché de la construction semble incapable de s'autodiscipliner, il fallait essayer d'y mettre un peu d'ordre, ce qu'a fait le ministre Boulet tout dernièrement.

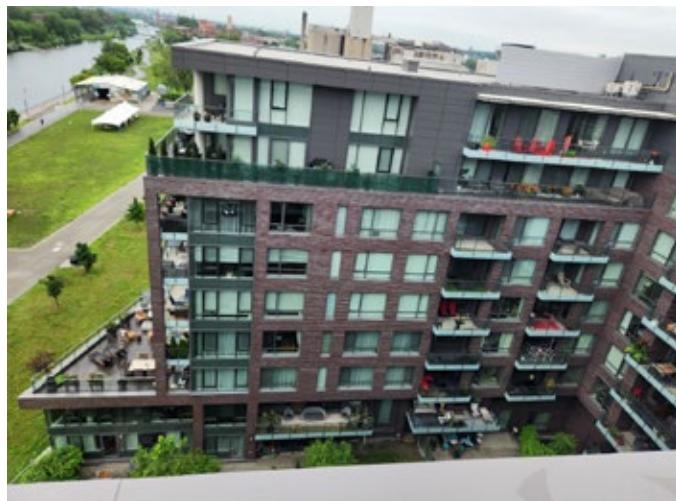
### LOI 16 – Une transition nécessaire mais qui sera ardue

Et le 11 septembre dernier, quelques jours à peine après l'annonce du ministre, est paru dans la Gazette officielle du Québec, le contenu d'un projet de règlement entourant la loi 16, une loi dont nous entendons parler depuis maintenant plusieurs années.

Enfin, les règlements ont été publiés, entendais-je autour de moi.

Il y a un certain lien à faire entre les deux dates, les deux événements.

D'un côté, on veut s'assurer de la qualité des nouvelles constructions qui seront offertes sur le marché. De l'autre, il est important de préserver et d'entretenir tous ces immeubles au fil du temps afin d'assurer la sécurité et la tranquillité d'esprit de tous ceux et celles qui y habitent.



### Sécurité et tranquillité d'esprit pour tous les copropriétaires

Selon ce qui est mentionné, nous comprenons que les nouvelles règles doivent entrer en vigueur d'ici la fin de l'année.

Et déjà, certains experts craignent une baisse importante de la valeur de milliers de condos à travers le Québec, car les syndicats, selon eux, dans une importante majorité, risquent d'être incapables de respecter la réglementation.

Beaucoup de petites copropriétés ne sont pas vraiment bien organisées et ne possèdent aucune documentation concernant leur bâtiment, aucune mémoire corporative n'a été conservée. Pour la plupart d'entre eux, la pente sera très difficile à gravir.

Les syndicats de copropriété ont maintenant l'obligation d'adopter un carnet d'entretien de l'immeuble qui sera réalisé et mis à jour tous les cinq ans (un délai de dix ans pour les immeubles de huit condos et moins) par un ingénieur, un évaluateur agréé, un architecte ou un technologue professionnel.

Le carnet doit préciser les travaux d'entretien majeurs des parties communes, les dates de réalisation et les inspections.

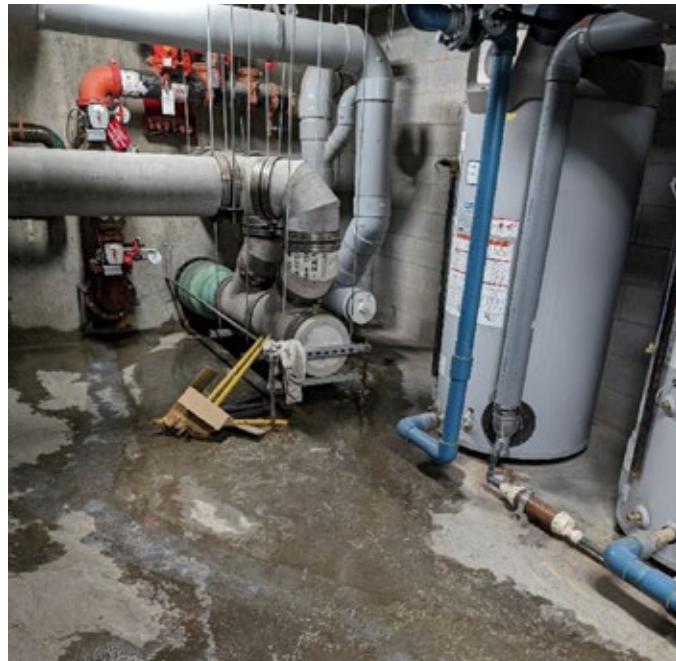


Les travaux d'entretien majeurs

Le syndicat devra aussi produire chaque cinq ans, une étude du fonds de prévoyance réalisée par les professionnels cités précédemment ou par un comptable.

Le document doit préciser les fonds pour chaque chantier prévu au carnet d'entretien ainsi que le montant minimum disponible en permanence au fonds de prévoyance.

Le syndicat devra pouvoir fournir en tout temps, une attestation confirmant les montants d'argent du fonds de prévoyance et d'autoassurance (ce dernier montant couvre la franchise en cas de sinistre) ainsi que les liquidités dont disposent la copropriété pour les opérations courantes et les frais de copropriété pour chaque unité, sans oublier l'existence d'un contrat d'assurance, les inspections réalisées, les sinistres qui ont eu lieu, les travaux majeurs effectués depuis cinq ans et les litiges devant les tribunaux.



