

Copropriété

Été 2022



Copropriété+

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Anthony Malorni, Basco World
Caroline Brodeur, Otonom Solution
Dominic Perugino, Arboplus
Équipe ACQ résidentiel
Équipe Banque Nationale
Équipe Bell
Équipe HydroSolution
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Frédéric Seebacher, AcoustiTECH
Gabriel Marcu, CondoMarketing
Jean-François Lavigne, Architecte OAQ PA LEED
Jean-Pierre Huppé, CET Distribution-Fusion Énergie

Jessica B. Galarneau, Nivoex
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra
Mathieu Verronneau, Master Builders Solutions Canada
Pascal Hogue, Toitures PME
Patrick Beauvais, BFL CANADA
Patrick Gautreau, Nivoex
Patrick Sévigny, Pro-Sec
Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés
Pierre Paquette, GardaWorld Systèmes de sécurité
Robert Zbikowski, ProTech IB
Sophie Grenon, INTO
Valérie Coderre, Prima Assurances

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Etienne Morissette, Me Ludovic Le Draoullec et
Me Marie-Cécile Bodéüs, De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l.
Me Sébastien Fiset et Janel Beaudin, Fiset Légal
Me Stefania Chianetta, Chianetta avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

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

La copie des textes est permise pour l'usage non lucratif. La distribution est exclusive aux administrateurs et copropriétaires des syndicats membres de CondoConseils, aux membres du service d'assistance Copropriétaires Québec et usagers des sites Internet CondoRéseau.

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

**3755 (E), boulevard Matte
Brossard (Québec) J4Y 2P4
Courriel : info@condomarketing.ca
514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062**



Mot de l'éditeur	4
Comprendre la stratégie de la mise à part de l'argent	5-6
Prima Assurances inc. un nouveau partenaire pour vous aider et vous accompagner	7-8
Notre PROPOSITION...L'AVANTAGE BELL dans votre COPROPRIÉTÉ	9-10
Le système AKWA Concierge, une vue d'ensemble de vos unités	11
Point de Mire... L'accès à la justice en copropriété : à l'aube d'une nouvelle ère	13 à 17
Est-ce possible de rendre un bâtiment existant plus vert ?	21-22
Le fractionnement des paiements, absolument	24
Les administrateurs de votre syndicat de copropriété, qui sont-ils ?	26 à 30
L'administrateur agréé de la copropriété, si actuel, si imposant! Qui est Gabriel Marcu ?	32-33
Pourquoi devons-nous combattre le bruit comme une maladie ?	35
Le bris thermique : prévention et facteurs de risque	38-39
Comment mieux se débarrasser de la poussière	41-42
Travaux de rénovation en copropriété. Optez pour une garantie de qualité pour protéger votre investissement	43-44
Les cinq problèmes les plus fréquents sur un toit plat	46-47
Le Colloque Annuel de la Copropriété 2022	49-50
Formations de l'ICQ	52-53
Les Soirées du Condo	54
CondoConseils, les avantages d'être membre	56-57
Articles-conseils en vedette	59
Vos locataires ont-ils des animaux ?	61
Prix de remplacement des verres thermos ! Une nouvelle réalité pour nous tous	63-64
Souriez, vous êtes filmés	66 à 68
La Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français (Projet de loi 96) et ses impacts en copropriété divise	70 à 76
L'élagage de vos arbres, quel est le juste prix ?	78 à 80



Cinq avantages pour la sécurité des syndicats de copropriété du Québec	82-83
Chauffe-eau et condo : avez-vous pensé à louer ?	85-86
Un vaccin contre l'inflation... l'économie d'énergie Tubes DEL vs tubes fluorescents	88-89
Prenez-vous vraiment toutes les précautions nécessaires pour prévenir les accidents et protéger la sécurité des travailleurs ?	91
Avez-vous un plan de gestion de l'actif ?	93
Vidéos en vedette	94
« Loi 122 - Protection des dalles structurales de stationnement et de balcons – les principales étapes »	95-96
Un peu plus haut, un peu moins loin... le nouvel hymne de la densification	99 à 104
Augmentation du coût de la construction	105 à 107
How to get rid of dust	109-110
Durée de vie des composantes et vétusté	112-113
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	116 à 118
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes	120
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	122
Copropriété Promenade des Îles-Condominiums (Laval)	123 à 128
Conseillers juridiques	129 à 132
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	134 à 154



Mot de l'éditeur

UNE VISION VERS L'AVENIR

Certains observateurs considèrent que la copropriété représente l'habitation de l'avenir. Du moins, elle en sera une part très importante. Dans ce contexte, la présence de CondoMarketing est plus pertinente que jamais.

DU NOUVEAU À LA DIRECTION DE CONDOMARKETING.

Monsieur Gabriel Marcu nouvellement associé chez Communication CondoMarketing se joint à l'équipe de direction. M. Marcu, administrateur agréé ADM.A. formateur en copropriété et médiateur accrédité (IMAQ, IAMC et UdeS) assistera les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils pour les aider dans leur gestion journalière. Reconnu pour sa capacité à déterminer le chemin le plus rapide entre les besoins et les solutions, il saura mettre efficacement à contribution toute l'expertise de l'imposante équipe de conseillers juridiques et professionnels affiliés à CondoConseils.

DES INITIATIVES ET DES PROJETS INNOVATEURS !

Nous sommes fiers de vous annoncer l'émergence d'un partenariat et d'une collaboration avec l'équipe de médiateurs et d'arbitres spécialisés en copropriété. Ils s'affairent présentement à finaliser le développement d'un service de pointe conçu pour les copropriétés québécoises et qui sera disponible partout au Québec. Un dossier à suivre, et que vous connaîtrez plus en détails en lisant la chronique de Me Stefania Chianetta en page 13.

L'institut de la Copropriété du Québec (ICQ), en étroite collaboration avec des professionnels et des conférenciers de haut calibre membres de CondoMarketing, offrira des formations pour la gouvernance complète des syndicats de copropriété. Il s'agit d'un programme d'encadrement exhaustif pour les administrateurs des syndicats de copropriété de partout au Québec, une initiative des plus intéressantes. Pour plus de détails, consultez l'article de M. Marcu à la page 26.

Surveillez l'infolettre mensuelle de la copropriété afin d'être toujours bien informé des nombreux événements à venir incluant les formations de l'Institut de la copropriété. On retrouve encore plus d'infos et de contenu. Découvrez une toute nouvelle section comportant un choix de vidéos à visionner ainsi qu'une sélection d'articles populaires à lire.

LES FORMATIONS DE L'ICQ ET LES SOIRÉES DU CONDO

Prenez connaissance du contenu informatif incontournable publié à ExpoCondo.ca et dans le magazine Copropriété Plus. Les administrateurs des syndicats membres de CondoConseils sont toujours très nombreux à consulter les vidéos des sessions de formation de l'Institut de la copropriété et des Soirées du Condo aussi disponibles en tout temps à ExpoCondo.ca. Je vous rappelle que les visioconférences sur les produits et services offerts par nos fournisseurs contribuent à vous aider à maintenir en bon état vos immeubles. N'hésitez donc pas à les consulter. Rappelez-vous que nous sommes là pour vous appuyer dans votre gestion quotidienne. CondoMarketing, c'est votre outil à tous les niveaux.



J'en profite pour vous souhaiter à tous un très bel été !

Guy Thouin

Éditeur

Président, directeur général et fondateur

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Comprendre la stratégie de la mise à part de l'argent

Banque Nationale
1 avril 2022

Si vous êtes travailleur autonome ou entrepreneur, il existe une stratégie fiscale qui pourrait vous faire économiser de l'impôt. Découvrez comment utiliser la stratégie de la mise à part de l'argent (MAPA).



C'est quoi la mise à part de l'argent?

C'est une technique qui vous permet de transformer des dettes personnelles (dont les intérêts ne sont pas des dépenses déductibles d'impôt) en dettes d'affaires (dont les intérêts sont des dépenses déductibles). Le tout grâce à l'utilisation d'une marge de crédit pour payer vos dépenses d'entreprise.

Qui peut utiliser la stratégie de la MAPA?

La stratégie de la mise à part de l'argent n'est pas accessible à tous et implique certaines spécificités en fonction de votre profil. Voici les profils pour lesquels cette stratégie est applicable :

- les propriétaires d'immeubles locatifs;
- les [travailleurs autonomes](#) non incorporés;
- les propriétaires d'entreprise individuelle;
- les associés d'une société en nom collectif.

Bon à savoir : l'application de la stratégie de la MAPA par les associés d'une société en nom collectif comprend quelques contraintes et restrictions supplémentaires. Afin de connaître ces spécificités, vous pouvez [consulter un conseiller ou une conseillère](#) ainsi qu'un ou une spécialiste en fiscalité.

Comment appliquer la stratégie de la MAPA?

Si les économies réalisées grâce à la mise à part de l'argent peuvent être importantes, elles exigent au préalable une planification claire et précise.

Tout d'abord, certaines conditions sont nécessaires afin que cette stratégie fiscale fonctionne et soit avantageuse pour vous. Vous devez :

1. avoir des [dettes personnelles](#) importantes, telles qu'un [prêt hypothécaire](#) et/ou [automobile](#);
2. avoir des dépenses d'affaires relativement élevées;
3. avoir un bon revenu imposable.

Il vous faut également certains produits financiers spécifiques qui sont les suivants :

1. un [compte bancaire](#) distinct dédié à vos revenus d'affaires;
2. un second compte bancaire distinct dédié à vos dépenses d'entreprise;
3. un emprunt dédié seulement à vos dépenses d'affaires, par exemple une [marge de crédit personnelle](#).

À noter : bien entendu, afin d'être admissible à ce type de prêt, il vous faudra une bonne [cote de crédit](#). Il est toujours à votre avantage de vous assurer que [votre dossier de crédit est en bonne santé](#). Il n'est pas rare que vos [finances personnelles puissent influencer vos projets professionnels](#).

Une fois que ces prérequis sont en place, il vous suffit d'effectuer les actions suivantes afin de bénéficier des économies possibles grâce à la MAPA :

1. utiliser vos recettes brutes d'affaires afin de payer vos dépenses et vos dettes personnelles, telles qu'un prêt hypothécaire.
2. payer 100 % de vos dépenses d'affaires avec l'emprunt prévu à cet effet.

Quels sont les avantages de la MAPA?

Le principal avantage : économiser de l'impôt.
Plus précisément, cette stratégie vous permet de :

- Rembourser vos dettes personnelles plus rapidement grâce à vos recettes d'affaires et ainsi éviter de payer des montants d'intérêts non déductibles sur celles-ci.
- Déduire de votre revenu les intérêts payés sur votre emprunt utilisé pour financer des dépenses d'activités d'affaires.

Notes légales

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

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

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

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

Afin de profiter pleinement des avantages de la MAPA, assurez-vous de valider les points suivants :

- les [conditions de remboursement anticipé ou accéléré](#) de votre prêt hypothécaire;
- les dépenses d'affaires admissibles à la déduction des intérêts. En cas de doute, il est toujours judicieux de valider cet aspect avec un expert en fiscalité.

Bon à savoir : en théorie, le mécanisme de la MAPA peut sembler assez simple, mais il est tout de même important de s'assurer de bien comprendre ses rouages et ses étapes. Par exemple, si vous vous séparez de votre partenaire durant ou après le processus de remboursement de l'hypothèque, la MAPA pourrait engendrer certaines iniquités liées au partage des biens. Afin d'éviter d'éventuelles mauvaises surprises, il est judicieux de vous renseigner auprès de [spécialistes en finances](#) et en fiscalité et de bien leur exposer votre situation.

À garder en tête : il faut aussi faire preuve de patience, car vos dettes nettes personnelles ne seront pas transformées du jour au lendemain. Généralement, les banquiers recommandent des cycles d'une durée de trois à cinq ans pour la MAPA. Il suffit de réorganiser votre manière de dépenser et de faire preuve de discipline.

En tant que travailleur autonome, il est toujours judicieux de [bien planifier et gérer ses finances](#) afin d'[économiser de l'impôt](#) et ceci vaut également pour tout autre profil admissible à la MAPA. Optimisez vos finances et [consultez votre conseiller](#) afin de mettre en place toutes les conditions nécessaires à l'application de cette stratégie. Pour vos questions, on est là.

Pour en connaître davantage sur la fiscalité des travailleurs et des travailleuses autonomes, consultez notre article « [Travailleur autonome : comment faire vos impôts?](#) ». ☐

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.).

Prima Assurances inc. un nouveau partenaire pour vous aider et vous accompagner



Par Valérie Coderre, V.P. Développement des affaires
Prima Assurances

Qui sommes-nous en quelques mots

Notre cabinet en assurance de dommages, Prima Assurances, fut fondé en 1962 dans la belle région des Moulins de Terrebonne dans Lanaudière. Or, ce n'est qu'en 2016 que notre nom officiel de Prima Assurances inc. a vu le jour suite au rachat de plusieurs producteurs affiliés à l'entreprise. Le cabinet deviendra alors de troisième génération de professionnels, suite à ce que Yann et Éric Desjardins, reprirent les rênes avec Sébastien Brisebois des Assurances Sébastien Brisebois inc. Ensemble, ils partageaient la même vision, faire grandir l'entreprise, pas seulement dans leur région, mais partout dans le grand Montréal. Diriger une entreprise où les clients seraient traités comme ils aimeraient être traités en offrant un service sincère. Créer un environnement où les employés peuvent voir grand, s'amuser en travaillant, oui il est possible de s'amuser en tant qu'assureur !

La deuxième période marquante pour l'entreprise fut en 2019 où j'ai eu l'immense privilège de me joindre à leur belle équipe à titre de Vice-présidente aux Développement des affaires. Mon cabinet, GGosselin Assurances Ltée, fusionna à celui de Prima, ce qui nous a permis en 3 ans seulement de doubler le volume d'affaires et le nombre d'employés. Notre belle famille Prima, c'est aujourd'hui plus de 40 employés engagés qui se feront un plaisir de vous aider.

Pourquoi avoir choisi de s'affilier à CondoMarketing sachant la dure réalité du marché de l'assurance de copropriétés en 2022.

Bien que je sois très au courant que depuis plusieurs années le marché de l'assurance en copropriété fait partie des bêtes noires de marché de l'assurance, j'ai eu envie de faire partie de cette organisation, car pour moi, leur niche fut mon premier défi lorsque j'ai obtenu mon permis en assurances des entreprises. J'avais hérité de mon mentor de l'époque un portefeuille de près d'une centaine de syndicats. De la chance ou un cadeau empoisonné ? Pour vous situer dans le temps, c'était en 2008 ou à l'époque certains de nos plus importants assureurs à courtage tel Aviva et Economical, pour ne nommer que ceux-là, avaient décidé de se retirer du marché de l'assurance des condos. Devant cette dure réalité de devoir replacer pratiquement la majorité de mes risques, j'y ai vu une opportunité. C'est ayant comme objectif premier de pouvoir aider mes clients à se trouver un assureur pour leur copropriété que j'acceptais avec grand enthousiasme mon nouveau mandat. Après plus de dix ans à servir une clientèle comme la vôtre, je n'ai pas peur d'affirmer que je connais quelles sont les protections importantes pour votre syndicat. L'impact de la valeur à neuf de votre bâtiment et de sensibiliser les administrateurs sur l'importance d'obtenir une évaluation professionnelle pour bien protéger votre patrimoine partagé entre vous tous, copropriétaires, et cela bien avant l'arrivée de la loi 141. Comment bien expliquer les différences

entre l'immeuble et les améliorations locatives, les parties communes et les parties privatives, essentielles aujourd'hui pour déterminer la description de l'unité de référence en cas de sinistre. Ou encore quelle est la différence entre la copropriété divise ou indivise. Comment les deux ne s'assurent pas de la même manière. Bref, j'ai adoré travailler cette clientèle, trop souvent mal informée, et bien que je parle au JE depuis le début, je suis persuadée que mon équipe aux lignes personnelles pour l'assurance des copropriétaires ou commerciales pour l'assurance du syndicat, tout comme moi, pourra aider les membres de CondoMarketing à être bien assurés.

Prima Assurances ne s'y connaît pas seulement en assurance de copropriétés, mais aussi en gestion du portefeuille d'une association, puisque depuis plus de vingt ans nous avons été et sommes encore mandataire de plusieurs comme l'Association des gens d'affaires du Québec et la Corpiq. Chez Prima Assurances, que votre syndicat soit de trois unités ou de soixante, vous serez servi avec la même passion.

Quelques-uns de nos produits et ressources spécialement pour vous, membres CondoConseils.

Ayant à cœur de bien vous protéger, chez Prima Assurances nous sommes en mesure de vous offrir une gamme complète de produits d'assurances. Nous pouvons assurer votre syndicat, prévoir l'assurance professionnelle pour les administrateurs, l'assurance des copropriétaires pour vos biens personnels et vos améliorations locatives. Mais nous assurons aussi votre automobile, résidence secondaire, véhicule récréatif ou même votre entreprise. De plus, nous pouvons vous aider pour vos besoins en services financiers grâce à notre filiale Prima Groupe Financiers.