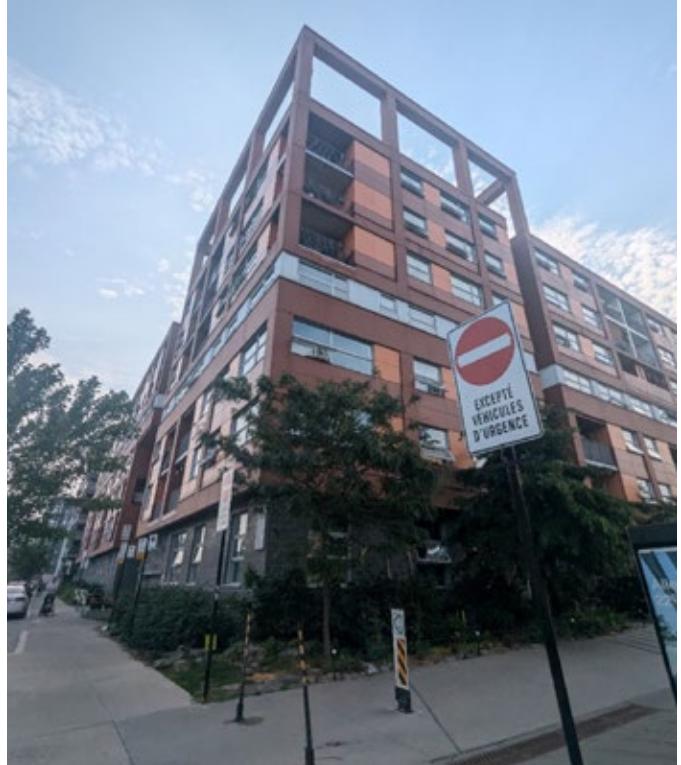
[Il y a toujours fort à faire dans une copropriété](#)

## Beaucoup de tâches mais des entreprises vous accompagnent

La liste est longue des obligations et va demander de la rigueur et une gestion serrée.

Heureusement, de nombreuses entreprises peuvent accompagner les syndicats de copropriété à plusieurs niveaux.

Chacune apporte son expertise et son professionnalisme afin d'aider les administrateurs à se conformer aux différents changements qui se profilent à l'horizon.



[20 ans au service de la copropriété](#)

St-Pierre & Associés a passé les 20 dernières années dans l'accompagnement des syndicats de copropriété, en collaboration avec les gestionnaires et les administrateurs afin d'aider à préserver la valeur et l'intégrité des bâtiments dans le vaste parc immobilier que représente l'univers de la copropriété, autant par ses études de fonds de prévoyance, l'établissement des carnets d'entretien, la pré-réception des parties communes, les inspections de stationnement et de façades pour la loi 122, de même que la réalisation de plans et devis et la surveillance des travaux afin de s'assurer que tous les travaux pouvant être requis se déroulent selon les règles de l'art.

Avant la loi 16, nous étions là, et bien après la loi 16, chaque copropriété au Québec pourra toujours compter sur l'appui de St-Pierre & Associés. □

# ecoverdure

penser en dehors



[eco-verdure.com](http://eco-verdure.com)  
1.877.644.2966

Licence RBQ: 5662-2988-01

maitre  
paysagiste

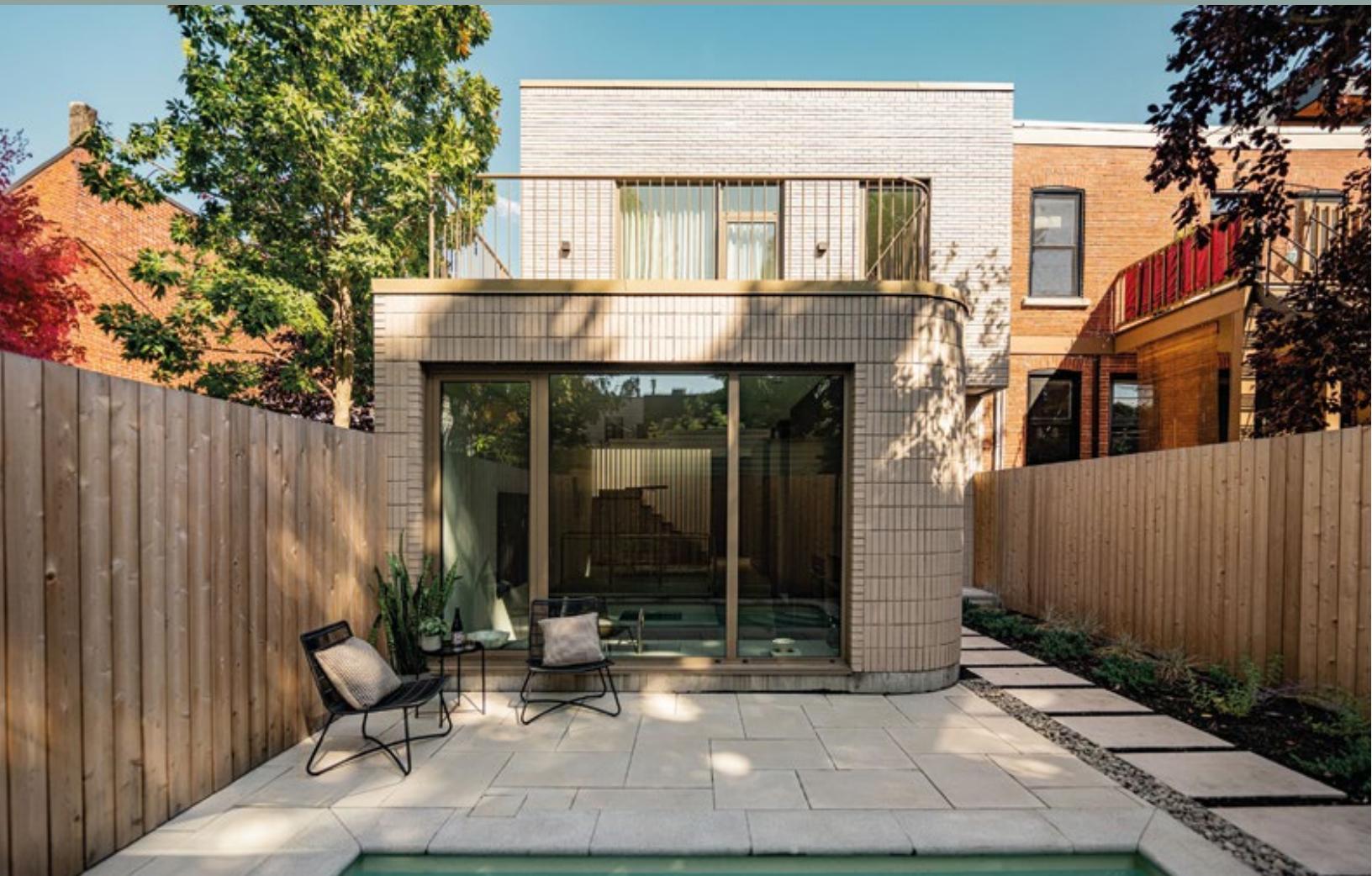


Régie  
du bâtiment  
Québec

TrexPRO<sup>®</sup>  
GOLD



Conception  
Aménagement  
Entretien



# L'inventaire des arbres et le plan d'action : se prémunir devant les intempéries extrêmes



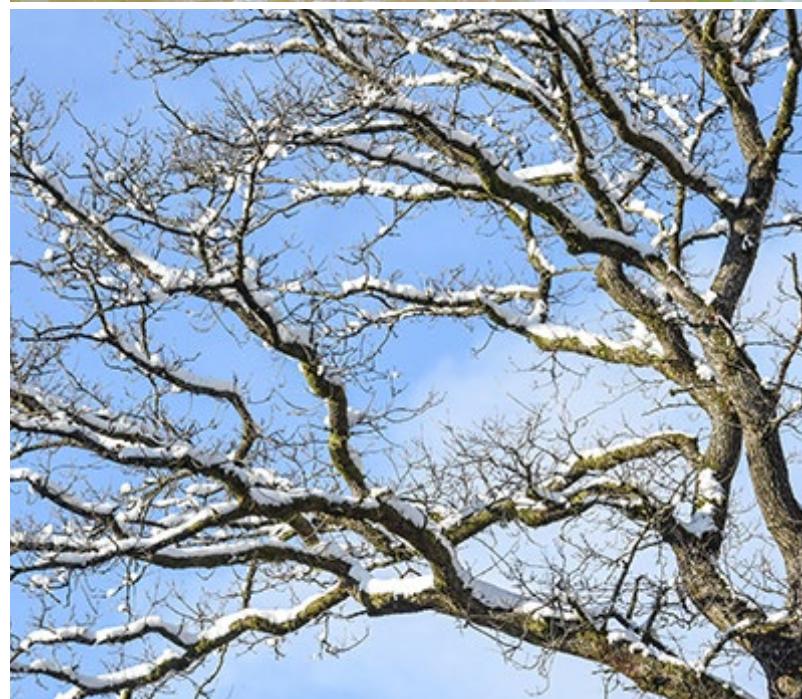
Par Dominic Perugino  
Arboplus  
[www.arboplus.ca](http://www.arboplus.ca)

Il est difficile de reconnaître notre climat. La nordicité de notre enfance n'est plus la même. On ne se demande plus « si » la tempête viendra, mais quand? À la vue des meubles et planchers de bois francs sur les rebords de rue suite à Debbie, on voit bien que nous devons repenser nos propriétés en fonction de cette nouvelle réalité. Un drain français, une nouvelle pompe submersible, est-ce tout? Non, catégoriquement non. Personne ne se doutait que de fortes pluies pouvaient faire déraciner des arbres, et pourtant, c'est arrivé, croyez-moi.

Mais, vous vous dites, dans notre copropriété, nous faisons régulièrement élaguer les arbres. Bien, or ce n'est pas assez, et ça peut même être trop si, avec excès de zèle, les arbres sont surélagués pour soulager les inquiétudes de votre communauté. L'élagage n'est pas tout, on ne rend pas les arbres invincibles en leur coupant régulièrement des branches. Pour une forêt urbaine en bonne santé et sécuritaire, il faut considérer beaucoup plus de facteurs que cela.

Permettez-moi de vous inviter à adopter une approche holistique de votre forêt urbaine, à une considération globale de la santé de votre canopée en faisant appel à un arboriste diplômé pour un inventaire et un plan d'action pour vos arbres. C'est de loin l'approche la plus durable et rentable pour préserver vos arbres et, par le fait même, la valeur et la sécurité de votre copropriété.

Oui, certainement, enlever le bois mort, malade ou faible dans votre arbre est une excellente façon de prévenir la chute des branches lors d'une tempête ou d'un verglas. Mais il y a plus, beaucoup plus : l'essence, l'emplacement, le stade de développement, l'état du sol et son traitement, le collet racinaire, l'ancrage de l'arbre, la distance avec les structures, etc.



L'inventaire vous permet de couvrir tous les aspects de la santé et de la sécurité des arbres et le plan d'action vous donne la possibilité de prévoir les interventions en fonction de l'urgence et du budget communautaire.

**La santé et la sécurité des arbres,  
ça comporte quoi?**

**L'essence et l'emplacement**

De quel arbre s'agit-il et où est-il planté? Ce sont mes premières questions. Bien souvent, des arbres qui se déra-



cient ont un emplacement absolument aberrant, en plus d'être une essence aberrante pour l'emplacement. À titre d'exemple, prenons l'érable à Giguère. Il s'agit d'une essence vorace qui peut pousser de un à deux mètres par année. Cet arbre pousse vite, et il pousse n'importe où, et je dis bien : n'importe où. Il peut se frayer un ancrage dans une fente de ciment ou d'asphalte ou encore pousser dans le gravier ou dans une clôture. Poussant rapidement, il casse facilement. Ainsi, l'emplacement est souvent propice à un échec de l'ancrage racinaire ou à des bris de branches qui tombent sur des structures importantes comme les fils électriques.

Ceci dit, je ne vise pas ici de dire que l'érable à Giguère n'aurait sa place nulle part. Un érable à Giguère, au beau milieu d'une grande cour, loin des structures et avec un ancrage approprié, pourquoi pas! En revanche, lorsqu'on trouve une pousse dans sa clôture, derrière son cabanon ou entre deux dalles de ciment, il vaudrait mieux s'en débarrasser avant qu'il ne devienne un arbre mature qui sera prompt aux bris.

D'autres essences peuvent s'avérer inappropriées pour certains emplacements, comme le peuplier dans un espace restreint. Considérant sa propension à briser, ses proportions

énormes et sa courte durée de vie, un jeune peuplier dans une petite cour devrait être abattu avant qu'il ne devienne problématique.

Il faut donc un travail de discernement qui pourra être fait par un arboriste certifié lors de la conception de l'inventaire. Tel érable à Giguère est ancré dans du gravier penché à 30 degrés vers le stationnement de la copropriété, ou tel peuplier pousse directement sous les fils d'électricité : le plan d'intervention prévoira l'abattage préventif.