À compter de septembre prochain, Prima Assurances se refait une beauté et aura maintenant deux succursales. Nos nouveaux locaux au 550 Ch. du Coteau, suite 400, Terrebonne, Qc J6W 5H2 ou 4 rue de Martigny, Saint-Jérôme, Qc J7Y 3S9. Venez nous visiter. L'un de nos professionnels aura le plaisir de vous accueillir. ☐

Pour nous contacter :

514-383-6098 en spécifiant CondoMarketing.

parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL
ET DÉSINFECTION

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

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

À LA
SEMAINE

AUX DEUX
SEMAINES

AU
MOIS

À
L'OCCASION*

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

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

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE
ESTIMATION GRATUITE
ET SANS ENGAGEMENT

1.844.448.2892 | info@parfaitmenage.net

Pour plus d'information, visitez notre site Web
parfaitmenage.net





Ensemble pour l'avenir de la télécommunication



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

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

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



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

Optimisation de l'immeuble :



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

Un partenariat avantageux



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

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

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

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

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

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

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

Profitez dès aujourd'hui du partenariat avec Bell

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

Alain Cardin

alain.cardin@bell.ca

514-258-0068

Achraf El Hafed

achraf.el_hafed@bell.ca

514-207-2314

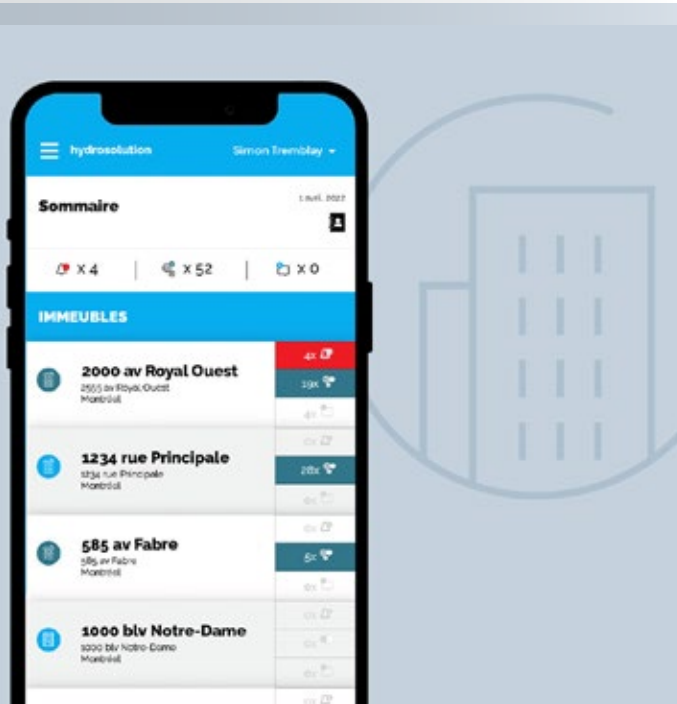


Voir la vidéo – Visioconférence
du 1^{er} juin 2022



Le système AKWA Concierge, une vue d'ensemble de vos unités

Par l'équipe HydroSolution



Exclusif à HydroSolution pour le marché du Québec, le système AKWA technologies est une solution intelligente, sécurisée, flexible et performante, qui permet la détection des fuites d'eau et d'éviter les dégâts coûteux. Elle offre également une plateforme qui facilite la vie des gestionnaires de copropriété : AKWA Concierge. Laissez-nous vous expliquer son fonctionnement.

AKWA Concierge est une plateforme centralisée pour les propriétaires, gestionnaires immobiliers et propriétaires d'immeubles. Celle-ci est disponible au moyen d'une application Web qui vous permet d'accéder et de gérer tous les capteurs de détection de fuites d'eau de votre propriété à distance. Vous pouvez utiliser l'application AKWA Concierge de votre ordinateur, votre téléphone intelligent ou votre tablette. Elle

est compatible avec iOS et Android. En cas de fuite, tout comme en cas d'irrégularité avec les sondes, les piles ou la valve de fermeture, vous recevrez une notification par message texte ainsi que par courriel.

Plus encore, elle se démarque de toutes les autres plateformes sur le marché grâce à son application centralisatrice de l'état du fonctionnement de toutes les sondes de chaque unité. Cette application permet aux gestionnaires ou aux syndicats de copropriété d'avoir, en un coup d'œil, toutes les informations sur leur copropriété. Il devient facile d'agir rapidement afin de garder les immeubles loin des dégâts d'eau! D'ailleurs, cette application permet aussi d'extraire des rapports d'événements grâce aux onglets prédéterminés à cet effet. Ces rapports vous permettent d'analyser votre retour sur investissement tout en assurant le bon fonctionnement des systèmes. En quelques clics, vous pouvez également obtenir des bilans afin de faire des suivis lors de vos réunions de copropriétaires ou de prendre action sur des situations fréquemment rencontrées et qui peuvent vous donner une meilleure vision de vos actifs ou encore, pour faire des rapports à votre compagnie d'assurances.

Vous serez aussi en mesure de savoir si les systèmes des différentes unités sont adéquatement connectés. Avec la technologie LoRa (basse fréquence / haut de gamme), nous sommes en mesure d'offrir un signal sans fil fiable, indépendant, avec une portée de 12 kilomètres sans interférence. Ceci est idéal pour assurer la continuité du système sans dépendre du réseau Wi-Fi des copropriétaires ou des locataires.

L'application est conviviale et facile à installer. Ses principales fonctionnalités vont vous faire gagner temps et argent dans votre copropriété.

Vous voulez en savoir plus sur le système AKWA technologies et la plateforme Concierge pour avoir l'esprit tranquille? Communiquez avec notre équipe au condo@hydrosolution.com. □

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



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

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

Contactez-nous

1 877 326-0077

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

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

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail



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

PointdeMire



Par Me Stefania Chianetta

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

Spécialisation en copropriété divise et indivise

CHIANETTA AVOCATS

« La situation est catastrophique ».

Tel est le titre de l'article de TVA Nouvelles du 24 mai dernier, citant les propos de l'ex juge en chef de la Cour Supérieure du Québec, l'Hon. Jacques Fournier, j.c.s.

« On vit une crise, une catastrophe. Pour le moment, nous réussissons à boucher les trous, mais à un moment donné, nous ne pourrions faire de miracles ». (Hon. Jacques Fournier, j.c.s.)

« La pénurie de main d'œuvre dans les tribunaux est une « catastrophe » qui risque de mener à une rupture de services [...] ». (Hon. Jacques Fournier, j.c.s.)

Depuis plus de 2 ans, le magistrat interpelle le gouvernement quant au manque de personnel de soutien à la cour, crucial au bon fonctionnement de la justice. Mais la situation ne ferait qu'empirer. Presque chaque jour, des salles ouvrent en retard ou restent fermées.

Même son de cloche du côté de la Cour du Québec. Sa juge en chef s'exprimait récemment ainsi :

La situation actuelle est « intenable »
(Hon Lucie Rondeau, j.c.q.)

On ne peut certes rester insensibles devant une telle situation, d'autant plus que leurs sonnettes d'alarmes s'ajoutent aux problèmes d'accès à la justice déjà fort bien connus par la population, tels l'encombrement des rôles, les coûts élevés des procédures judiciaires, procédures qui peuvent s'étendre sur plusieurs années, juge-

ments rendus qui ne sont pas nécessairement satisfaisants pour les parties, incluant souvent même pour la partie qui a eu gain de cause, sensation d'avoir perdu quelque chose ou qu'on a pas réellement écouté nos besoins ou nos représentations, sentiment d'injustice etc.

Pour le citoyen, le droit peut être intimidant et les tribunaux encore plus. Il est rare qu'un justiciable soit prêt à s'embarquer dans ce processus stressant et drainant en énergie, en temps et en argent. Lorsqu'il le fait, c'est souvent par absence de choix.

L'accès à la justice est bel et bien un des plus gros défis auxquels nos sociétés auront à faire face au cours des prochaines années.

Mais concrètement, qu'est-ce que cela veut dire à l'heure où on se parle? Quel est le portrait en copropriété? Quels sont les besoins des copropriétaires : de bonnes relations avec les voisins, une tranquillité d'esprit, le respect et un civisme mutuel, la conservation du bien commun, un environnement et un milieu de vie agréables?

Et quels sont les besoins des conseils d'administration qui gèrent le bien commun au quotidien? Somme toute les mêmes : de bonnes relations avec les copropriétaires, d'abord et avant tout leurs voisins, une sérénité et une paix d'esprit dans l'exercice de leurs fonctions d'administrateurs, le respect et le civisme à leur égard et à l'égard de la fonction souvent bien ingrate qu'ils occupent, la conservation du bien commun, un environnement et un milieu de vie agréables.

Le processus judiciaire, tel que décrit plus haut, ne semble pas du tout adapté à ces besoins. Lorsque survient un litige, les positions respectives se cristallisent et les relations peuvent grandement se détériorer lorsqu'il perdure dans le temps.

Pendant ce temps, les parties sont néanmoins appelées à se côtoyer régulièrement dans l'immeuble, engendrant des frustrations qui ne font qu'augmenter et qui quelquefois dégénèrent. Quand, en bout de processus, après des années de procédures et des dizaines de milliers de dollars dépensés, les parties ne trouvent pas satisfaction ou qu'elles ont l'impression de ne pas avoir été entendues par le tribunal, cette

frustration est susceptible de se transformer en ressentiment et quelquefois en colère, à l'impression d'avoir été bernés, ce qui déconsidère malheureusement l'image de la justice et celle de tous ses intervenants.

Et puis, parfois, la situation est telle qu'il faille trouver une solution rapidement. Les parties, étant à court d'alternatives, tentent quelquefois de se faire justice elles-mêmes, sans bien connaître le droit et les règles applicables, et surtout les conséquences potentielles, en essayant de contourner la source du problème.

Bref, il n'est pas rare que les parties aient l'impression de perdre le contrôle sur la situation et l'impression de s'éloigner d'une issue. La patience et la tolérance des parties impliquées dans ce genre de situation peuvent réellement en prendre un coup et détériorer les bonnes relations essentielles entre copropriétaires.

En copropriété, tout comme dans d'autres domaines j'en conviens, il est inconcevable que les copropriétaires et les syndicats doivent attendre des années avant de pouvoir régler leur litige.

Dans un tel contexte, il peut être intéressant de faire la balance des avantages et des inconvénients, de se questionner sur la façon dont nous voulons que ça se passe, sur le comment procéder pour arriver à nos fins, c'est-à-dire régler nos litiges et nos différends pour mieux vivre en copropriété.

Lors de la réforme du *Code de procédure civile*, le ministère de la Justice a bien compris que le justiciable, en copropriété ou non, a besoin d'autres solutions et d'autres avenues que la justice traditionnelle pour régler un conflit. Les modes de prévention et de règlement des différends ont donc été mis de l'avant, et depuis, avant de s'adresser aux tribunaux, ceux-ci doivent avoir été pris en considération par les parties au litige de manière sérieuse.

Avec une ouverture d'esprit et une bonne connaissance de ces nouvelles options, il est plus que facile de trouver celle qui nous convient et de la mettre en place.

La **médiation** et l'**arbitrage** sont des options très intéressantes et qui s'intègrent facilement et de manière très fluide



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



NOUS DESSERVONS

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

Nous sommes
Fière
d'être avec vous
depuis plus de

30 ans

aux litiges et conflits en copropriété¹, conflits qui la plupart du temps nécessitent des solutions rapides et concrètes, que ce soit par entente entre toutes les parties, ou par décision finale et exécutoire.

La médiation et l'arbitrage sont des options d'application facile et immédiate puisque la plupart des déclarations de copropriété, du moins les plus récentes, contiennent déjà une clause de médiation et d'arbitrage obligatoire (également appelée « *clause compromissoire* ») ou quelquefois une clause de médiation ou une clause d'arbitrage. D'ailleurs, le modèle de déclaration de copropriété préparé par la *Chambre des notaires du Québec* contient une telle clause compromissoire.

Ce sont des options beaucoup moins coûteuses, excessivement plus rapides, qui s'alignent dans le respect de l'individu et dans l'écoute des parties. De ce fait, ce sont généralement des processus beaucoup moins intimidants ou effrayants pour le justiciable, des processus où une grande liberté est laissée aux parties quant au déroulement et au règlement de leur litige, des processus dans lesquels elles sont les maîtres et gardent le contrôle.

Ainsi, à titre d'exemple, la **médiation** est l'outil par excellence pour des parties ayant le désir de participer activement dans le règlement de leur conflit. En effet, bien que les parties puissent être assistées par un avocat, cela n'est pas une obligation. Les parties peuvent donc jouer un rôle central dans le processus.

De plus, le rôle du médiateur n'a rien à voir avec les pouvoirs contraignants dont les juges sont dotés. Le médiateur est un tiers neutre et impartial dont le rôle est d'aider les parties à déterminer leurs vrais besoins et les vrais enjeux, dans le but de trouver une ou des solutions qui seront mutuellement satisfaisantes.

Les parties sont réellement en contrôle du dénouement et de l'issue de leur médiation : elles participent aux négociations pour tenter d'en arriver à une entente, elles ne sont pas limitées à leur seul témoignage et à la crédibilité qui lui sera accordée par un tiers.



Le médiateur qui accompagnera les parties est choisi d'un commun accord entre elles. Ceci constitue un grand avantage puisqu'elles ont le choix parmi des avocat(e)s et notaires médiateurs avec une expertise de pointe en droit de la copropriété, qui ont déjà une grande expérience dans le domaine.

Les parties seront alors aiguillées de la manière la plus juste possible. Ainsi, le rôle personnalisé du médiateur, avocat(e) ou notaire spécialisé(e) en droit de la copropriété, vient contribuer au processus par sa connaissance approfondie du domaine et les solutions créatives qui peuvent être envisagées et être mises de l'avant, le tout toujours dans le but que les parties trouvent la solution la mieux adaptée à leurs besoins, à leur litige.

Évidemment, il arrive parfois que les parties ne puissent parvenir à trouver un terrain d'entente, que ce soit sur la totalité du différend ou sur un point précis de leur litige, et ce pour toutes sortes de motifs. Il peut être effectivement plus difficile pour certaines personnes d'avoir une discussion ouverte, notamment lorsque les émotions sont à fleur de peau.

¹ Pour une explication détaillée de ces modes de résolution des différends, nous vous référons à nos textes précédents dans la présente revue, que vous pourrez retrouver et consulter gratuitement sur notre site web www.calegal.ca, sous la rubrique « Condoactualités ».

C'est pourquoi l'arbitrage fait également partie des modes de prévention et de règlement des différends à privilégier en copropriété et prévu à bon nombre de déclarations de copropriété.

L'arbitrage ressemble plus au processus judiciaire traditionnel, mais il se déroule devant un(e) arbitre choisi de consentement par les parties, ou nommé par la cour si elles ne peuvent s'entendre sur le choix.

Par opposition au processus judiciaire traditionnel, le commentaire qui m'est le plus souvent formulé par les parties à la suite d'un arbitrage est que le processus s'est déroulé de façon sereine, dans une ambiance beaucoup moins stressante que le cadre formel des tribunaux, beaucoup plus détendue, plus souple, et surtout que les parties ont eu le contrôle sur la procédure et qu'elles se sont senties écoutées.

En effet, en arbitrage, les parties conviennent de la procédure à suivre avec l'arbitre au début du dossier. Celle-ci peut être assouplie, allégée, simplifiée de toutes sortes de façons, ayant donc un impact direct sur la durée du processus d'arbitrage et les coûts reliés. Sauf pour de très rares exceptions, les parties peuvent même décider de mettre de côté les exigences du *Code de procédure civile* pour accélérer le processus, sans que leurs droits en soient affectés ou pénalisés.

Les représentations devant l'arbitre se font habituellement beaucoup plus rapidement que devant la Cour, généralement à l'intérieur de quelques semaines ou quelques mois tout au plus, dépendant de la teneur et ampleur du litige, des ordonnances provisionnelles pouvant être nécessaires dans certains cas etc. Cela a évidemment un impact direct sur les coûts engendrés pour arriver à l'obtention de la décision de l'arbitre, laquelle sera finale et sans appel, liera les parties et sera exécutoire comme tout autre jugement rendu par les tribunaux.

Un groupe d'avocats et notaires médiateurs et arbitres en droit de la copropriété a depuis longtemps compris qu'il faut trouver une solution efficace, rapide et permanente au problème criant d'accessibilité à la justice qui s'annonçait et auquel sont confrontés les copropriétaires et syndicats de copropriété qu'ils aident et représentent au quotidien.

Ce groupe d'avocats et notaires médiateurs et arbitres en droit de la copropriété a décidé de joindre ses forces, et il travaille avec acharnement depuis près de deux ans pour vous offrir les options les mieux adaptées à la situation bien précise des copropriétaires, des syndicats et de tous les acteurs et intervenants de ce type d'habitation qui nous passionne, dans lequel ils ont choisi de pratiquer tous les jours.