Si certaines essences, en lien avec leur emplacement, sont problématiques, certaines sont recommandables pour leur résistance et pour leurs proportions raisonnables. Des arbres bien à la mode comme le lilas japonais et l'érable de l'amur sont excellents en dessous des fils électriques. D'autres résistent bien à la pollution comme l'érable argenté. Pour ce qui est de la résistance aux tempêtes et aux verglas, il y a des essences que je n'ai jamais vues déraciner, comme le hêtre, le chêne ou l'érable de Norvège. Le plan d'action de l'inventaire pourra ainsi vous faire des suggestions pour remplacer les arbres qui sont à abattre, ou pour augmenter simplement votre canopée.

## Le sol, l'aération et la nutrition

Malheureusement, lorsqu'on veut optimiser la santé et la sécurité des arbres, on analyse vers le haut et on néglige le bas. Certes, à la vue de la cime de l'arbre, on peut voir les signes de maladies, de déétérissement ou encore les défauts de structure. En revanche, on ignore qu'une bonne part des solutions se trouvent dans sol.

Pour qu'un arbre soit résistant aux intempéries, il faut qu'il soit en mesure de produire de la lignine et de la cellulose en quantité suffisante. Pour le faire, il a besoin d'énergie, et cela commence par le sol où il trouve ses sucres, pour ensuite les photosynthétiser dans sa masse foliaire. Or, dans nos zones urbaines, les sols sont souvent pauvres et compactés. Compactés, ils ne permettent pas aux racines de bien se développer, elles privent ces dernières d'oxygène et empêchent l'eau de se rendre aux radicelles. En carence, l'arbre a de la difficulté à fabriquer un bois résilient, il arrive à peine à composer avec les éléments comme les insectes, les oiseaux et les champignons pathogènes. Tôt ou tard, un arbre dans un sol pauvre et compacté aura des problèmes, et il est probable qu'il cause des dommages à la propriété lors d'intempéries.

L'arboriste qui fait l'inventaire note l'état du sol et propose un traitement dans le plan d'action. En général, on compense la compaction par une aération, idéalement par des trous de plus de 30 cm de profondeur, mais une machine à aérer le gazon est une option facile qui peut donner des bénéfices considérables. L'aération devrait se faire une fois par année, ajoutant de la matière organique comme du fumier et du paillis. Et il existe d'autres avenues, comme la plantation de trèfle pour une fixation d'azote continue, ou encore des vers de terre pour une aération et un entretien naturel des racines.

Ainsi, sans même compter les bénéfices propres à l'élagage, traiter le sol est une façon d'optimiser la santé des arbres et leur sécurité. Un traitement d'aération sur toute la superficie du jardin d'une copropriété favoriserait la santé de tous les arbres, mais aussi de la pelouse, des arbustes et même des cèdres.

## L'élagage et la taille de formation

Lors de l'inventaire, l'arboriste note le stade de développement des arbres. Pour les plus jeunes, il recommande la taille

de formation pour prévenir les défauts de structures qui deviendront problématiques à maturité.

Enfin, l'élagage, c'est important aussi. Bref, les arbres doivent être débarrassés de leur bois mort et toutes branches mal ancrées. On crée une distance appropriée avec les structures comme les fils électriques ou les bâtiments. Les élagages trop sévères peuvent entraîner un déétérissement prématué de l'arbre, c'est d'ailleurs pourquoi j'insiste sur les autres façons d'optimiser leur santé et leur sécurité.

## L'abattage et ses alternatives

Évidemment, tout arbre dangereux devrait être abattu, à moins de trouver une alternative sécuritaire. Un arbre avec une fente dans le tronc principal comporte un danger de déchirure, mais un haubanage peut éliminer les risques, et ainsi éviter un abattage. Toutefois, certains arbres peuvent être mal situés, déétérisant ou même morts, dans ces cas l'abattage s'avère nécessaire.

## Un inventaire en bonne et due forme

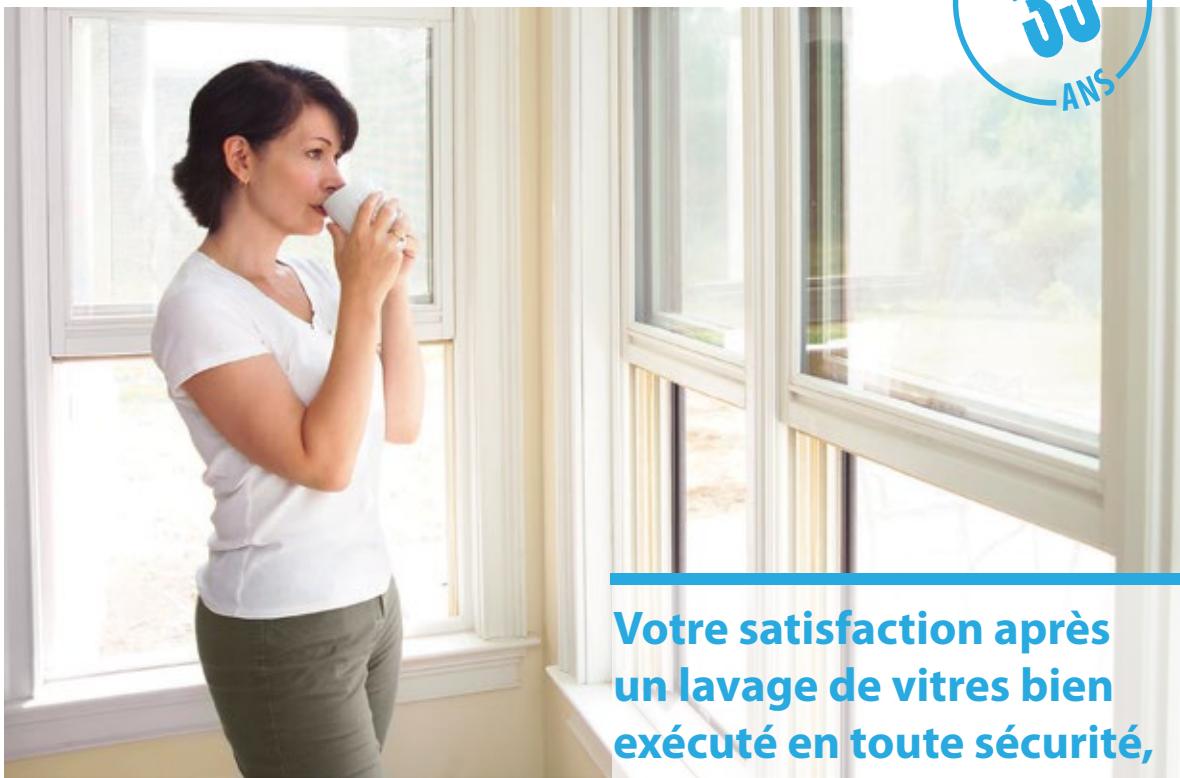
Il serait laborieux de tenter de retenir toutes ces informations et de les mettre en pratique par-ci et par-là au gré des estimations que vous demandez pour votre copropriété. Un inventaire détaillé avec un plan d'action réunit toutes les informations nécessaires pour permettre à votre copropriété de prendre des décisions éclairées pour les années à venir. La création de l'inventaire n'est pas gratuite, mais elle n'engage à rien. Si la copropriété décide d'aller en processus d'appels d'offres vers d'autres compagnies, l'inventaire devient le document de référence. Voici à quoi s'attendre d'un inventaire produit par un professionnel.