C'est pourquoi, chers lecteurs, chères lectrices, je vous demande de nous faire confiance. Nous sommes parvenus à trouver des solutions adaptées au droit de la copropriété, des solutions adaptées pour vous, faciles et abordables, des solutions qui sauront évoluer dans le temps et surtout, qui feront partie d'une réelle solution globale pour contrer le problème d'accès à la justice.

Il ne reste que quelques semaines avant que nous vous révélions notre vision et notre mission sociale des dernières années. Notre but : nous voulions adapter les modes de préventions et de règlement des différends à la copropriété de manière intelligente, et surtout de manière à rendre service au plus grand nombre de personnes possible!

Sur ce, nous vous souhaitons un très bel été. Profitez de chaque jour et reposez-vous bien puisque les bonnes nouvelles frapperont fort à la rentrée.

Me Stefania Chianetta, avocate **Arbitre et médiatrice accréditée (UdeS, Barreau du Québec et IMAQ)**

Pratique spécialisée en droit de la copropriété divise et indivise

CHIANETTA AVOCATS
schianetta@calegal.ca

3030 Boul. Curé-Labelle, bureau 300
Laval, Québec, H7P 0H9
Téléphone : 514-281-5100
Télécopieur : 514-788-0975
www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2022. Tous droits réservés



La technologie pure fibre vous offre un avantage compétitif.

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

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

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

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



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

Alain Cardin



Composez le
514 258-0068



Envoyez un courriel à
PromoQC@bell.ca

À jour en date du 11 février 2022. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès et la technologie le permettent. La vitesse sur Internet peut varier selon votre configuration technique, l'achalandage sur Internet, le serveur, votre environnement, l'utilisation simultanée de la télé IP (si applicable) et d'autres facteurs. Télé Fibe peut être incompatible avec les systèmes de télévision en circuit fermé dans votre immeuble et restreindre l'accès aux dispositifs de sécurité, comme la caméra du hall d'entrée. (1) Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil additionnelle sont requises pour obtenir les vitesses totales allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. (2) Une connexion filaire est requise pour obtenir la vitesse maximale. Les marques de commerce BELL et FIBE sont détenues par Bell Canada. Toutes les autres marques de commerce sont détenues ou employées sous licence par Bell Canada ou une de ses filiales.

la vie est **Bell**



Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

ICQ

Institut de la copropriété
du Québec

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



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

InstitutCopropriete.ca

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



Par Jean-François Lavigne
Architecte PA LEED
Zaraté + Lavigne Architectes Inc.
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

Architecte : « On a eu un drôle d'hiver... »

Administrateur : « Oui, c'est vrai, et un drôle de printemps aussi... »

Architecte : « Est-ce que votre syndicat a pris des mesures pour lutter contre les changements climatiques ? »

Administrateur : « Non, malheureusement, nous habitons dans un bâtiment existant alors il n'y a rien qu'on peut faire ».

Architecte : « Mais, lorsque vous remplacez une composante du bâtiment, est-ce que vous cherchez à identifier un produit plus vert ? »

Administrateur : « C'est vrai que l'on pourrait faire l'exercice... mais on ne sait pas trop par où commencer. »

Lorsqu'on leur pose la question, plusieurs administrateurs et copropriétaires ont souvent la perception qu'il est impossible ou trop coûteux d'introduire des mesures pour lutter contre les changements climatiques.

Cette lutte peut paraître un objectif lointain et inatteignable, mais le concept de base est qu'en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) par la diminution de la production et de la consommation d'énergie fossile, chaque intervention compte, et ce en particulier pour les bâtiments.

En effet, **les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments totalisent 10,8 % des émissions au Québec**. C'est principalement le chauffage des locaux qui domine ces émissions (selon le Ministère de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques, Inventaire québécois des émissions de gaz à effet de serre en 2019 et leur évolution depuis 1990). À cela s'ajoutent les émissions associées à la fabrication et au transport des matériaux de construction.

Les portes et fenêtres

On ne saurait trop insister sur la pertinence d'entretenir les portes et fenêtres existantes. Et lorsqu'on parle d'entretien, on ne parle pas de laver les vitres mais plutôt d'un programme complet d'ajustement et de lubrification de la quincaillerie allant même jusqu'au remplacement des verres scellés, par une firme spécialisée. La mise à niveau coûte une fraction du coût de remplacement et redonne une certaine étanchéité à l'air qui se traduit par un gain énergétique à l'échelle du bâtiment complet, ce qui diminue la consommation énergétique.

Par contre, lorsque les portes et fenêtres sont en fin de vie ou endommagées, le remplacement des composantes est un rendez-vous historique avec le présent. Les normes de fabrication ont beaucoup évolué et la norme EnergyStar® introduite par l'EPA (Environmental Protection Agency (USA)) en 1992 s'est imposée depuis sur le marché canadien. Nous en sommes rendus à la version 5.

Toute économie d'énergie réalisée au moyen de l'installation de composantes plus performantes est fortement à considérer, sur une période d'amortissement étalée sur plusieurs décennies, d'où l'importance de faire des choix éclairés (et de se faire conseiller par un professionnel).

Le toit

Les membranes de toiture viennent à échéance toutes les vingt à trente ans et l'occasion est à saisir pour installer une membrane de toiture à haute réflectance (appelée membrane blanche). Par rapport à une membrane noire, le gain énergétique est significatif en réduisant la charge de climatisation l'été. De plus on réduira les îlots de chaleur autour du bâtiment. On choisira une membrane avec un IRS¹ d'au moins 90.

On en vient donc à dire que **Les membranes blanches sont plus vertes**. Plusieurs produits sont disponibles en blanc et doivent être analysés en fonction du bâtiment visé (élastomère, thermoplastique polyoléfine (TPO), polychlorure de vinyle (PVC), Éthylène-propylène-diène monomère (EPDM) et aussi du critère de nocivité pour l'environnement lors de la fabrication.

Les surfaces pavées

Le remplacement d'enduit bitumineux (asphalte) par des pavés de couleur pâle permet de lutter contre les changements climatiques, de concert avec un plan de revégétalisation du terrain. On choisira des produits de pavage avec un IRS d'au moins 29. On réduira ainsi les îlots de chaleur autour du bâtiment et on augmentera le confort des résidents. Des pavés de type perméable permettent d'éviter la surcharge (et le débordement) des bassins de captage.

L'éclairage

Le remplacement immédiat des ampoules incandescentes, halogènes ou fluorescentes par des ampoules à diode électroluminescentes (DEL) se traduit sur le long terme par plusieurs bénéfices. Leur longévité accrue diminue la fréquence des remplacements et donc le coût de main d'œuvre et la tenue de l'inventaire requis pour leur remplacement périodique. La diminution des déchets (dangereux dans le cas des mini-fluorescents) diminue les coûts de transport lors de l'approvisionnement et lors de l'élimination.

Mais c'est principalement au niveau économique que les DEL ont l'avantage : elles éclairent généralement autant avec 10% de l'énergie requise par une ampoule incandescente ou

halogène de même intensité lumineuse. Plus chères à l'achat, elles doivent faire l'objet d'une comparaison sur leur cycle de vie complet (soit une trentaine d'années). Donc, elles reviennent moins chères parce qu'elles coûtent plus cher !

Les bornes de recharge

De plus en plus de copropriétaires possèdent ou désirent posséder un véhicule électrique. L'installation technique des systèmes disponibles est assez normalisée et relativement facile à comprendre. Le véritable défi réside plutôt dans la gestion de la perception de l'ensemble des copropriétaires concernés quant à de telles installations et dans la gestion des frais de facturation...

Les critères de choix pour un système de bornes devraient être l'ergonomie et leur durabilité, le coût initial et la facilité d'utilisation et de gestion de la facturation, sans oublier la qualité de l'assistance technique du manufacturier.

Si des modifications aux branchements principaux ou l'installation de contrôleurs s'avéraient nécessaires, il faudra prévoir des honoraires de conception par un ingénieur en électricité, membre de l'OIQ. Quant aux frais de l'installation physique, la pose par un électricien qualifié membre de la CMEQ et possédant de l'expérience avec de telles installations est un incontournable.

Les tapis

Les tapis dans les espaces communs doivent être remplacés périodiquement. On choisira un produit portant la certification GreenGuard qui identifie les produits et les matériaux intérieurs qui émettent le moins de composés organiques volatils (COV) et de particules afin d'améliorer la qualité de l'air intérieur. C'est aussi la meilleure façon de s'assurer que le tapis ne contient pas de formaldéhyde. Les COV jouent un rôle dans l'appauvrissement de la couche d'ozone et par conséquent sur le réchauffement climatique.

En résumé, il est tout à fait possible de rendre un bâtiment plus vert en profitant du remplacement planifié de plusieurs composantes par des composantes plus « vertes » : membranes blanches, portes et fenêtres EnergyStar, tapis certifiés GreenGuard, ampoules au DEL, pavés à haute réflectance solaire, etc.

¹ Indice de réflectance solaire (IRS): désigne une mesure de la capacité d'un matériau de surface à réfléchir la lumière du soleil





RÉSIDENTIEL

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

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



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

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

INFORMEZ-VOUS AVANT DE RÉNOVER

Le fractionnement des paiements, absolument !



Par Caroline Brodeur, CISA
Directrice des opérations, Otonom Solution inc.

Depuis quelques mois, les sources de stress financier sont partout. On n'a qu'à penser à l'augmentation du panier d'épicerie, des taux d'intérêt ou du plein d'essence pour comprendre qu'il en reste moins dans les poches des gens à la fin du mois.

Depuis ce printemps, les copropriétés ont l'obligation de constituer un fonds d'auto-assurance. Cette nouvelle obligation s'ajoute aux frais de condo habituels et au fonds de prévoyance, qui lui-même, est maintenant régi par des règles plus strictes. Ces nouvelles obligations, bien de nécessaires et mises en place pour une saine gestion, viennent ajouter de la pression financière sur les copropriétaires.

Beaucoup de copropriétés ont déjà instauré les paiements préautorisés des frais de condo rendant la collecte de ceux-ci plus facile pour le CA. En revanche, il peut s'avérer difficile pour certains copropriétaires d'assumer tous les frais obligatoires en un seul retrait mensuel. Il peut donc être très intéressant pour le conseil d'administration de permettre l'éta-

lement des paiements en acceptant le fractionnement des charges au cours d'un même mois.

Certains copropriétaires pourraient donc bénéficier d'avoir deux, voir même trois ou quatre prélèvements au cours du mois à la place d'un gros retrait. Ces paiements pourraient par exemple concorder avec les périodes de paye pour que la pression financière liée aux charges communes ne soit pas concentrée autour du 1er du mois comme c'est souvent le cas.

Bien que ce ne soit pas encore une pratique courante, Otonom Solution a remarqué une augmentation des copropriétés qui ont pris la décision d'aller dans ce sens. Pour une bonne gestion des paiements, il faut savoir s'adapter et le fractionnement des paiements est une bonne façon de le faire. Aider ses copropriétaires à rencontrer leurs obligations, c'est aussi aider la santé financière de la copropriété en diminuant les frais liés aux retours de paiements.

Pensez-y! C'est une formule gagnant-gagnant. ☐



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |





Les administrateurs de votre syndicat de copropriété, qui sont-ils ?

Comme on dit, la bonne formation et l'expérience ont bien meilleur goût.



Par Gabriel Marcu,
Associé chez CondoMarketing inc.
Consultant, Médiateur accrédité (IMAQ et UdeS)
et Formateur en copropriété

Un administrateur est au service de la copropriété sans être le serviteur des copropriétaires!

L'administrateur élu de votre syndicat de copropriété doit être intègre, impartial, honnête et loyal au syndicat et aux copropriétaires. Il se doit d'être un modèle de conduite et de respect dans l'accomplissement de ses obligations. Il représente le visage de son syndicat devant les intervenants externes, les autorités, les professionnels et devant même les copropriétaires et résidents.

Introduction

La principale mission des administrateurs d'une copropriété consiste à gérer les affaires du syndicat, d'une part en assurant l'entretien et la conservation de l'immeuble, d'autre part en veillant au respect de la déclaration de copropriété par les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les administrateurs élus forment le conseil d'administration du syndicat de copropriétaires et en sont les mandataires. Ils sont nommés ou élus pour contribuer à accomplir les missions du syndicat ainsi que la bonne gestion des actifs. Tout en respectant les obligations que la loi et la déclaration de copropriété leur imposent, ils doivent mettre à profit leurs connaissances, leurs aptitudes et leur expérience pour favoriser l'accomplissement efficace de ces missions.

L'administrateur d'une copropriété est appelé à jouer un rôle primordial dans la saine gestion de la copropriété ainsi que de la préservation du patrimoine des copropriétaires. Pour renforcer et maintenir le lien de confiance avec eux, tout administrateur se doit d'être impartial, honnête et loyal à l'égard du syndicat et des copropriétaires. Il est également tenu au respect de l'éthique et des règles déontologiques prévues au Code civil du Québec et dans la déclaration de copropriété.

L'administrateur d'une copropriété joue un rôle stratégique dans les décisions concernant la gestion de l'actif du syndicat. Il devient membre du conseil d'administration du syndicat lorsqu'il est habituellement élu par l'assemblée des copropriétaires (AGA). Ses tâches consistent à prendre des décisions sur les orientations et les priorités de la copropriété. Ces décisions ont notamment pour objet d'assurer la conservation de l'immeuble ainsi que l'entretien et la gestion des

parties communes. De plus, il doit s'assurer que les droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété soient sauvegardés. L'administrateur veille donc au respect de la déclaration de copropriété par les copropriétaires, les locataires et les occupants de l'immeuble. Par ailleurs, des devoirs, des obligations et des responsabilités lui sont imposés, en vertu du Code civil du Québec et de l'acte constitutif.

La responsabilité civile de l'administrateur concernant les tâches qui lui incombent est largement méconnue. Il faut savoir qu'à défaut de voir à la prudence, la diligence, l'honnêteté et la loyauté dans l'exercice de ses fonctions, sa responsabilité personnelle pourrait en être affectée. Un administrateur ne doit jamais perdre de vue l'intérêt de la collectivité copropriétaires, résidents et visiteurs. Des milliers de Québécois qui siègent annuellement au sein d'un conseil d'administration, dont vous faites peut-être partie, ignorent cette réalité.

Plusieurs qualités peuvent être appréciées, mais celles-ci ont été retenues comme les plus importantes selon moi.

- Esprit logique, analytique et critique (communément appelé le Gros Bon Sens). L'administrateur sera confronté à prendre des décisions;
- Intégrité : Les actions de l'administrateur devront être faites avec intégrité. Il doit prendre des décisions pour le bien-être collectif et ne pas se mettre en situation de conflit d'intérêts.
- Disponible : Évidemment, être administrateur demande du temps, parfois un peu plus, parfois un peu moins, dépendamment du contexte de son mandat (y a-t-il un gestionnaire qui allège la charge de travail ? Des projets spéciaux (travaux majeurs) doivent-ils être réalisés ?). Ainsi, l'administrateur doit avoir du temps à consacrer au syndicat, à ses collègues administrateurs et même aux autres copropriétaires pour s'assurer que la gestion courante du syndicat (réponse aux copropriétaires, paiements aux fournisseurs, supervision des fournisseurs et travaux) et la gestion des projets ponctuels (travaux particuliers, gestion de sinistres, etc.) puissent suivre leur cours.

Bien qu'il s'agisse d'un marché en émergence au Québec, acheter un condo veut aussi dire vivre dans un immeuble en copropriété avec ses charges et ses règlements. Dès la naissance de son syndicat, le ou les administrateurs jouent un rôle

essentiel en vue de la conservation de l'immeuble, du suivi de la valeur assurable en plus de voir au respect des règlements.

Un administrateur certifié

- Il possède le bagage de connaissance lui permettant de prendre facilement des décisions dans l'intérêt de la préservation de l'immeuble et du respect des réglementations;
- Il est capable d'identifier facilement les problèmes et surtout de trouver les solutions ou les professionnels les plus compétents pour résoudre ces problèmes;
- Il est capable de bien éduquer et encadrer les copropriétaires en les informant de sa gouvernance, des changements législatifs, de certaines modifications ou améliorations des réglementations communes et des bonnes pratiques tout et en les consultants et en les impliquant sur les éléments de l'intérêt commun;
- Trouve facilement des pistes de prévention de litige grâce à la connaissance de ses droits et de ses obligations et en utilisant les pratiques acquises lors de ses formations;
- Il est capable d'évaluer ses conditions personnelles (sa rémunération ou autres reconnaissances) et de bien les présenter lors de l'assemblée générale afin d'assurer la meilleure compréhension possible des règles du jeu avant l'élection;
- Il devra imposer le respect par l'exemple de ses convictions pour le travail bien fait au service de sa communauté.

Pourquoi vouloir être administrateur de votre syndicat?