Chaque arbre est listé, fournissant son emplacement, son essence, son stade de développement, la largeur du tronc, l'état sanitaire et sécuritaire et l'état du sol. Si un danger imminent est identifié, cela est mentionné dans la fiche de l'arbre. Pour chaque arbre, on inclut des recommandations pour l'élagage, l'abattage, l'haubanage et le traitement du sol lorsqu'appllicable. Chez Arboplus, nous pouvons vous offrir des options avantageuses comme une carte interactive avec points GPS sur Google, permettant de mettre les informations à jour et toujours retrouver vos arbres.



## 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](http://lavagedevitres.com)**

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**

**[www.info@vitroservices.com](mailto:www.info@vitroservices.com)**

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

À titre d'exemple, une fiche d'un arbre dans l'inventaire pourrait ressembler à ceci :

### Érable à Giguère en arrière-cour du 11500 rue Hypothétique

Diamètre	40 cm
Stade de développement	Jeune adulte
État sanitaire	Sain, quelques champignons, 10% de bois mort
Structure	Fourche principale aiguë, collet racinaire remblayé
Sol	Pauvre, compacté
Structures	Fils électrique à plus de deux mètres, piscine en dessous
Ancrage	Solide

#### Plan d'entretien

- Enlever le bois mort.
- Léger dégagement de la piscine.
- Installation d'un hauban 2.7 tonnes pour consolider la fourche principale aiguë.
- Aération du sol, ajout de fumier, création d'une auréole de paillis de deux mètres de diamètre autour de l'arbre.
- Excavation du collet racinaire. Inspection dans 3 ans du hauban et de l'état sanitaire de l'arbre



Dans le cas d'un arbre qui devrait être abattu, les raisons seraient expliquées de sorte à obtenir le permis d'abattage plus promptement. Des suggestions d'essences de remplacement seraient également fournies.

Avec les changements climatiques, il faut être proactifs pour préserver les arbres et pour assurer la sécurité de votre co-

propriété. Optimisez la santé de vos arbres, débarrassez votre copropriété des arbres dangereux et remplacez-les par des essences viables. Assurez ainsi la résilience, la durabilité et la sécurité de la canopée de votre copropriété. Avec un forêt urbaine saine, c'est toute la qualité de vie et la valeur de la copropriété qui est rehaussée. ☐





RBQ : 5605-2954-01



+ DE 3 500 INTERVENTIONS  
CHAQUE ANNÉE



20 000 CLIENTS SATISFAITS  
À CE JOUR



15 ÉQUIPES DE SERVICE  
MULTIDISCIPLINAIRES

## TOUS TYPES DE TOITS PLATS:

ÉLASTOMÈRE - GRAVIER - EPDM - TPO - PVC - LIQUIDE

- ✓ Réfection complète
- ✓ Réparations temporaires ou permanentes
- ✓ Entretiens préventifs
- ✓ Nettoyage
- ✓ Thermographie infrarouge
- ✓ Département menuiserie et ferblanterie

Assurance responsabilité 5 millions.

COMMERCIAL   
INDUSTRIEL   
INSTITUTIONNEL

PROMO  
**INSPECTION  
COMPLÈTE  
GRATUITE\***

\*Certaines conditions s'appliquent.  
Rapport photo non inclus.  
Max 5 000 pi<sup>2</sup>.



URGENCE  
**24 / 7**

ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS

450 430-3663 | 514 618-3233 | WWW.TOIURESPME.COM



# 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**      Condo**MARKETING**

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](#)

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

COLLOQUE Annuel  
de la COPROPRIÉTÉ

CONDOSWeek-end

Soirées CONDO

CONDO  
endirect.com

Formations ICQ  
Institut de la copropriété  
du Québec

Condo AUTOGESTION

CONDO  
Mediation

CONDO  
Assurance



ExpoCondo.ca

## Inspection par drone



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Defcor inc.

L'inspection de toiture par drone est une méthode moderne et efficace pour évaluer l'état d'une toiture sans avoir à monter physiquement sur le toit. Voici quelques avantages de l'inspection de toiture par drone :

1. **\*Sécurité\*** ; Évite le risque pour les individus de devoir monter sur un toit pour inspecter visuellement les dommages ou les problèmes potentiels.
2. **\*Accessibilité\*** ; Les drones peuvent accéder à des zones difficiles d'accès ou dangereuses, ce qui permet une vue détaillée de la toiture sans difficulté.
3. **\*Gain de temps\*** ; Les drones peuvent effectuer des inspections rapidement, ce qui permet de gagner du temps par rapport aux méthodes traditionnelles.
4. **\*Précision\*** ; Les drones équipés de caméras haute résolution peuvent capturer des images détaillées de la toiture, permettant une analyse précise des dommages ou de l'état général de la toiture.
5. **\*Documentation\*** ; Les images ou vidéos capturées par le drone peuvent servir de documentation pour évaluer l'évolution des dommages au fil du temps ou pour justifier des réclamations d'assurance.
6. **\*Coût\*** ; L'inspection par drone peut être plus économique que certaines méthodes traditionnelles d'inspection de toiture, en réduisant les coûts de main-d'œuvre et de matériel nécessaires.