Vous voulez être un administrateur pour être impliqué, pour aider votre communauté, pour utiliser votre expérience, pour donner du temps de qualité à votre copropriété, pour arrondir vos fins de mois, pour améliorer la qualité de vie des résidents, pour réduire les coûts, pour renforcer votre pouvoir collectivement, pour veiller à création de valeur et à la protection de votre investissement, de celui de tous les copropriétaires, etc.

Peu importe votre motivation, si lors de votre mise en candidature comme futur administrateur de votre copropriété vous présentez ces éléments, vous consultez les copropriétaires, vous expliquez les règles du jeu, alors vous avez une chance en or de bien planifier et réaliser votre prochain man-



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



dat en tant qu'ADMINISTRATEUR. N'oubliez jamais qu'avant votre élection vous n'avez pas aucune autre obligation que celle d'être simple copropriétaire.

Rémunération des administrateurs

Il faut partir du principe que peu importe la rémunération, que ça soit 100 000 \$ ou rien, la responsabilité civile des administrateurs reste la même. Chaque futur administrateur certifié doit évaluer l'équilibre entre ce qu'il fera comme travail et ce qui le motive à l'effectuer. Une fois élu, ce qui importe c'est de toujours bien gérer les obligations en gardant bien en vue cette responsabilité civile.

Comment déterminer la rémunération de l'administrateur?

Chaque copropriété est différente. Chaque implication comme administrateur l'est également. Donc votre implication consistera à exécuter des tâches administratives et des prises de décisions. Mais pour la majorité d'entre vous, des tâches de gestions avec des travaux sont à prévoir, tel que paysagement, déneigement réparations, encadrement et prévention des sinistres, supervision des inspections incendies, gestion des interventions pour assurer le respect de la déclaration et des règlements, gestion des urgences, gestion de la comptabilité, encadrement des entrepreneurs, la supervision des travaux de conservation ou de réparations, assurer la présence en cour et la préparation et la supervision des dossiers légaux, négociations des primes et conditions des assurances, etc.

Ces éléments constituent un bon inventaire de fonctions quantifiables à évaluer selon le temps et énergies requises. Combien d'heures, combien de \$\$ l'heure, jour, nuit, fins de semaine, etc. Évaluez tous ces éléments avant de proposer votre implication, vos services. Aucun des copropriétaires ne le fera pour vous. Si vous offrez tout ça gratuitement, ils ac-

cepteront avec certitude. Mais vous allez rapidement perdre votre enthousiasme. Aussi très important, en absence de candidature pour la fonction d'administrateur à votre syndicat, afin d'éviter les frais juridiques et d'avocats (et la nomination d'un administrateur lui aussi rémunéré) et possiblement les frais d'un gestionnaire externe, les copropriétaires sont, en grande majorité, favorables à accepter des rémunérations (souvent beaucoup moindres) pour un administrateur-copropriétaire. Vous avez donc ces excellents avantages comme administrateur certifié à négocier vos mandats dans ces situations et avant d'être élu.

Vous pouvez débiter vos négociations une fois ces éléments présentés en votre avantage, en ajoutant votre MADE IN (très important). Lors des élections, les copropriétaires supportent plus facilement leurs leaders. Donc, soyez-en un pour eux! L'avantage d'être formé et surtout certifié vous facilite énormément cette difficile tâche lors de votre investiture.

Donc, en résumé

En partant du principe que les administrateurs ont l'obligation de s'occuper de la conservation de l'immeuble et du respect de la déclaration et que les copropriétaires ont l'obligation de supporter les coûts afférents établis par les administrateurs, vous devriez évaluer ces coûts le plus près de la réalité incluant vos honoraires. Vous devriez faire la différence entre être administrateur et gestionnaire (autogestion) et pouvoir l'expliquer à vos copropriétaires.

Un administrateur décide et est responsable de l'exécution de ses décisions au bénéfice du syndicat. En échange, le gestionnaire exécute les travaux décidés par les administrateurs. Comme administrateur certifié vous êtes en mesure de bien différencier les deux statuts. Sur le principe « Tout travail mérite une rémunération » vous allez pouvoir évaluer et présenter à vos copropriétaires les honoraires pour les services

de gestion, qu'ils soient effectués à l'externe ou à l'interne. L'autogestion (interne) est normalement recommandée pour les plus petites copropriétés.

La communication avec vos copropriétaires lors de l'assemblée générale sera effectuée en toute transparence afin de trouver l'équilibre tout en évitant de leurs demander combien ils veulent payer pour la gouvernance de leur investissement. Vous allez utiliser votre avantage d'être certifié pour effectuer cette tâche. Vous négociez avec votre responsabilité civile et votre portefeuille de copropriétaire pendant que les copropriétaires négocient juste avec leur portefeuille personnel seulement. De là l'obligation légale de consultation du budget sans l'obligation d'effectuer un vote sur le budget.

Il est important de comprendre que les administrateurs élus par la majorité de copropriétaires doivent servir le syndicat. Leurs patrons seront désormais le Code Civil, la Déclaration ainsi que toute la réglementation en lien avec la gouvernance de la copropriété. Lors de votre assemblée générale, la majorité des copropriétaires veulent une garantie de bonne gestion de leurs actifs. Étant certifiés, vous allez présenter la meilleure option qualité prix à tous les copropriétaires. Il est donc normal et productif de mettre un prix pour votre contribution et votre implication.

Bien de savoir

De base, un copropriétaire administrateur présente deux excellents avantages pour la copropriété :

- Il est le meilleur choix côté finances soit dépenses versus une bonne gouvernance;
- Il est le mieux placé pour assurer une meilleure ambiance dans la collectivité au grand plaisir de presque tous les copropriétaires.

Un administrateur certifié

- Doit être bien formé (prévoir dans le budget un commentaire comptable pour la formation représente un excellent investissement);
- Doit savoir ou chercher les outils (ses connaissances, ses contacts, ressources enregistrées);
- Doit faire partie d'un réseau formé par des professionnels, ainsi que d'autres administrateurs ou d'associations

d'administrateurs ou de syndicats (partenariats);

- Doit participer aux séances d'informations ou de perfectionnement continu afin de garder le contrôle sur l'aspect légal et sur les pratiques saines lui permettant de garder et approfondir les richesses de son syndicat;
- Doit, le plus que possible, avoir la chance de partager ses bonnes pratiques avec des autres administrateurs et intervenants dans la copropriété (Team building, mentorat);
- Doit avoir accès facilement aux personnes-ressources afin d'identifier rapidement les meilleures solutions et les meilleurs professionnels pour les problèmes imprévus;
- Doit faire partie d'une organisation qui lui enseigne les bonnes pratiques et surtout qui reconnaît ses acquis et compétences académiques;
- Doit respecter en tout temps le code d'éthique de l'organisation qui garantit et met au profit à son tour sa certification auprès de son Syndicat;
- Doit avoir des outils pour promouvoir l'éthique de son travail et les bienfaits d'être certifié (ateliers, tables rondes, team-building, mentorat, etc);

Un administrateur certifié développera une excellente pratique qui protégera l'investissement de tous les copropriétaires et surtout contribuera à améliorer la qualité de vie de la copropriété. Sa fierté et sa motivation seront nettement améliorées. Sur le marché des condos, les unités des copropriétés gouvernées par ces administrateurs certifiés seront sans aucun doute un atout pour d'excellentes options valorisées lors de la vente, sans perdre de vue que pendant leur utilisation les copropriétaires auront profité d'une meilleure qualité de vie à meilleur coût.

Si vous désirez proposer votre candidature ou si vous êtes déjà membre du CA de votre syndicat de copropriété, je vous conseille fortement d'adhérer votre syndicat à [CondoConseils](#). En plus de profiter d'une assistance téléphonique 7 jours sur 7, les administrateurs participent gratuitement aux événements d'information incluant les formations de l'Institut de la copropriété (ICQ) offertes en visioconférences par CondoMarketing. Pour information, vous pouvez communiquer au 1.855.380.2233. ☐



Obtenez plus que ce que vous voyez

ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

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

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

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

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

EnviroShield®
La science de la désinfection

Protégez votre
environnement
avec le système de
désinfection totale
EnviroShield®

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

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



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



L'administrateur agréé de la copropriété, si actuel, si imposant!

Qui est Gabriel Marcu ?



Finissant de l'Académie Militaire de Marine – Constanta, Roumanie (officier en marine militaire) avec un BAC en Électromécanique Navale, Gabriel débute sa carrière en 1987 comme officier dans la marine commerciale (port-containers, marchandises générales, tankers, passagers, barges, etc.).

Il joint la marine militaire en 1997 en tant qu'officier électromécanicien. Il participe à la guerre dans l'ex-Yougoslavie où il apprend rapidement à gérer le stress, les priorités et le respect du livrable dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées.

De retour au bercail en 1998 afin d'offrir une meilleure vie à sa famille, il émigre au Québec avec sa femme et ses deux garçons. Son « Walt Disney promet » comme il l'appelait à l'époque. Ne parlant pas le français, il débute à zéro une nouvelle vie dans son pays d'adoption. Tranquillement, après avoir appris le français, il tombe sur le charme et la mélodie des expressions québécoises et il repart ses moteurs sur sa nouvelle vie professionnelle tout en challengeant en permanence son nouvel accent québécois. De 1999 à 2016, il s'implique, dans les secteurs industriels électrique, électronique, automobiles, pharmaceutique, plastique, transformation du bois, du meuble, etc. Il cumule alors les fonctions d'électromécanicien et de responsable d'équipes de maintenance et d'équipements.

Au début de 2002, durant son implication comme papa bénévole pour les loisirs, il se trouve une passion pour les activités physiques en fondant une académie de soccer parascolaire en Montérégie qu'il dirige pendant près de cinq ans.

En 2006, il supervise 17 jeunes entraîneurs, plus de 2 300 enfants provenant de 23 écoles primaires de trois commissions scolaires et plus de dix municipalités. Durant la même période, il coordonne la formation de plus de 300 parents bénévoles. Son école, où les jeunes à partir de 4 ans se bousculaient pour participer, a été surnommée « Soccer Académie ». Il a collaboré également au démarrage du renommé club d'athlétisme « Adrénaline » de Bromont. Ses explications aux parents, qui se demandaient d'où proviennent sa motivation et son énergie pour faire bouger les petits, se résumaient comme suit :

Dans quelques années, ces jeunes seront plus en forme et pourront mieux s'occuper de la retraite de leurs parents avec reconnaissance.

Gabriel a accumulé plus de 25 années d'expérience à planifier et à développer des programmes de maintenance préventive, à gérer des travaux d'entretien et de réparation et en participant activement à de multiples projets d'amélioration continue. Toutes ces années lui ont permis d'acquérir d'importantes compétences en formation, réglementation, gestion du personnel de la vente et des achats.

Puis, en 2016, il fait face à une situation personnelle qui changera radicalement la direction de sa carrière professionnelle. Stupéfait par un manque d'encadrement et d'injustices récurrentes dans les copropriétés, il décide de réorienter ses activités de carrière pour s'attaquer au redressement des syndicats de copropriétés afin d'apporter des solutions aux

problèmes courants vécus par les acteurs de la copropriété. C'est alors qu'il s'investit à 100% dans la formation continue, la gestion et l'administration de syndicats de copropriété (Ordre des administrateurs, IMAQ, ESG-UQAM et RGCQ - légale, litiges, structure de bâtiment, déficiences, fonds de prévoyance, finances, assurances, sinistres, médiation, conciliation, présidences d'assemblées, etc.)

Excellent coach et motivateur, Gabriel cherche toujours à développer au maximum le potentiel de chaque individu à sa charge ou en partenariat. Il est rapidement reconnu sur le plan professionnel pour ses aptitudes à trouver et offrir des solutions avec diplomatie et dynamisme. C'est au début de 2021 qu'il fait la rencontre de Guy Thouin de CondoMarketing qui rapidement reconnaît ses valeurs humaines et constate sa passion pour la copropriété. Aujourd'hui, Gabriel est associé chez CondoMarketing et membre de la direction.

Gabriel est perfectionniste et très généreux de son temps. Responsable et impliqué à tous les niveaux, il se présente avec un esprit critique et de synthèse, souvent comique. C'est un moteur de puissance qui aime les défis et démontre beaucoup de créativité dans la réalisation de nouveaux projets.

Depuis son début professionnel en copropriété, Gabriel s'est toujours impliqué avec un grand professionnalisme dans l'ensemble des missions qui lui ont été confiées. Très apprécié par les administrateurs de copropriété qui font souvent appel à ses conseils, il demeure un excellent collaborateur des plusieurs professionnels de la copropriété formant ainsi une grande force pour notre organisation.

Implications en copropriété depuis 2016

Associé et membre de la direction - CondoMarketing - 2022;
Administrateur Agréé membre d'OAAQ, en vue d'obtenir le titre CMC (depuis 2019);
Médiateur accrédité - IMAQ, IAMC et UdeS (depuis 2021);
Membre du réseau IMAQ - Estrie
Administrateur - SDC Les Jardins Palerme à Brossard - 128 unités (depuis 2016);
Administrateur - SDC 4426-4432 Fabre à Montréal (depuis 2020);
Gestionnaire - SDC 94 Boul. Bromont (depuis 2021);
Consultant en gestion de copropriétés (depuis 2019);
Conseiller info-gestion au RGCQ, 2017 - 2021; ☐

EXPO
condo.ca

Exposition virtuelle

COLLOQUE Annuel
de la **COPROPRIÉTÉ**

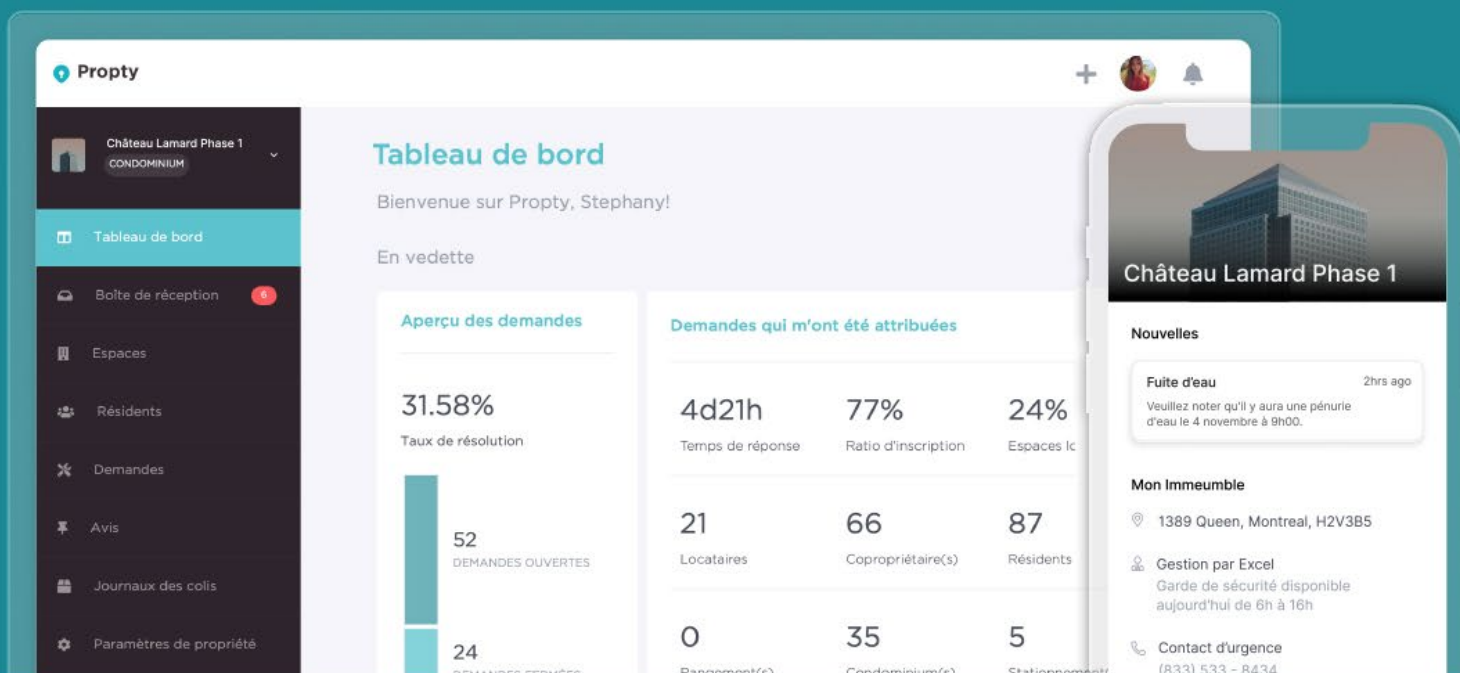
Les **CONDOSWeek-end**

Les **Soirées du CONDO**

expo
info
.ca
info
condo

ExpoCondo.ca

Un logiciel essentiel pour la gestion de copropriété



Sauver plus de 8 heures par semaine de travail administratif avec Propty

- ✓ Registre automatique des résidents
- ✓ Avis par courriel et SMS
- ✓ Demandes de maintenance
- ✓ Partage des documents de copropriété
- ✓ Finance, comptabilité, paiements et bien plus!

Contactez-nous pour une offre spéciale

Réclamer votre rabais en tant que membre de condomarketing!

Pourquoi devons-nous combattre le bruit comme une maladie ???



Par Frédéric Seebacher
AcoustiTECH

Le savant Allemand Robert Koch qui a reçu un prix Nobel de médecine en 1905 est connu pour plusieurs découvertes médicales, mais aussi pour les mots suivants qu'il a prononcés et qui raisonnent beaucoup pour les copropriétés et le développement de la densité des grandes villes : *Un jour, l'homme devra combattre le bruit comme il a combattu la peste et le choléra.*

On pourrait se poser la question : Pourquoi devons-nous combattre le bruit comme une maladie ??? La réponse se trouve dans la définition du bruit en elle-même. Le bruit est un son indésirable ou désorganiser. L'exemple parfait serait lorsqu'on pense aux habitants de la ville de St-Lambert qui pétitionnent contre les festivals à l'Île Sainte-Hélène versus les spectateurs qui payent des centaines de dollars pour entendre ces sons cent fois plus fort. Le point est que si on n'a pas le désir d'entendre un son, c'est du bruit.

Alors, qu'est-ce qui est fait dans le monde des condos pour assurer une quiétude à ses habitants qui décident de profiter des avantages de la vie de condo? Est-ce que la décision de vivre en condo veut automatiquement dire une vie dans le bruit?

La réponse est non, ou du moins, on peut avoir une idée de la qualité acoustique de notre bâtiment lorsqu'on décide d'acheter sa propriété. D'abord, lorsqu'on fait l'achat d'une propriété, on s'assure de faire une inspection pour la mécanique du bâtiment et on s'assure que nous achetons une propriété qui répond à nos attentes.

On peut aussi s'attarder à la réglementation de copropriétés; quels sont les points qui se rapportent au bruit et même à la rénovation de planchers. Ces indicateurs peuvent encore une fois avoir un impact sur la qualité acoustique de notre unité et de notre qualité de vie. Cette performance acoustique peut



être mesurée avec les services de professionnels en acoustique. Il existe également des professionnels qui peuvent évaluer les réglementations déjà en place.

Lorsqu'on achète un nouveau condo, il va de soi que vous serez capable de contrôler la température, la luminosité, l'humidité, etc. Il y a même des programmes comme « Energy Star » qui assure la performance des fenêtres, des électroménagers et de l'éclairage. Bref la performance des condos en général s'améliore de plus en plus. Pourtant lorsqu'on pense à l'acoustique et à la transmission de bruits, le code national du bâtiment n'a seulement que des exigences pour les bruits aériens qui proviennent de l'extérieur du bâtiment. Pour ce qui en est des bruits d'impact, il n'y a que des recommandations pour l'instant. La responsabilité d'une bonne performance acoustique revient alors sur les épaules des développeurs et promoteurs. Est-ce tous les bâtiments offrent une bonne performance acoustique? NON.

Il est, somme toute, évident qu'il y a de nombreux avantages à vivre en copropriété et il ne faudrait pas s'en priver. Toutefois, il est clair que la qualité acoustique d'un bâtiment n'est pas à négliger. Sachez que les technologies pour remédier à ces problèmes sont nombreuses et que des services comme celui d'AcoustiCONDO existent pour vous aider à trouver les meilleures solutions. ☐



NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

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

SERVICES DE RESTAURATION

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

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

SERVICES DE NETTOYAGE

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

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



sinopé

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

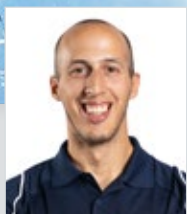
pour ses écosystèmes de
gestion de l'énergie



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

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

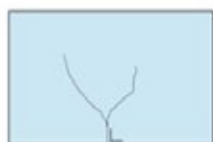
Le bris thermique : prévention et facteurs de risque



Par Anthony Malorni
Directeur des opérations
Basco Portes et Fenêtres

Qu'est-ce qu'un bris ou choc thermique?

Le bris par choc thermique a lieu lorsque le verre est soumis à des variations extrêmes de température. Le verre a alors tendance à se dilater et à se contracter. Par exemple, sous l'effet du soleil, le verre se chauffe et augmente son absorption énergétique. Si une partie de la vitre reste froide, ceci empêche le verre de se dilater adéquatement, créant ainsi une résistance et une contraction pouvant résulter en une fissure ou un bris. Ceux-ci apparaissent généralement aux



abords du vitrage (zone généralement plus froide), perpendiculairement au bord et sur les deux faces du verre. Les fissures peuvent être monofilaires ou multifilaires.

Normalement, le verre résiste bien à ces contraintes, cependant, dans des cas isolés, les bris peuvent tout de même survenir. Il est important de noter que ces fractures ne sont aucunement liées à une mauvaise qualité du verre ou à un manquement lors de la fabrication. Elles peuvent autant se produire sur des fenêtres à double ou à triple vitrage et sont totalement imprévisibles. Il est toutefois possible de prendre certaines précautions pour les éviter.

Mesures préventives en environnement intérieur

- Lors de temps froid, évitez de fermer vos stores ou rideaux. Si vous devez les garder fermés un certain temps, laissez un minimum de 40mm d'espace entre le vitrage et les stores ou les draperies.
- Orientez les systèmes de chauffage ou de ventilation vers l'intérieur de la pièce. Prévoyez une distance de 20 cm entre le verre et le système, s'ils sont installés en parallèle.
- Ne peignez jamais la vitre, ne serait-ce qu'en partie.
- Dégagez la fenêtre de toute décoration pouvant empêcher l'air de circuler librement.
- Si vous recevez vos vitres avant leur installation, mettez-les totalement à l'abri du soleil et assurez le maintien d'une température stable lors de leur entreposage, loin d'une source de chaleur.

En ce qui a trait à l'environnement extérieur, la proximité d'un bâtiment ou d'un arbre à votre habitation peut jeter de l'ombre sur une zone partielle ou prolongée de la vitre, créant ainsi un écart de température potentiel. La présence d'une terrasse surplombante, d'un auvent ou d'un store extérieur pourrait également mener à un bris thermique dû à l'ombrage causé par ces derniers. Dans ces cas, il serait d'autant plus important de suivre les précautions énumérées plus haut concernant l'environnement intérieur.



D'autre part, pour prévenir le risque de bris thermique, le fabricant effectue le **rodage des bords (technique de façonnage du verre) des verres pour permettre un ajustement hermétique de ceux-ci entre eux. Cependant, lorsque le gradient** de température entre les deux surfaces atteint plus de 30°C, la pose d'un **verre durci ou trempé** est recommandée afin de permettre au vitrage de résister à une hausse de température comprise entre 100 et 200°C. Cette valeur est toutefois variable et dépend entre autres de la qualité du façonnage des bords du verre.

Quelques facteurs de risque aux bris thermiques

- L'orientation de la vitre face au soleil : la différence de température de la vitre dépend directement de l'intensité du rayonnement solaire auquel elle est exposée, donc varie selon l'angle d'exposition, le nombre d'heures d'exposition par jour, la saison, etc. Les fenêtres orientées entre 45 et 240 ° vis-à-vis du nord seraient les moins susceptibles aux bris thermiques, dû à leur orientation.
- Le facteur d'absorption énergétique du verre : plus ce dernier est élevé, plus le verre emmagasine la chaleur et donc, devient plus à risque. Les verres absorbants, les verres énergétiques ou les verres dotés d'un film réfléchissant absorbent plus la chaleur que les verres clairs et sont donc plus vulnérables aux bris.
- L'inertie thermique du cadre : plus celle-ci est élevée, moins la température du cadre s'adaptera aisément aux changements de la température extérieure. Le cadre doit être en mesure de bien redistribuer la chaleur du soleil à l'intérieur de la surface.

En tant que Québécois, nous savons que nos hivers peuvent être la source de changements de température extrêmes et rapides. Si malgré les mesures préventives, vos fenêtres connaissent un bris thermique, faites appel à nos spécialistes Basco pour corriger la situation. ☐



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



Une protection fiable, partout et en tout temps.

GardaWorld Systèmes de sécurité vous aide à identifier la solution parfaitement adaptée à vos besoins uniques de copropriété :

Détection et prévention des dégâts d'eau (NOWA)

Systèmes anti-intrusion

Vidéosurveillance

Contrôle des accès électroniques

Patrouille mobile GardaWorld

Parlez avec nos experts :

1-833-427-3233 | info.sys@garda.com

GARDAWORLD
SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

securitysystems.garda.com/fr

Comment mieux se débarrasser de la poussière



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

La poussière, c'est comme votre ombre. Elle vous suit partout. Vous faites quelque chose, vous déplacez quelque chose ou vous réparez quelque chose et voilà qu'elle apparaît. La poussière constitue un milieu propice au développement de bactéries et de virus qui s'en nourrissent. Comment faire pour mieux s'en débarrasser?

Changez votre vadrouille pour un aspirateur

Vous utilisez un balai ou une vadrouille pour enlever la poussière et autres débris des planchers? Avez-vous déjà songé plutôt à utiliser un aspirateur? La vadrouille fait un bon travail, mais ne réussira pas à enlever la poussière aussi bien dans les coins ou dans les imperfections (coulis, espaces entre planches) du plancher.



Dorsal, à traineau ou à balai?

Privilégiez les aspirateurs dorsaux plutôt que les traditionnels à traineau ou à balai. Des tests indépendants effectués par le Dr Brown en 1994 ont démontré la supériorité des aspirateurs dorsaux par rapport aux appareils à chariot ou à balai. Certains aspirateurs dorsaux sont 43% plus efficaces que les aspirateurs-balais et 30% que les aspirateurs traineaux. En 5 passages, l'appareil dorsal a récupéré

4 grammes de saletés, l'aspirateur-traineau 2,8 grammes et l'aspirateur-balai 2,3 grammes.

L'aspirateur dorsal est aussi plus versatile, en ce sens qu'on peut l'utiliser sur plusieurs surfaces comme les murs, les calorifères, les plafonds et les bouches de ventilation sans devoir changer d'équipement. Il ne suffit généralement que de changer accessoirement l'embout et encore ici, on peut utiliser le même pour différents types de surface.

Outil plus performant

Le temps consacré au nettoyage diminue selon le type d'aspirateur utilisé. Des études ont démontré que pour nettoyer 10 000 pieds carrés de tapis, il a fallu 4 heures pour un aspirateur-traineau, 3,5 heures pour un aspirateur-balai et 1,4 heure pour un aspirateur dorsal. Que feriez-vous avec toutes ces heures additionnelles?

Outil plus polyvalent

Vous avez des surfaces en hauteur et/ou de formes diverses à épousseter? En ajoutant des rallonges et des embouts spécialisés (courbé, à brosse, à crevasse, etc.) vous réussirez plus facilement à accomplir ces travaux.

Muni d'un embout à pivot ou d'une turbo brosse, les aspirateurs dorsaux sont



beaucoup plus versatiles et performants. Leur capacité de succion s'en trouve améliorée et les résultats beaucoup plus probants. Avec ses doubles boyaux, l'embout à pivot permet un contact plus intense avec les surfaces, que ce soit sur un revêtement rigide ou un tapis en raison d'une meilleure répartition de la capacité d'absorption. La turbo brosse permet quant à elle de dégager plus facilement les plus petites particules de poussière et autres débris qui sont retenus par les fibres des tapis.

Design plus ergonomique



En transportant l'appareil sur le dos, cela permet d'en répartir le poids sur la taille, tout en facilitant les mouvements. De plus, les mouvements associés à la manipulation du manche sont beaucoup moins répétitifs, réduisent la fatigue et permettent de maintenir une vitesse d'utilisation beaucoup plus importante qu'avec les aspirateurs-balais et à traineau. Avec un aspirateur

dorsal, les mouvements sont latéraux, de gauche à droite alors qu'avec les autres, ils sont plutôt d'avant-arrière, ce qui est répétitif et moins efficace. En fait, on réduit de plus du double l'énergie et les efforts demandés (52%) pour nettoyer la même surface avec des aspirateurs dorsaux.

Qualité de l'air ambiant

En plus d'offrir une meilleure performance et plus de facilité d'utilisation, les aspirateurs dorsaux améliorent la qualité de l'air ambiant lorsqu'ils sont munis de filtre HEPA. Avec ce système de filtration, 99,97% des particules de ,3 micron et plus sont aspirées et retenues. Certains manufacturiers affichent sur leurs appareils les résultats de tests indépendants effectués pour déterminer le taux d'efficacité de leur système de filtration. Recherchez les appareils testés.

De simples outils se transforment en appareils spécialisés servant à améliorer la santé des occupants et conserver plus longtemps les biens présents dans milieux où la poussière n'est pas la bienvenue. Il vous est possible de faire de meilleurs choix pour vous en débarrasser. ☐

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com



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



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

Que ce soit pour la réfection d'une toiture, la réparation des balcons, le changement des portes et fenêtres, le remplacement du revêtement extérieur, la rénovation des parties communes ou pour des travaux à la fondation du bâtiment, la qualité de construction ne doit jamais être négligée. Pour éviter les mauvaises surprises en cas de travaux mal effectués, se doter d'une protection qui garantit la qualité des travaux vous permet d'éviter bien des soucis.

Forte d'une expertise de plus de 25 ans dans le contrôle de qualité des bâtiments, l'ACQ Résidentiel offre une garantie unique qui assure la qualité des travaux lors de projets de

Garantir la qualité !

rénovation. En choisissant la garantie Qualité Renovation 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 lors des travaux et une protection financière en cas de défauts de construction. Même si ce n'est jamais souhaitable, dans le cas de défauts de l'entrepreneur, de travaux mal effectués, de vices cachés ou de construction, la garantie Qualité Renovation assure vos arrières et vous permet de rectifier la situation rapidement sans avoir à débours des sommes supplémentaires pour effectuer les travaux correctifs.

La qualité de construction 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 Renovation pour protéger votre investissement. Évitez les mauvaises surprises et adhérez à la garantie Qualité Renovation pour tous vos travaux de rénovation!

En choisissant la garantie Qualité Renovation de l'ACQ Résidentiel, les copropriétaires bénéficient d'un partenaire neutre et objectif qui assure la qualité de vos travaux et profitent d'une protection complète qui comprend :

- ✓ Une protection sur les acomptes versés
- ✓ Des inspections et un suivi en chantier aux étapes clés des travaux
- ✓ Une attestation de parachèvement des travaux
- ✓ Une protection contre les défauts de parachèvement et des défauts apparents
- ✓ Une protection contre les vices de construction
- ✓ Un service de conciliation gratuit en cas de réclamation
- ✓ L'exécution des travaux non complétés ou à corriger en cas de défaut de l'entrepreneur
- ✓ Une garantie transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir.

« L'ACQ Résidentiel veille pour vous au bon déroulement des travaux et vous protège en cas de travaux mal effectués. Vous pouvez ainsi entreprendre des travaux de rénovation en toute quiétude! »

La garantie Qualité Renovation est donc une solution indispensable qui procure aux gestionnaires et syndicats de copropriétés une tranquillité d'esprit inestimable lors de travaux de rénovation.

Informez-vous avant de rénover! • acqresidentiel.ca/renovation



On accompagne les gestionnaires de copropriétés.

Notre solution unique a pour objectif d'encadrer les syndicats de copropriétés tout au long du processus de rénovation afin d'assurer des travaux de qualité.

Nous veillons au bon déroulement des travaux en effectuant des inspections de qualité à toutes les étapes clés. Nos rapports d'inspection détaillés servent d'outil de référence pour le carnet d'entretien du syndicat.

De plus, même si cela n'est jamais souhaitable, en cas de réclamations, notre équipe s'occupe de tout, ce qui permet d'effectuer rapidement les travaux correctifs, vous évitant ainsi le recours aux tribunaux, les frais d'avocat afférents et tous les désagréments de gestion.

L'ACQ Résidentiel, votre partenaire pour tous vos projets de rénos!

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

- › Caractérisation des matériaux contenant de l'amiante
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

- › Évaluation de la contamination fongique et bactériologique
- › Évaluation de la qualité de l'air
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

- › Évaluation du système d'étanchéité de toiture
- › Relevé photographique
- › Évaluation de la durée de vie résiduelle de la toiture
- › Recommandations sur les travaux à réaliser pour restaurer l'intégrité de la toiture



- ▢ GESTION DE L'AMIANTE
- ▢ MATIÈRES DANGEREUSES
- ▢ HYGIÈNE INDUSTRIELLE
- ▢ SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL
- ▢ MESURE DU RADON

- ▢ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSURES
- ▢ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE
- ▢ INSPECTION CVCA
- ▢ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ▢ ENVIRONNEMENT

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

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

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

PG THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

Les cinq problèmes les plus fréquents sur un toit plat



Par Pascal Hogue
Président, Associé
Toitures PME inc.

Bien qu'ils soient costauds, durables et à toute épreuve, les toits plats ont tout de même certaines faiblesses qui peuvent finir par causer des problèmes lorsqu'elles ne sont pas vérifiées convenablement.