Cependant, il est important de noter que l'inspection de toiture par drone ne remplace pas toujours une inspection détaillée réalisée par un professionnel qualifié sur le toit. Par conséquent, il est recommandé de combiner l'inspection par drone avec une évaluation approfondie de la toiture effectuée par un couvreur expérimenté pour garantir une analyse complète de l'état de la toiture et des éventuels problèmes à traiter. ☈





514 277 2127  
www.guard-x.com

# GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

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

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

1

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



2

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



3

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



i

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

En cas d'incendie, avant d'utiliser un extincteur portatif, assurez-vous d'avoir contacté 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 contacté 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 !**



# L'importance du nettoyage des vitres pour prolonger leur durabilité



Par Patrick Brouillard  
Vitro-Services (depuis 1988)



Souvent, dans la routine d'entretien d'un bâtiment, le nettoyage des vitres est négligé et passe en second plan. Toutefois, cette tâche est d'une importance capitale pour la longévité des fenêtres (vitres et cadrages) et bien entendu pour l'aspect esthétique. L'exemple simple serait une personne qui fait laver sa voiture régulièrement versus une personne qui ne l'entretient pas. Après quelques années, la différence au niveau de la carrosserie est frappante. Je vous laisse deviner qui aura un meilleur prix lors de la vente de son véhicule. Le même principe s'applique aux fenêtres. Alors voici pourquoi le fait de laver régulièrement ses vitres prolonge considérablement leur durabilité :

## 1. Élimine les contaminants

Les fenêtres sont sans arrêt exposées à une panoplie de contaminants. Chaque jour, elles font face à la pollution atmosphérique, la poussière, le pollen, les résidus de pollution urbaine ainsi que les excréments d'oiseaux. Malheureusement, avec le temps, ces substances s'accumulent sur les parois du vitrage, ce qui finit par l'endommager et la fragiliser, en plus de lui donner une ambiance grisâtre. Un entretien régulier et minutieux devient donc essentiel pour préserver l'intégrité, empêcher l'apparition de la corrosion et prolonger la durée de vie des fenêtres.

## 2. Prévient la moisissure & la corrosion

Certains contaminants accumulés sur les vitres contiennent ce qu'on appelle des particules acides et corrosives qui, à force de se déposer sur le verre et les cadrages, abîment les surfaces. Les dommages les plus fréquents apparaissent sous forme de taches blanchâtres appelées également taches d'eau dure (comme dans vos douches). Ensuite, in-

sidieusement, la corrosion fait son chemin. Prendre soin de ses vitres prévient également l'apparition de moisissure sur les cadrages causé par l'humidité. Cependant, le fait de les faire nettoyer une à deux fois par année par une équipe de professionnels, comme Vitro-Services, empêche l'apparition du champignon responsable de développer de la moisissure entre le cadrage et la fenêtre.

## 3. Réduit l'accumulation de saleté

Avec le temps, à force d'être exposée au rayon du soleil, la fenêtre absorbe davantage la saleté, créant ainsi une surface rugueuse. Si cette surface de saleté n'est pas nettoyée, elle attirera encore plus de poussière et ainsi de suite. Cette accumulation peut rendre les vitres encore plus difficiles à nettoyer et peut causer des rayures et des éraflures permanentes compromettant la solidité/durabilité de celles-ci. En nettoyant de façon régulière les vitres, on prévient donc une accumulation de saleté et on protège la surface des vitrages contre les dommages.

En conclusion, faire appel à une équipe de professionnels bien équipés et ayant de bonnes connaissances à ce niveau est primordial lorsqu'on souhaite maintenir nos fenêtres dans un bon état. Les connaissances des techniciens-laveurs sont tout aussi essentielles pour prévenir le vieillissement prématûr et augmenter la longévité, l'efficacité et la durabilité de nos fenêtres. Tout est dans la prévention lorsqu'on parle de durabilité. Bref, si vous souhaitez finir l'été en beauté, Vitro-Services est là pour s'assurer que vos fenêtres soient translucides et en bonne santé!

Contactez-nous pour une soumission  
ou prendre rendez-vous au 450 466-9113  
ou [info@vitroservices.com](mailto:info@vitroservices.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.



## ARTICLES en vedette

# Copropriété.



Robert Zbikowski, M.B.A., Directeur technique, ProTech IB

### Donner une deuxième vie à sa toiture

Le remplacement d'une toiture fait partie des dépenses récurrentes les plus importantes pour tout immeuble. Le choix du recouvrement, la qualité d'installation, l'inspection et l'entretien annuel sont tous des facteurs qui aident à prolonger sa durée de vie. Mais si on pouvait donner une deuxième vie à notre toiture, les avantages seraient nombreux. >[Allez à l'article](#)



Équipe HydroSolution

### Comment s'adapter à la loi 25 dans le contexte d'aujourd'hui ?

Fiabilité et politique de confidentialité. Chez HydroSolution, nous avons mis en place une politique de confidentialité détaillée, accessible sur le site web, expliquant comment nous collectons, utilisons et protégeons les renseignements personnels. Une personne responsable de la protection des données a également été nommée pour assurer une gestion conforme et sécurisée des informations. >[Allez à l'article](#)



Alexi Beaulieu, Groupe Aladin

### Nettoyage des conduits de sécheuse en copropriété

Le nettoyage des conduits de sécheuse dans une copropriété est une tâche importante pour plusieurs raisons, notamment la sécurité, l'efficacité énergétique et le bon fonctionnement des appareils. Voici quelques points clés à considérer... >[Allez à l'article](#)



Kewin Boyer, RunPower

### Vous prévoyez installer des bornes de recharge électriques dans vos copropriétés !

À une époque où la durabilité est primordiale, l'intégration des véhicules électriques (VE) dans notre vie quotidienne devient de plus en plus cruciale. Alors que de plus en plus de personnes adoptent la mobilité électrique, le besoin de solutions de recharge accessibles et pratiques n'a jamais été aussi pressant. C'est particulièrement vrai pour les immeubles multirésidentiels, où les résidents sont souvent confrontés à des difficultés d'accès à l'infrastructure de recharge pour VÉ. Conscients de l'importance de répondre à cette demande croissante, de nombreux propriétaires et sociétés de gestion immobilière accordent désormais la priorité à l'installation de chargeurs de VÉ dans les complexes résidentiels. >[Allez à l'article](#)



# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

# 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](mailto:sylvielafontaine@pierda.ca)

*uniCondo* Montréal

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



Léo Ziadé  
450 926-9966      [leo@investgain.com](mailto:leo@investgain.com)  
Jimy Safi  
450 926-9966      [jimy@investgain.com](mailto:jimy@investgain.com)  
Joëlle Ziadé  
450 926-9966      [joelle@investgain.com](mailto:joelle@investgain.com)

*uniCondo* Montréal

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



Martin Roy  
450 744-1633      [martinroy@gestionmr.ca](mailto: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](mailto:glen@gestion-imhotep.ca)

*uniCondo* Montréal

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

La gestion de copropriété  
bien représentée par ***uniCondo***



Guy Léonard  
819 776-3785      [sogeco@qc.aira.com](mailto:sogeco@qc.aira.com)

***uniCondo*** Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



Takao Shibata  
514 697-9949      [shibata2@securenet.net](mailto:shibata2@securenet.net)

***uniCondo*** Montréal



Marc Morin et Mélanie Guilbeault  
514 339-7000      [info@gestionprovision.com](mailto:info@gestionprovision.com)

***uniCondo*** Montréal

1675 Rte Transcanadienne  
Montréal, QC  
H9P 1J1



Thelma Martinez, Adm.A  
514 817-9753      [thelmam@gestiontl.ca](mailto:thelmam@gestiontl.ca)

***uniCondo*** Montréal

7387 somerled  
Montréal, Qc  
H4V1X1



Pierre Beaugrand-Champagne  
514 -781-2450      [gestioncyj@gmail.com](mailto: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><b>LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ</b> pour syndicats de copropriété. CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un <b>rabais de 10 %</b> lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au <b>1 866 766-2069</b>.</p>
	<p><b>CHAUFFES-EAU</b> - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son <b>service « tapis bleu »</b> 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. <b>Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à <a href="mailto:abeaudoin@hydrosolution.com">abeaudoin@hydrosolution.com</a></b></p>
	<p><b>OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %</b>, 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 : <b>514 380-8398</b></p>
	<p><b>Escompte de 10 % offert</b> à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. <b>Escompte de 5 % offert</b> suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : <b><a href="mailto:info@monpeintre.ca">info@monpeintre.ca</a> / 514.705.1245</b></p>
	<p><b>NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais</b> additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans. Information : <b>514 725-7747 / <a href="http://pro-sec.ca">pro-sec.ca</a></b></p>
	<p><b>OFFRE EXCLUSIVE !</b> SPE offre en exclusivité une réduction de <b>10 %</b> 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><b>LAVAGE DES VITRES</b> - Vitro-Services offre en exclusivité <b>20 % de rabais</b> 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>

# sinopé

## GRAND GAGNANT DU INTEGRATED HOME 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](http://sinopetech.com) | 1855 741-7701



Cet édifice construit sous la gouverne de M. Pierre de Villard en 1992 est bien intégré à son environnement. Il est constitué de 131 unités, dont une pour la résidence du concierge et d'un aménagement paysager imposant. Sur 5 étages en forme de U, il entoure un magnifique jardin intérieur comprenant un bassin et une fontaine. Des terrasses privées avec murets intègrent tout le périmètre. Deux autres fontaines, dont une à l'intérieur, donnent un cachet unique à son ensemble. Au sous-sol, il y a un stationnement intérieur pour 100 véhicules ainsi qu'un espace réservé au lavage des véhicules.

Les installations comprennent un salon communautaire, un gymnase bien équipé, un atelier de bricolage pratique et bien aménagé ainsi qu'une chambre d'hôte réservée aux invités des copropriétaires. À deux pas du Métro Cadillac ainsi que de tous les services importants: hôpital, CLSC, pharmacie, banques, épiceries, restaurants, etc., notre situation géographique est idéale.

Administré à l'interne depuis bientôt 25 ans avec un souci constant de conservation, on peut affirmer que l'édifice est dans un état optimal. □



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

MEUBLES  
**JML**  
inc.  
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



#### 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



## 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



# 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.



## EBL Médiation

Services en prévention et règlement des différends.

Edith Brault-Lalanne  
514 212-0160

[ebلالانne@eblmediation.com](mailto:ebلالانne@eblmediation.com)

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



[ **FISET légal** ]  
cabinet d'avocats et de notaires

## Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

Me Angie Pelonis	<a href="mailto:a.pelonis@fisetlegal.com">a.pelonis@fisetlegal.com</a>
Me Gérald Denoncin	<a href="mailto:g.denoncin@fisetlegal.com">g.denoncin@fisetlegal.com</a>
Me Janel Beaudin	<a href="mailto:j.beaudin@fisetlegal.com">j.beaudin@fisetlegal.com</a>
Me Samuel Gaudet	<a href="mailto:s.gaudet@fisetlegal.com">s.gaudet@fisetlegal.com</a>
Me Sébastien Fiset	<a href="mailto:s.fiset@fisetlegal.com">s.fiset@fisetlegal.com</a>
Me Simon Oliva	<a href="mailto:s.oliva@fisetlegal.com">s.oliva@fisetlegal.com</a>

1175 Bernard Ouest, Bureau 301  
Outremont (Québec) H2V 1V5  
[www.fisetlegal.com](http://www.fisetlegal.com)



## Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich  
438 402-8955

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

# Conseillers juridiques



## St-Aubin Avocats

Litige immobilier, civil et commercial

Me Manuel St-Aubin

mstaubin@staubinavocats.ca /  
administration@staubinavocats.ca

1532-555, rue Chabanel Ouest  
Montréal (Québec) H2N 2J2  
[www.staubinavocats.ca](http://www.staubinavocats.ca)



## Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières

418 652-7590

[info@celinevallieres.com](mailto:info@celinevallieres.com)

15 rue des Frênes O.  
Québec (Québec) G1L 1G1  
[www.celinevallieres.com](http://www.celinevallieres.com)



LEVESQUE  
ÉTUDE NOTARIALE

## Levesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque

450 358-6304

[mlevesque@notarius.net](mailto:mlevesque@notarius.net)

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)



## Farley Avocats inc.

Me Pierre-Marc Boyer

514 805-1289

[pmboyer@farleyavocats.com](mailto:pmboyer@farleyavocats.com)



## Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud

514 945-0440, poste 102

[mmichaud@municonseil.com](mailto:mmichaud@municonseil.com)