Voici la liste des cinq problèmes les plus fréquents sur un toit plat :

1- Drain bouché




Comme dans une baignoire, un drain qui se bouche empêche l'eau de s'écouler d'un toit plat. Elle s'accumule donc sur celui-ci et, contrairement à la baignoire, ne déborde pas par les rebords: elle réussit plutôt à s'infiltrer dans le bâtiment par le point le plus faible. Pour y remédier, on doit installer une crépine (un genre de tamis inversé) au-dessus du drain et retirer les débris et les feuilles mortes qui s'y retrouvent périodiquement.

Un drain bouché empêche l'eau de s'évacuer.


2- Solins non-étanches

Les solins sont les pièces métalliques qui couvrent le pourtour de la couverture, ainsi que le tour des cheminées, puits de lumière, etc. Avec le temps, ces pièces s'usent, s'arrachent (en tout ou en partie) et permettent à l'eau de se frayer un chemin aux endroits les plus délicats de la couverture : les extrémités et les jonctions. Lorsque les solins commencent à s'abîmer, mieux vaut les remplacer.

Les solins jouent un rôle primordial dans l'étanchéité de la toiture



L'expérience fait la différence.



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

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

SERVICE 7/7

3- Crevassement du recouvrement

Les toitures d'asphalte et de gravier finissent, avec le temps, par sécher et « cuire » sous l'effet du soleil et de la chaleur. Des crevasses s'y forment, un peu comme sur une peau de crocodile. Ces crevasses sont beaucoup moins étanches que nécessaires et l'eau réussit à s'y infiltrer. Une toiture qui com-



mence à craquer doit être inspectée méticuleusement et remplacée au besoin.

Une toiture qui crevasse peut vite se dégrader

4- Gravier mal réparti



Les toitures d'asphalte et de gravier sont en fait un système composé de plusieurs couches de papier asphaltique recouvert de goudron. Le gravier qui les recouvre sert à protéger les couches d'asphalte contre les éléments, tels les rayons du soleil, la grêle et la glace. Ce gravier doit donc être réparti de

Les sections de la couverture dépourvues de gravier s'useront plus vite

5- Présence d'eau et d'humidité excessive



Une toiture qui se draine mal gardera une quantité d'eau excessive sur sa surface, ce qui peut entraîner une usure prématurée. Un signe très révélateur indiquant une humidité excessive sur la couverture est l'apparition d'une mousse végétale à certains endroits, souvent près des solins et aux endroits ombragés. Un drain dégagé et des vérifications fréquentes peuvent aider à minimiser ce problème.

Une toiture qui retient l'eau est une bombe à retardement □



Restauration de
**PORTES et
FENÊTRES**

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



Gestion de projets avec échéanciers

Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires

Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse

Plus de 20 ans d'expérience



**REMPACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES**



**INSERTION DE
PORTES ET VITRAUX**



**COUPE-FROID ET
MÉCANISMES**



**RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**



CALFEUTRAGE



**INSTALLATION ET
REMPACEMENT
DE MIROIRS**



DOUCHE



facebook
4.9 ★★★★★

Google
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

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

Copropriétaires
Québec

Condo
Conseils

ICO



COMMUNICATION
CondoMARKETING

COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

Hydro
Solution

VISIOCONFÉRENCE | 29 octobre 2022 | 9h à 12h

2022

Les grands travaux et les rénovations majeures en copropriété

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



Conférenciers :

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

Roberto Pisani (Directeur développement des marchés, ACQ Résidentiel)

Me Jean-François Gendron (Avocat, Réso Condo)

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

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

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

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

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

Commanditaires / Exposants :



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Assurance Copropriétés

Un programme d'assurances adapté aux besoins spécifiques des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeuble en copropriété

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

Mieux vaut **prévenir !**

RACINE 
CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | bbousseau@racinechamberland.com



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

Visioconférences

Samedi 17 septembre 2022 | 9h00 à 12h00



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

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

Quelles sont les étapes du Plan de Gestion de l'Actif (PGA) ? / Fonds de prévoyance et Carnet d'entretien.

Maintien de l'Actif : les éléments et systèmes du bâtiment et leur entretien, enveloppe du bâtiment, structure, aménagements intérieur et extérieur, mécanique, électricité, sécurité incendie, systèmes spécialisés (ascenseurs ou autres), étude du fonds de prévoyance, l'entretien préventif des bâtiments (carnet d'entretien).

Samedi 8 octobre 2022 | 9h00 à 12h00



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

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

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

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

Samedi 3 décembre 2022 | 9h00 à 12h00



Conférencier :
Me Sébastien Fiset (Fiset Légal inc.)

Cours accéléré en copropriété divise

La copropriété au Québec

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

Autres thèmes qui seront aussi abordés :

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

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Les Soirées du CONDO

Visioconférences

Mercredi 7 septembre 2022 | 19h00 à 21h00



Conférencier : **Martin Demuy**, Vice-président aux ventes et développement des affaires (Steamatic Canada)

Intervention d'urgence après sinistre suivi de la reconstruction (Steamatic Canada)

Lors de cette visioconférence, les experts en restauration après sinistre de chez Steamatic Canada vous expliqueront en détail quelles sont les interventions nécessaires qui pourront atténuer les conséquences souvent éprouvantes suite aux sinistres d'eau ou de feu. En plus de causer des dommages au bâtiment, un dégât d'eau ou de feu peut s'avérer très dommageable pour les équipements électriques et électroniques, les meubles ainsi que vos documents entreposés à l'intérieur de votre unité de condo. Les conseillers Steamatic vous exposeront quelles sont les principales étapes à respecter et avant toute chose, qui appeler en cas d'extrême urgence sans oublier votre assureur.

Mercredi 28 septembre 2022 | 19h00 à 21h00



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

Assurances des syndicats de copropriété et BFL Canada

Les couvertures d'assurance sur la police du syndicat et celles des copropriétaires.
Comment BFL Canada peut aider votre syndicat à obtenir la meilleure couverture disponible sur le marché de 2022 !
Un aperçu de la situation du marché de l'assurance des copropriétés au Québec.

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

Premier achat, mille questions ?

L'achat d'un premier logement est un projet excitant qui nécessite une bonne dose de réflexion et de planification. Vous voulez savoir par où commencer pour devenir propriétaire en toute sérénité ? Suivez notre guide en vous rendant sur le : **bnc.ca/premiere-maison**.



Comment se préparer à son premier achat ?

L'achat d'un premier logement est un projet excitant qui nécessite une bonne dose de réflexion et de planification. Vous voulez savoir par où commencer pour devenir propriétaire sereinement ? Suivez notre guide !

1. Qu'est-ce qui est mieux : louer ou acheter ?
2. Comment préparer ma mise de fonds ?
3. À quoi sert une préautorisation ?
4. Combien ça coûte annuellement d'être propriétaire ?
5. Combien je peux emprunter ?
6. J'ai trouvé LA propriété, je fais quoi ?

Vous êtes déjà propriétaire ? Avez-vous tout ce qu'il vous faut pour prévoir l'imprévisible ?

Marge de crédit hypothécaire

Financez votre maison avec la marge hypothécaire Tout-En-Un^{MD} et utilisez le capital que vous remboursez pour financer de nouveaux projets, comme des rénovations ou un voyage³.

[Voir la marge Tout-En-Un](#)

Assurance prêt et marge hypothécaire

Assurez le paiement de votre prêt ou de votre marge en cas d'invalidité, de maladies graves et de décès, pour éviter que vos proches héritent de votre hypothèque⁴.

[Voir l'assurance prêt](#)

Transférer votre hypothèque à la Banque Nationale et obtenez jusqu'à 3 000 \$ de remise



➡ Rendez-vous sur le **bnc.ca/premiere-maison** ou parlez-en à votre conseiller, cela ne vous engage à rien.

Condo Conseils

199 \$
pour 2 ans
(taxes en sus)



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

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

ÉconoRéseau
CondoServices.net

CondoPerception
ExpoCondo.ca

CondoAssurance
CondoRessources.com

CopropriétairesQuebec.org

FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233

819.439.8062

418.780.9803

855.380.2233

Condo Conseils

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



Juristes et conseillers à votre service



Guy Thouin
Président-directeur général
CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
CondoMarketing
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal
Montréal



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



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire
Lévesque Étude Notariale
Montréal



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



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



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Jean-François Gendron
Réso Condo
Montréal



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Yezhou Shen
Municonseil avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



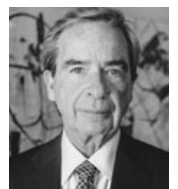
Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Samuel Gaudet
Fiset Légal
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Maria Deborah Michaud
Municonseil Avocats
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Richard Lavoie
Montréal

SERVICE D'INFORMATION!

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

PLUS DE 2000 ARTICLES!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété+



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)



ARTICLES en vedette

Copropriété



Jessica McGee

Savoir bien optimiser ses espaces extérieurs communs

L'aménagement d'un espace extérieur permet aux résidents d'accueillir leur famille pour souper, d'improviser un 5 à 7 entre copropriétaires et même de travailler en plein air (télé-travail). Bref, de profiter d'un bel espace commun aménagé à l'extérieur. > [Allez à l'article](#)



Patrick Beauvais (BFL CANADA)

Augmentation du coût de construction

L'AUGMENTATION DU COÛT DES MATÉRIAUX ET DE LA MAIN-D'OEUVRE - Au cours des deux dernières années, la pandémie a amené une augmentation rapide de la demande en matériaux de construction, alors que les périodes de confinement ont grandement ralenti leur production, créant ainsi une rareté sur le marché. > [Allez à l'article](#)



Me Sébastien Fiset (Fiset légal inc.)

La copropriété divise : les principes de vie et leurs modalités

Il arrive, dans un immeuble détenu en copropriété divise, que les travaux doivent être financés en raison du manque de liquidités du syndicat de copropriété. Le mode de financement et le régime décisionnel afférent varieront selon la nature des travaux eux-mêmes. > [Allez à l'article](#)



Pascal Hogue (Toitures PME)

Toitures – Conseils de prévention

Nous avons répertorié ici des conseils simples et pratiques qui pourraient vous éviter bien des tracas. Du choix des produits au choix d'un entrepreneur, ces conseils vous guideront vers les meilleurs choix. > [Allez à l'article](#)



Me Marie-Cécile Bodéüs (DJC Legal)

Comment se portent les syndicats de copropriété, un an et demi de pandémie

La pandémie qui s'éternise a plongé les syndicats de copropriété depuis plus d'un an et demi en eau trouble, obligeant les conseils d'administration à s'adapter aux nouvelles réalités qui sont en constante évolution et à faire face à de nouvelles réalités. > [Allez à l'article](#)



Me Yezhou Shen (Municonseil Avocats)

Les troubles de voisinage dans la copropriété divise

En raison de leur proximité, une dispute entre voisins dans une copropriété divise peut rapidement dégénérer et devenir hors de contrôle. Certaines parties excédées par la situation n'hésitent pas à saisir les tribunaux pour la régler. > [Allez à l'article](#)



Jean-Marc Legault (JML)

Quel mobilier professionnel choisir pour un espace piscine ?

Que vous soyez propriétaire d'un hôtel, d'un spa ou syndicat de copropriété arborant une piscine publique, le choix de votre ameublement extérieur ou intérieur ne devrait pas être fait à la légère. > [Allez à l'article](#)



Frédéric Seebacher (AcoustiTECH)

Comment gérer les attentes confort acoustique ?

La notion de bruit peut être bien différente pour chacun de nous. Un confort acoustique en copropriété dépend énormément de nos attentes. > [Allez à l'article](#)

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

D+BC

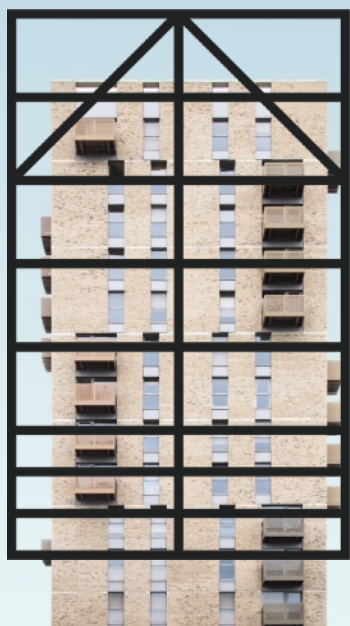
DEPATIE
BEAUCHEMIN
CONSULTANTS

INSPECTIONS DE FAÇADES &
STATIONNEMENTS

PLANS ET DEVIS

ÉTUDES DE FONDS DE
PRÉVOYANCE

1 888 257 5322
DEPATIEBEAUCHEMIN.COM
PARTOUT AU QUÉBEC



VITRO—
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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

Vos locataires ont des animaux ?



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC
Nettoyage des tapis

Toutefois, ces petites boules de poils peuvent cependant laisser des odeurs tenaces! Comment bien nettoyer pour enrayer ces odeurs indésirables ?

Vous êtes propriétaire d'immeubles à condos ou à appartements et vous permettez à vos locataires d'avoir des animaux? Cependant, certaines odeurs peuvent nuire à la bonne entente entre voisins! Nous avons des solutions pour vous! Au cas où vous devriez nettoyer de l'urine de chats ou de chiens, nous avons plusieurs manières prouvées d'enrayer ces odeurs nauséabondes dans les aires communes!

En outre, il faut utiliser les bons produits et faire un entretien régulier pour éviter l'accumulation de bactéries!

Non ce ne sont pas des recettes de grand-mère, mais des produits non coûteux et efficaces pour bien nettoyer et désinfecter les régions touchées. Dans le but de bien nettoyer vos planchers, tapis, meubles ou toutes autres surfaces, considérez les produits et les recettes magiques suivantes pour tuer les mauvaises odeurs!

En premier lieu :

1. Pour les tapis, carpettes et meubles : Après avoir bien épongé le dégât, saupoudrez généreusement les tapis et moquettes de bicarbonate de soude et laissez agir un minimum de trois heures et passez l'aspirateur.
2. Pour les surfaces lisses : Nettoyer à l'aide d'un linge imprégné de vinaigre blanc.
3. Brossez rigoureusement le tapis ou le meuble pour enlever le maximum de résidus.



Par la suite :

4. Vaporisez avec une solution composée de bicarbonate de soude, citron et eau chaude. (Désinfectant - ne pas rincer) OU
5. Vaporisez avec une solution d'eau tiède et d'huile essentielle à l'eucalyptus ou au citron. (Ne pas rincer) OU
6. Vaporisez d'une solution composée d'eau et de vinaigre blanc. (Rincez et séchez) OU
7. Vaporisez d'une solution composée d'eau, vinaigre blanc et alcool à 70 %. (Rincez et séchez)
8. Pour un nettoyage en profondeur, optez pour **notre produit nettoyant biodégradable** conçu spécialement pour les tapis et meubles de tissus. Encore plus, appeler un expert, comme Pro-Sec, afin de planifier un nettoyage en profondeur de la surface touchée par le dégât urinaire.

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

1. Passer régulièrement l'aspirateur et laver le plus souvent possible tous les planchers
2. Épousseter toutes les surfaces
3. Nettoyer les escaliers, fenêtres, portes, cadrages, rampes, boutons ascenseurs dans les zones communes.
4. Laver les tapis et carpettes ou **appeler Pro-Sec pour une équipe de professionnels**, afin de procéder à l'entretien de la surface touchée et planifier un plan d'entretien pour votre immeuble. ☐

NIVOEX

Expert en bâtiment

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

nivoex.com



Prix de remplacement des verres thermos

Une nouvelle réalité pour nous tous



Ces verres sont immenses, d'un poids qui peuvent aller jusqu'à 600 lbs, voire plus.. De dimensions incroyables, du plancher au plafond.

Aviez-vous pensé que tous ces beaux assemblages sont installés à la construction quand les plancher sont en béton, que les mur intérieurs sont absents, qu'il n'y a pas de tablette en retrait et que l'immeuble est vide ?

Quand il est temps de remplacer, c'est une autre affaire... Des tablettes de marbre, planchers de marbre ou de bois exotique. Des meubles hors de prix impossibles à

déplacer et pourquoi pas des stores et valences électriques d'un blanc immaculé... Des divisions intérieures ajoutées qui ne permettent pas de tourner le verre dans un passage vers la chambre où se trouve la fenêtre à remplacer... Des portes trop petites, le lit à 1 mètre de la fenêtre.. Des thermos hors dimension pour les ascenseurs, donc la nécessité d'utiliser une grue et possiblement de bloquer la rue, le trottoir, d'obtenir les permis nécessaires et d'assurer la sécurité des travailleurs et du public... Des clients méticuleux qui vous surveillent de près. Des types et couleurs de verre qui seront parfois rapidement discontinués, ou très difficiles à se procurer en petites quantités. Des manipulations délicates, avec risques élevés de bris et de blessures pour les vitriers.

Tous ces éléments font en sorte que le prix du remplacement devient parfois difficile à croire ou à avaler. Pour faire en sorte d'être plus efficaces nous développons des outils adaptés au remplacement de ceux-ci. Mais nous aimons les défis et presque chaque remplacement demande de la créativité. (Certe il existe des produits de manipulation sur le marché mais rien qui pense à déplacer un thermos dans un appartement habité, meublé et avec des plancher en noix de coco qui vient de thaïlande sur une pirogue à la rame)



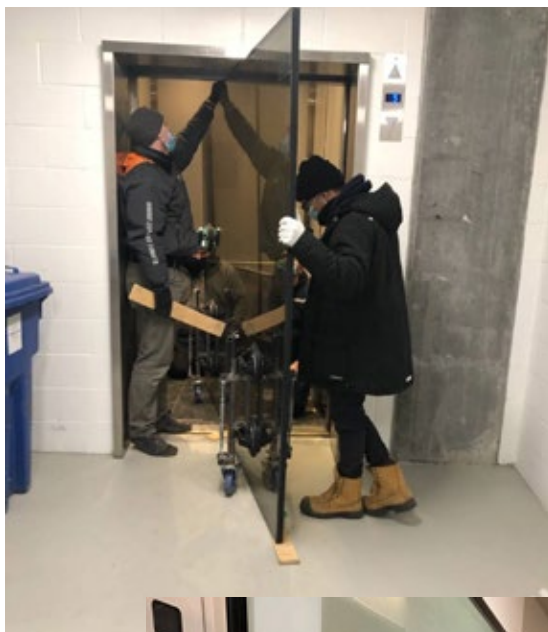
Par Jocelyn Bédard
Président Groupe Fenestra

Depuis que nous faisons le service dans les immeubles que Groupe Lessard a superbement fenestré, une nouvelle réalité se présente pour nous.

Toutes ces tours à condos que vous voyez se construire : superbes, stylisées, immenses, pratiquement toutes en verre (et que vous vous dites dans votre tête mais qui achète tous ces condos ?), c'est la nouvelle réalité. Les architectes s'en donnent à coeur joie et avec raison, ceci donne des résultats incroyables. Par contre pour l'entretien ceci me fait penser à une BMW que l'on doit remplacer la pompe à eau, il y a plus de travail et de frais à enlever tout pour se rendre à cette pompe. Mais un jour il faut remplacer ces verres. Ils vont possiblement briser, éventuellement embuer.

Donc la prochaine fois que vous faites un budget, un programme de fond de prévoyance ou que vous acceptez une soumission pour du remplacement de verre thermos dans ces tours modernes, vous aurez peut être un autre regard sur le type de travail requis pour accomplir la tâche et que le tout se passe sans anicroche.

Outillage sur mesure « Robot Glass-E » Conception fabrication Jonathan Beaudoin



Verre de 400 LB, 3 hommes au lieu de 5 hommes et pas de tour de rein. ☐



**DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR**

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

AVOCATS • NOTAIRES
LAWYERS • NOTARIES

LA LOI 16

Un article à la fois

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



www.djclegal.com

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



**MEMBRES
CONDOMARKETING**

JUSQU'À

100\$*
de rabais

Contactez notre équipe dédiée

1 877 326-0606, poste 4228

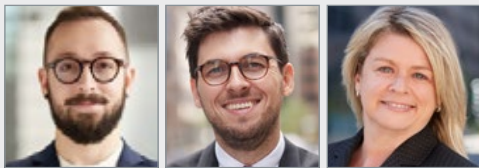
condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail



Par Me Etienne Morissette, Me Ludovic Le Draoullec
et Me Marie-Cécile Bodéüs
De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l. / LLP

Souriez, vous êtes filmés

À l'ère du numérique dans laquelle nous sommes, la présence de caméras de surveillance dans divers lieux publics ne nous étonne plus. Vous entrez dans un centre d'achats, une boutique ou un dépanneur, et vous vous voyez même parfois déambuler dans un petit écran installé tout juste devant vous, à l'entrée. La légitimité de leur présence nous semble acquise; des questions de sécurité et de dissuasion penserons-nous.

De tels systèmes migrent également de plus en plus vers les propriétés privées. Or, comment ce mouvement s'articule-t-il en matière de copropriété divise? Le syndicat de copropriété peut-il installer des caméras de surveillance pour surveiller les parties communes? Et si un tel système est admis, comment doit-il être mis en place? Dans le cadre du présent article, nous aborderons ces questions dans une perspective pratique en mettant en exergue certains éléments essentiels qui devraient guider la réflexion d'un syndicat au sujet de l'implantation ou de l'amélioration d'un système de caméras de surveillance.

Autorisation de l'assemblée des copropriétaires

Comme la plupart des autres décisions qui sont prises en copropriété, débutons par mentionner que ces questions doivent être soumises au vote de l'assemblée des copropriétaires. Cela dit, que doit-il être soumis précisément au vote de cette assemblée des copropriétaires? Essentiellement, deux grands sujets devront être abordés, soit le système lui-même ainsi que la réglementation interne qui devra l'accompagner.

Selon nous, l'installation d'un système de caméras de surveillance devrait représenter des travaux de transformation ou d'amélioration des parties communes. Dans ces circonstances, au niveau procédural, un tel système pourra être mis en place à condition d'être approuvé par 75% des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée¹. Cependant, notons qu'une décision de la Cour supérieure



semble ouvrir une porte² à le considérer différemment dans un contexte où ces installations sont justifiées par un comportement intimidant et l'intrusion de tiers. En ce qui concerne le vote de la réglementation interne, il sera quant à lui soumis à l'approbation de la majorité simple, soit plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés³.

Système

Évidemment, tous les éléments susceptibles d'intéresser ou d'avoir un impact sur les copropriétaires devraient être soumis à l'assemblée dans le cadre de l'explication du système à être voté. On pense notamment au nombre de caméras à être installées, à leur emplacement, leur champ de vision ainsi qu'au coût de ces installations de même qu'à la répartition de ce coût entre les copropriétaires. Or, nous suggérons de plus que les motifs justifiant l'installation de caméras de surveillance soient aussi clairement exposés à l'assemblée. Non seulement cette précaution aura pour effet de légitimer les installations proposées, ce qui pourrait potentiellement entraîner le vote favorable des copropriétaires, mais elle permettra également de diminuer les risques de contestation par les copropriétaires mécontents.

¹ Article 1097(2) Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991 (« C.c.Q. »).

² *Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin*, 2018 QCCS 1259.

³ Article 1096 C.c.Q..

En effet, il ne faut pas perdre de vue que bien que nous discussions de parties dites communes dans un immeuble détenu en copropriété, il s'agit tout de même d'un milieu de vie où continue de régner une certaine expectation de vie privée, laquelle est protégée par la loi⁴. Bien qu'il soit établi en droit qu'une telle garantie n'est pas absolue⁵, une éventuelle atteinte au droit à la vie privée, pour ne pas être protégée, devra cependant être justifiée, et ce, notamment par la prépondérance d'un autre droit prévu par la loi ou par l'intérêt général. Partant, on peut s'imaginer que le simple désir, par un syndicat, d'observer les parties communes afin de veiller à ce que les règlements internes soient respectés par les copropriétaires, risque de ne pas être suffisant pour justifier l'atteinte au droit à la vie privée qu'occasionnerait l'installation d'un système de caméras de surveillance. Dans la jurisprudence, on peut observer une propension des tribunaux à être en faveur de l'installation d'un tel système lorsqu'un certain historique ou une certaine préoccupation actuelle et réelle justifie leur installation⁶.

Et là encore, si un syndicat vient à la conclusion qu'un système de caméras de surveillance est nécessaire, afin de remplir un objectif déterminé, il devrait aussi s'assurer que le système envisagé permette d'atteindre cet objectif, tout en portant le moins possible atteinte à la vie privée des copropriétaires. En d'autres mots, il faudra s'assurer que l'atteinte portée aux droits des copropriétaires soit minimale⁷.

Règlementation interne

D'entrée de jeu, précisons que les indications pratiques ci-dessous données font en partie écho à certaines modifications législatives découlant de la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*, sanctionnée le 22 septembre 2021⁸, laquelle modifie entre autres la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*⁹. Les modifications à cette

dernière loi qui nous intéressent ici, dont l'entrée en vigueur est prévue pour le 22 septembre 2022 pour certaines et le 22 septembre 2023 pour d'autres¹⁰, sont, à notre avis, applicables aux syndicats de copropriété¹¹ et auront donc un impact sur ses activités.

Alors, si l'assemblée des copropriétaires adhère à la proposition du conseil d'administration quant à l'installation du système de caméras, reste ensuite à prévoir son encadrement réglementaire. Cette seconde étape se traduira essentiellement par une modification au règlement de l'immeuble. Une section à cet effet devra donc y être ajoutée, laquelle section devrait notamment prévoir les quatre principaux axes indiqués ci-dessous.

Premièrement, il faudra prévoir un mécanisme de désignation d'une personne qui sera responsable de la protection des enregistrements recueillis par les caméras. La Loi 25 prévoit que ce sera d'emblée la personne ayant la plus haute autorité de l'entreprise qui portera ces fonctions, mais qu'elle pourra les déléguer, par écrit, à toute personne¹². En matière de copropriété, il pourrait donc être prévu, par exemple, qu'à chaque année ou à chaque fin de mandat d'un conseil d'administration, le conseil d'administration suivant devra désigner l'un d'entre eux qui sera affecté à cette charge. Il est important de noter qu'à la lumière de la lettre de la Loi 25, il semble qu'une personne unique devrait être désignée responsable de la protection des enregistrements¹³.

Deuxièmement, il faudra prévoir un moyen d'indiquer clairement l'emplacement des caméras dans les espaces communs, donc d'indiquer clairement où les copropriétaires ou leurs invités sont filmés exactement. Différents moyens peuvent être envisagés, mais nous songeons évidemment à l'installation, dans les différents lieux filmés, de petits écriteaux dans le style du classique « Souriez, vous êtes filmés! ».



⁴ Article 5 Charte des droits et libertés de la personne, RLRQ, c. C-12 (« Charte québécoise »); articles 35-36 C.c.Q.

⁵ Article 9.1 Charte québécoise; Syndicat Northcrest c. Amselem, 2004 CSC 47; Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le Jardin, 2011 QCCS 6110.

⁶ Voir par exemple : Barbana c. Syndicat des copropriétaires Les condos 2460-62-64 Boisvin, 2018 QCCS 1259; Boivin c. Syndicat des copropriétaires Terrasse Le Jardin Durocher inc., 2011 QCCS 6110.

⁷ Id.

⁸ L.Q. 2021, c. 25 (« Loi 25 »).

⁹ RLRQ, c. P-39.1.

¹⁰ Article 175 Loi 25.

¹¹ Ludovic Le Draoullec et Bruno Bourdelin, « Le virage numérique en copropriété divisée », dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, *Développements récents en droit de la copropriété* (2021), vol. 491, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2021, 125.

¹² Article 103 Loi 25.

¹³ Id.

Troisièmement, il faudra bien définir l'orientation et le champ de vision qu'auront les caméras. Une situation qui pourrait potentiellement survenir, est que pour filmer une certaine partie commune, une partie privée ou partie commune à usage restreint doive nécessairement faire partie du champ de vision de la caméra. Si une telle situation se présentait, afin de prévenir un litige, nous vous suggérerions d'obtenir, auprès des copropriétaires concernés, une renonciation écrite à tout recours visant le retrait ou le déplacement de la caméra en question¹⁴. Ces renonciations pourraient être tenues dans un petit registre, à l'extérieur du règlement d'immeuble, lesquelles le syndicat veillerait à renouveler en cas d'aliénation des unités visées.

Quatrièmement, il faudra prévoir certaines mesures pour assurer la sécurité et la confidentialité des images recueillies par les caméras¹⁵. Il faudrait donc prévoir un mécanisme d'accès à la salle d'enregistrement, physique ou virtuelle, et s'assurer qu'elle ne soit accessible qu'au responsable désigné à cette fin. Ensuite, il faudra déterminer les conditions auxquelles cette personne désignée pourra accéder à ces enregistrements. En effet, bien qu'une seule personne soit habilitée à accéder aux enregistrements, il demeure que cette dernière ne saurait avoir le droit ou l'opportunité de les visionner quand bon lui semble. Par exemple, l'accès aux enregistrements pourrait n'être autorisé que sur réception par le syndicat, d'une plainte détaillée ou par la connaissance de celui-ci de la commission d'une infraction par un copropriétaire ou un tiers. Par ailleurs, cette personne devra s'assurer de ne pas partager ces informations à ceux qui n'y ont pas droit. À ce sujet, le règlement de l'immeuble pourrait même prévoir que cette personne désignée devra signer un engagement de confidentialité à l'égard du contenu des enregistrements. Finalement, des règles concernant les modalités

et la durée de conservation et la destruction des enregistrements devront aussi être mises en place, lesquelles devront refléter l'objectif visé par l'installation de caméras et alors s'en tenir à ce qui est nécessaire.

Conclusion

En somme, il faut retenir que dans un contexte de copropriété, bien qu'un immeuble puisse présenter certains espaces communs, il demeure que les copropriétaires conservent une certaine expectative de vie privée et qu'on ne saurait porter atteinte à ce droit, à moins que ladite atteinte soit justifiée et minimale.

Il est important de garder à l'esprit que, bien que le syndicat ait l'obligation de veiller à la « conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi qu'[à] toutes les opérations d'intérêt commun »¹⁶, celui-ci n'a pas à agir et ne doit pas agir comme la police ou l'inspecteur de l'immeuble, et ainsi capter préventivement les activités des copropriétaires et des tiers sans qu'il n'y ait de motif suffisant pour ce faire.

Tout compte fait, bien que les caméras de surveillance puissent, certes apparaître comme une solution-miracle à divers enjeux auxquels les syndicats de copropriété peuvent être confrontés, cette solution-miracle doit toutefois résister à un cadre procédural et d'analyse non négligeable pour demeurer à l'abri des poursuites.

Notre avis? Si le consumérisme généralisé veut que le système le plus complet soit toujours le mieux, alors ici, c'est l'inverse qui prévaut : si nécessaire, équipez-vous du plus restreint des systèmes! ☐

¹⁴ Article 35 C.c.Q..

¹⁵ Ibid., note 12.

¹⁶ Article 1039 C.c.Q..

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur

514 273 4451

zaratelavigne.com

Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS
À LA HAUTEUR
DEPUIS 1972**



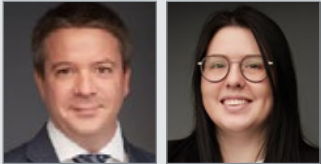
MERCI À NOS CLIENTS, PARTENAIRES ET EMPLOYÉS



INTO **50**ans

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

La Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français (Projet de loi 96) et ses impacts en copropriété divisée



Par Me Sébastien Fiset et Janel Beaudin
Fiset Légal inc.

1) Le Projet de loi 96

Le 24 mai 2022, l'Assemblée nationale a adopté le Projet de loi 96, intitulé la *Loi sur la langue officielle et commune du Québec, le français*, ci-après la « **Loi** », laquelle a reçu la sanction royale le 1^{er} juin 2022. Certaines des modifications apportées sont entrées en vigueur avec la sanction royale du 1^{er} juin 2022 alors que nous sommes en attente de date pour certaines autres dispositions.

L'Assemblée nationale a invoqué la clause nonobstant afin de justifier certaines des clauses de la Loi. Dans la mesure du présent article, les articles 124 à 126 de la Loi s'appliquent malgré les articles 1 à 38 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec et malgré les articles 2 et 7 à 15 de la Charte canadienne des droits et libertés.

Les citations à venir sont nos interprétations de l'application de la Loi et n'ont aucune valeur officielle.

2) Les modifications apportées par la Loi

- i. Ajout de l'article 55.1 à la Charte de la langue française

L'article 45 de la Loi vient ajouter l'article 55.1 à la Charte de la langue française. Cet article concerne la rédaction de certains contrats :

55.1. Doivent être rédigés en français :

1° le contrat de vente ou d'échange d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements ou d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention ou d'une déclaration visée aux articles 1009 à 1109 du Code civil;

2° la promesse de conclure le contrat visé au paragraphe 1°;

3° le contrat préliminaire prévu à l'article 1785 de ce code;

4° la note d'information prévue à l'article 1787 de ce code.

Les contrats et les autres documents visés au premier alinéa peuvent être rédigés exclusivement dans une autre langue que le français si telle est la volonté expresse des parties.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats et aux autres documents visés à l'article 55.

Ainsi, depuis le 1^{er} juin 2022, à moins que ce ne soit la volonté expresse¹ des parties, doit être rédigé exclusivement en français :

1. Le **contrat** de vente ou d'échange d'une partie ou de

¹ Grand dictionnaire terminologique : *exprès*, en ligne, Office québécois de la langue française « <https://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/Resultat.aspx> » : Le terme *exprès* est exprimé formellement, explicitement, généralement verbalement, par écrit ou même par un geste, par opposition à *tacite* ou *implicite*.

l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements ou d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une convention d'indivision ou d'une déclaration de copropriété;

2. La **promesse** de conclure tel contrat;
3. Le **contrat préliminaire** et la **note d'information**.

Le *contrat préliminaire* est le contrat qui précède la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même². Si la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation ou une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information³.