720-800 Rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec) H4Z 1A1  
[www.municonseil.com](http://www.municonseil.com)

Me Éric Oliver

514 954 0440, poste 103

[eo@municonseil.com](mailto:eo@municonseil.com)

Me Mario Paul-Hus

514 954 0440, poste 111

[mph@municonseil.com](mailto:mph@municonseil.com)

Me Lucie Desgagné

514 954 0440, poste 112

[LDesgagne@Municonseil.com](mailto:LDesgagne@Municonseil.com)

# Conseillers juridiques



## Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151

jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)



## Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010

cazoulay@azran.ca

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 1S1  
[www.azranassocies.com](http://www.azranassocies.com)

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010

gazran@azran.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](http://www.ksavocats.com)

Me Stéphane Audy  
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891

Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://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](http://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
<b>ABC Copropriété - CondoAUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ACOUSTIQUE</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@gard-x.com
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessey Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
<b>ARBITRAGE</b>				
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
<b>ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)</b>				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARCHITECTES PAYSAGISTES</b>				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
Eléapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
<b>ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
Eléapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
<b>ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)</b>				
AG CONNECT	Provincial	Maxime Nadot	(514) 700-1963	sales@immosquare.com
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
BFL Canada	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Consilium Services juridiques, s.n.	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Robert Baker	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@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	eblalanne@ebmediation.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Lucie Desgagné Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com LDesgagne@Municonseil.com mph@municonseil.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
<b>AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)</b>				
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca

**Hydro  
Solution**



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

1 877 326-0606, poste 4228

#### BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

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

#### BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
RunPower	Provincial	Kewin Boyer Remi Boucher	(514) 886-3663 (514) 886-3663	kb@runpower.ca contact@runpower.ca

#### CALFEUTRAGE

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

#### CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

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

#### CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
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

#### CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

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

#### CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

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

#### CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CHAUFFE-EAU</b>				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>COMPTABILITÉ</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
<b>COMPTES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)</b>				
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
<b>DÉNEIGEMENT</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
<b>DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE</b>				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

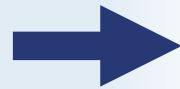
# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ÉCLAIRAGE D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	eafortin@guard-x.com
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
<b>ENTRETIEN MÉNAGER (CONSULTANT EN PLANIFICATION ET STRATÉGIE D'ENTRETIEN)</b>				
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
<b>ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)</b>				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
<b>ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)</b>				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
<b>ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE</b>				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca



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



**Sécurité AQUADÉTECT**  
Prévention de dégâts d'eau pour condos



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

[En savoir plus](#)

#### ENTRETIEN-PLOMBERIE

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
--	------------	------------------	----------------	---

#### ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
---------	------------	---------------------------------	----------------------------------	---

#### ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

#### EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

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

#### EXTINCTEURS PORTATIFS

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

#### FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette 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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
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
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
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
<b>FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)</b>				
Université McGill	Provincial	Information-Admission-Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
<b>GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
<b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
<b>GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)</b>				
Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.ca

**BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés**

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo  
T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |



**PRODUITS et SERVICES**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE</b>				
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	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.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 Leoziade@gmail.com
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.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
<b>GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>GRAPHISME - CRÉATION DESIGN</b>				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
<b>HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
Groupe Solution Télécom		Julie Cornelier Jean François Mathieu	(514) 795-5625 (514) 727-9323	jcornellier@gstelecom.ca jfmathieu@gstelecom.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
Consultants Facades 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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
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@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
<b>INSONORISATION</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
Centre 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
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
<b>INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)</b>				
Consultants Facades 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
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
COMITE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGÉES  
PROFESSION GÉNÉRIQUE



Condo  
Conseils  
Experts

Membre fournisseur accrédité

Condo  
Conseils

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



Forgé  
par McGill

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

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

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

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



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

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



McGill

École  
d'éducation permanente



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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>MÉDIATION</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Fiset Legal 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	eblalanne@eblmediation.com
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
<b>NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)</b>				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>				
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com



**CONDORÉSEAU**

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

**Le registre de votre copropriété**  
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web  
sécurisé unique à votre syndicat !

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES</b>				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON</b>				
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 Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
<b>NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS</b>				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
<b>NETTOYAGE DE MEUBLES ET MATELAS</b>				
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
<b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
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
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
<b>NOTAIRES</b>				
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@levesquenotaires.com
<b>PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 618-3233 (514) 882-2811 (514) 268-6899	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com



Institut de la copropriété  
du Québec

Cours de formation...  
POUR une copropriété  
**MIEUX gérée**

**PRODUITS & SERVICES**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**Nettoyage de tapis**

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

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

#### PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 375-9788	info@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca

#### PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

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

#### PISCINES DE BÉTON (RECONSTRUCTION, RÉPARATIONS ET PEINTURE LONGUE DURÉE)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	----------------------------

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

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	----------------------------

#### PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

#### PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@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
----------------------------	------------	-----------------------	----------------	-----------------------------

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (ASSOCIATION CANADIENNE)</b>				
PREVCAN	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 375-4004	info@prevcan.org
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
AKISENS	Provincial	François-Pierre Gaudet Julie Cornelier	(514) 210-1272 (514) 795-5625	fpgaudet@gstelecom.ca jcornelier@gstelecom.ca
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.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 O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sipopetech.com isabelle.moreau@sipopetech.com
<b>PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Centre 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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
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
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)</b>				
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca



Produits d'Assurances **copropriétés**  
Avez-vous bien évalué vos risques?

**514-723-8078**

## RÉFLECTION 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      pisani@acq.org

## SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)

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  
Roberta Trifonova      (514) 824-4221  
(514) 832-5275      aargento@assante.com  
rtrifonova@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

## SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL Canada      Provincial      Carol Bérubé      (514) 904-4434      cberube@bflcanada.ca

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

**Condo  
Conseils  
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION</b>				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
<b>THERMOGRAPHIE</b>				
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
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
<b>THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
<b>TOITURES</b>				
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
<b>TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca

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](mailto: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](http://ExpoCondo.ca)



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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo  
Conseils  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)</b>				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
<b>TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARaignée, ACCÈS SUR CORDES)</b>				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

# BON AUTOMNE à tous!



Condo  
**Conseils**

Condo**MARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398