La *note d'information* complète le contrat préliminaire. Elle contient notamment⁴ :

1. Les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs;
2. Un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif;
3. Le budget prévisionnel établi sur une base annuelle à compter de l'inscription de la déclaration de copropriété;
4. Les installations communes;
5. Les renseignements sur la gérance de l'immeuble;
6. S'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet;
7. Si l'immeuble est visé par un plan de garantie et les modalités qui permettent au promettant acheteur d'en prendre connaissance;

8. Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche;
9. Si la vente est en matière de copropriété divise, un état des baux consenti par le promoteur ou le constructeur sur les parties privatives ou communes de l'immeuble et indique le nombre maximum de fractions destinées par eux à des fins locatives.

ii. Modification de l'article 1060 du Code civil du Québec

L'article 124 de la Loi vient modifier l'article 1060 du *Code civil du Québec*, ci-après « **C.c.Q.** », comme suit :

1060. La déclaration, ainsi que les modifications apportées à l'acte constitutif de copropriété et à l'état descriptif des fractions, sont présentées exclusivement en français au Bureau de la publicité foncière. La déclaration est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives; les modifications ne sont inscrites que sous le numéro d'immatriculation des parties communes, à moins qu'elles ne touchent directement une partie privative. Quant aux modifications apportées au règlement de l'immeuble, elles doivent l'être de manière expresse, dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient déposées au registre tenu par le syndicat conformément à l'article 1070. Ces modifications doivent être apportées exclusivement en français.

Le cas échéant, l'emphytéote ou le superficiaire doit donner avis de l'inscription au propriétaire de l'immeuble faisant l'objet d'une emphytéose ou sur lequel a été créée une propriété superficielle.

(Les ajouts soulignés sont les nôtres)

Dorénavant, toutes les modifications à une déclaration de copropriété (acte constitutif, règlement de l'immeuble et état descriptif des fractions) devront être rédigées exclusivement en français. Ici, le législateur n'a pas prévu d'exception lorsque la volonté expresse des parties est de rédiger les modifications dans une autre langue que le français, on en déduit donc que seul le français est permis.

² Art. 1785 C.c.Q.

³ Art. 1787 C.c.Q.

⁴ Articles 1788, 1789 et 1791 C.c.Q.

DRAGON SHIELD

Protection et conformité du bâtiment

SERVICES OFFERTS



INSTALLATION -
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE
(BÂTIMENTS NEUFS)



REMISE AUX NORMES -
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE
(BÂTIMENTS EXISTANTS)



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



SYSTÈMES DE SURVEILLANCE
PAR CAMÉRA



SYSTÈMES D'ACCÈS &
INTERCOMS

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE
CONSULTATION GRATUITE

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

DISTRIBUTEUR



LICENCE RBQ: 5723-4155-01

De plus, les modifications aux règlements de l'immeuble doivent aussi être dans un procès-verbal ou une résolution écrite des copropriétaires exclusivement en français.

iii. L'ajout de l'article 1070.1.1. C.c.Q.

L'article 124.1 de la Loi vient ajouter l'article 1070.1.1 C.c.Q. qui se lira comme suit :

1070.1.1. Le registre et les documents tenus à la disposition des copropriétaires ainsi que tout document rédigé par le syndicat à l'intention d'un copropriétaire doivent être rédigés en français.

L'Office québécois de la langue française veille à l'application du premier alinéa comme s'il s'agissait d'une disposition de la Charte de la langue française (chapitre C-11).

Le registre de la copropriété contient notamment :

1. Le nom et l'adresse postale de chaque copropriétaire ;
2. Les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration ;
3. Les résolutions écrites ;
4. Le règlement de l'immeuble et ses modifications ;
5. Les états financiers.
6. La déclaration de copropriété ;
7. Les copies de contrats auxquels le syndicat est parti ;
8. Les plans cadastraux ;
9. Les plans et devis de l'immeuble bâti ainsi que les certificats de localisation de l'immeuble s'ils sont disponibles ;
10. Le carnet d'entretien ;
11. L'étude du fonds de prévoyance ;
12. Une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables ;
13. Les modifications au règlement de l'immeuble ;
14. Tous autres documents et renseignements relatifs à l'immeuble et au syndicat ou prévus par règlement du gouvernement.

L'ensemble des documents ci-dessous devront être en français dans le registre de la copropriété. Toutefois, par l'absence du terme « exclusivement » et puisque le législateur ne parle pas pour ne rien dire, nous sommes d'avis qu'une copie rédigée en anglais peut également être jointe au registre de la copropriété sans avoir de valeur officielle.

Par la mention de « tout autre document rédigé par le syndicat à un copropriétaire », nous comprenons que l'avis de convocation à l'assemblée des copropriétaires et les documents y étant joints doivent également être en français.

iv. La modification des articles 2984 et 3006 C.c.Q.

Les articles 125 et 126 de la Loi viennent modifier les articles 2984 et 3006 C.c.Q. concernant les demandes d'inscription au registre foncier et au registre des droits personnels et réels mobiliers comme suit :

2984. Les réquisitions d'inscription sont signées, attestées et présentées de la manière prévue par la loi, le présent titre ou les règlements. Les réquisitions d'inscription sont rédigées exclusivement en français.

3006. Lorsque la loi prescrit que la réquisition doit être présentée accompagnée de documents, ces documents, s'ils sont rédigés dans une langue autre que le français ou l'anglais, doivent, en plus, être accompagnés d'une traduction vidimée au Québec.

(Les ajouts soulignés et retraits sont les nôtres)

Ainsi, les demandes d'inscriptions dans les différents registres devront être rédigées exclusivement en français. Si les originaux des documents accompagnant la demande d'inscription ne sont pas en français, une copie certifiée conforme en français devra être jointe à la demande d'inscription.

Ces articles entreront en vigueur à la date qui suit de trois mois celle de la sanction de la Loi, nous escomptons donc une entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022.

Toutefois, en vertu de l'article 196 de la Loi, malgré les articles 1060, 2984 et 3006 C.c.Q. modifiés respectivement par les articles 124 à 126 de la Loi, peut être présenté en anglais au bureau de la publicité des droits l'acte qui modifie ou corrige un autre acte qui y a été présenté avant le 1^{er} juin 2022 en anglais.

Nous estimons que cela vaut pour les déclarations de copropriété. Par conséquent, selon notre interprétation, les modifications à une déclaration de copropriété publiée en anglais avant le 1^{er} juin 2022 pourront également être rédigées, présentées et inscrites en anglais, sous réserve des modifications aux articles 205 à 208 de la Charte de la langue française

que nous traitons ci-après. La même analogie s'applique aux documents accompagnant la réquisition d'inscription au registre foncier.

v. Modifications des articles 205 à 208 de la Charte de la langue française

L'article 114 de la Loi, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2022, vient modifier le « Chapitre I Sanctions civiles » de la Charte de la langue française de la sorte :

204.24. *Pour l'application de l'article 1435 du Code civil, l'adhérent est présumé ne pas avoir connaissance d'une clause externe rédigée dans une autre langue que le français, à moins que le contrat n'ait été rédigé dans cette autre langue à la demande expresse de l'adhérent.*

204.25. *Pour l'application de l'article 1436 du Code civil, une clause rédigée dans une autre langue que le français est réputée incompréhensible, à moins que le contrat n'ait été rédigé dans cette autre langue à la demande expresse de l'adhérent.*

Dans l'interprétation des contrats, lorsque le contrat est un contrat d'adhésion⁵ (c'est-à-dire qu'une personne adhère au contrat sans avoir la possibilité d'en négocier les termes et conditions), à moins que le contrat ne soit rédigé dans une autre langue que le français à la demande expresse de l'adhérent, l'adhérent (celui qui s'y soumet) sera présumé ne pas avoir pris connaissance de toute clause externe rédigée dans une autre langue que le français. Cette présomption est réfragable, donc peut être contredite par une preuve à l'effet contraire.

Plus encore, toute clause rédigée dans une autre langue que le français est réputée incompréhensible. Cette deuxième présomption est irréfutable, elle ne peut pas être contredite par une preuve contraire.

La déclaration de copropriété et ses actes de modifications constituent un contrat unilatéralement imposé par le promoteur au copropriétaire lorsqu'il achète une unité. Le copropriétaire est en effet parti à un contrat qu'il n'a pas négocié, qu'il n'a pas rédigé et qu'il ne peut pas refuser. La déclaration

⁵ Art. 1379 C.c.Q.

[Fiset légal]

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



 [Fiset légal]
cabinet d'avocats

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

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

[Fiset légal]



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



 [Fiset légal]
cabinet d'avocats

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

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

de copropriété est un contrat d'adhésion entre les copropriétaires et le syndicat de copropriété⁶ et est donc soumise à l'interprétation des articles 1435 et 1436 C.c.Q.

Afin que la clause externe soit nulle, l'article 1435 C.c.Q. prévoit les conditions suivantes :

1. Contrat de consommation ou d'adhésion ;
2. La clause n'a pas été expressément portée à la connaissance du consommateur ou de l'adhérent au moment de la formation du contrat ;
3. L'adhérent ou le consommateur n'en avait pas autrement connaissance.

La nouvelle interprétation de l'article 1435 C.c.Q. prévoit, selon nous, que l'adhérent est présumé ne pas avoir eu autrement connaissance de la clause externe. Ainsi, lorsque le contrat est d'adhésion ou de consommation, si la clause externe n'a pas été expressément portée à la connaissance du consommateur ou de l'adhérent lors de la formation du contrat, même si l'autre partie prouve que ce dernier en avait par ailleurs connaissance, si la clause externe n'a pas été rédigée en anglais à sa demande expresse, elle sera nulle.

Quant à l'article 1436 C.c.Q., selon notre interprétation de l'application de la Loi, cela fait en sorte que pour le copropriétaire francophone dont la déclaration de copropriété a été rédigée avant le 1^{er} juin 2022 en anglais, puis après cette date corrigée ou modifiée en anglais par un acte d'amendement, la déclaration de copropriété est réputée incompréhensible. Ainsi, une modification ou une correction à une déclaration de copropriété qui serait rédigée, inscrite et publiée en anglais après le 1^{er} juin 2022 sera réputée incompréhensible, quand bien même la Loi prévoit qu'il est possible de le faire si la déclaration de copropriété a été rédigée, inscrite et publiée en anglais avant le 1^{er} juin 2022.

Afin qu'une clause soit nulle, l'article 1436 C.c.Q. prévoit les conditions suivantes :

1. Contrat de consommation ou d'adhésion ;
2. La clause est illisible ou incompréhensible pour une personne raisonnable ;
3. Un préjudice subi par l'adhérent.

Tel qu'expliqué préalablement, la déclaration de copropriété est un contrat d'adhésion et les modifications ou corrections en anglais, quoique permises si la déclaration de copropriété a été publiée en anglais avant le 1^{er} juin 2022, sont incompréhensibles. Ainsi, en cas de conflit dans l'interprétation de la déclaration de copropriété, le copropriétaire (adhérent) devra seulement prouver en avoir subi un préjudice afin d'invoquer la nullité des clauses de la déclaration de copropriété.

Vu l'importance de la déclaration de copropriété, nous pouvons facilement voir les contraintes pratiques que cela engendre en matière de copropriété divisée. Nous surveillerons de près l'interprétation que donneront les tribunaux aux articles 1435 et 1436 C.c.Q.



3) Conclusions

À la vue de ce qui précède, les déclarations de copropriété devront dorénavant être rédigées en français. De plus, les contrats préliminaires et notes d'informations devront également être exclusivement en français, sauf du consentement des parties.

Lorsque le promoteur immobilier procède à la vente d'une unité, celui-ci doit joindre une note d'information au contrat préliminaire. Tel qu'expliqué précédemment, la déclaration de copropriété doit être jointe à la note d'information, ce faisant la déclaration de copropriété est une clause externe au contrat préliminaire. La déclaration de copropriété devra donc être jointe en français. Pour être joint en anglais, cela devra être fait du consentement et à la demande expresse de l'ensemble des copropriétaires qui achèteront sur plan du promoteur immobilier serait requis. Considérant la proportion de francophones au Québec, cela s'avère illusoire pour un promoteur immobilier.

Plus encore, si la déclaration de copropriété est rédigée dans une autre langue que le français, elle sera réputée être incompréhensible à l'adhérent, soit le copropriétaire qui n'a pas donné son consentement exprès à l'effet que la déclaration de copropriété soit rédigée dans une autre langue que le français.

Considérant, les interprétations des articles 1435 et 1436 C.c.Q., et vu l'article 1793 C.c.Q. qui prévoit que lorsque la vente d'un immeuble à usage d'habitation n'est pas précédée du contrat préliminaire ou de la note d'information, l'acheteur peut, s'il en subit un préjudice sérieux, demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts, nous surveillerons de près l'interprétation qu'en feront les tribunaux.

Bien que la Loi ait prévu une exception à l'effet que le contrat d'adhésion soit rédigé en français lorsque l'adhérent donne son consentement exprès, nous soulevons un énorme défi d'application en matière de copropriété divise. Le promoteur immobilier qui désire rédiger sa déclaration de copropriété en anglais doit s'assurer d'avoir obtenu le consentement exprès de l'ensemble des futurs copropriétaires qui achèteront sur plan. D'un point de vue pratique, cela représente un défi de taille, voire irréalisable.

Quant aux déclarations de copropriété déjà existantes, les actes publiés au bureau de la publicité des droits devront également exclusivement être en français, excepté si l'acte modifie ou corrige un autre acte exclusivement dans une autre langue que le français et qui a été présenté au bureau de la publicité des droits avant le 1^{er} juin 2022.

Cela étant dit, nous sommes d'avis que bien que les résolutions modifiant la déclaration de copropriété à être déposées au registre de la copropriété doivent dorénavant être exclusivement en français, il n'est pas interdit d'y déposer également une version anglaise qui n'a pas de valeur officielle.

Enfin, l'avis de convocation à une assemblée des copropriétaires devra minimalement être en français, mais peut être bilingue. La Loi n'interdit pas que l'assemblée des copropriétaires soit bilingue. ☐



ARBOPLUSTM
arboriste urbain écologique

**Un espace vert
où il fait bon *vivre***



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

ESTIMATION GRATUITE



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

L'élagage, quel est le juste prix ?



Par Dominic Perugino
Arboplus | www.arboplus.ca

Les travaux d'élagage sont complexes, et on ne peut pas simplement copier le prix donné pour un arbre pour un autre arbre, même s'il peut sembler presque identique. Il y a la grosseur de l'arbre, mais ça ne s'arrête pas là. Il faut évaluer les risques en fonction de l'environnement de l'arbre, des déplacements à faire dans celui-ci, des inspections, etc. Et rien de tout cela ne permet de déterminer si vous devriez choisir l'entreprise la plus chère ou la moins chère. Il faut connaître les valeurs de l'entreprise et comprendre ce qu'elle cherche à accomplir pour vous. Après avoir pris toutes ces données en considération, on peut se faire une idée d'un « juste prix ». Commençons par établir quelques notions de base sur l'élagage.

L'élagage, c'est quoi ?

L'élagage, en gros, c'est l'enlèvement de certaines branches d'un arbre pour l'harmoniser avec son environnement urbain. L'arbre sert d'ornement et comporte des avantages écologiques, économiques et des bénéfices pour notre santé physique et mentale. Mais l'arbre ne s'adapte pas naturellement à un environnement urbain. De plus, il laisse en son port du bois mort qui pourrait tomber à tout moment et causer des dommages. L'arbre peut également, surtout en ville, avoir des défauts de structures qui augmentent les risques de dommages pour les structures.

Prévenir et régler ces problèmes, c'est ça le métier d'élagueur. Notez que nous n'avons pas mentionné la santé de l'arbre. Certes, un élagueur peut améliorer la santé d'un arbre en retirant son bois mort, en enlevant les branches malades et en éliminant les défauts de structure. Mais un arbre est généralement capable de se maintenir en santé sans l'intervention de l'Homme.

En fait, l'élagueur qui a le souci de la santé de l'arbre est celui qui cherche à intervenir le moins possible. Car, plus on coupe des branches, et plus les branches que l'on coupe sont grosses, plus l'arbre en souffrira. L'élagage comporte toujours un risque d'endommager l'arbre en le privant de trop de photosynthèse, ou en altérant sa structure naturelle. Ainsi, un élagage sain doit se limiter à un maximum de 20 % en retrait de masse foliaire. Quant à la structure, l'élagueur doit s'abstenir d'enlever des grosses sections à l'arbre, ou de lui imposer une forme (comme une boule) pour éviter que l'arbre ne se retrouve avec une structure défaillante et plus faible. Le meilleur exemple d'une déstructuration est le résultat d'un étêtage. Une fois la tête enlevée, l'arbre perd ses ressources, se déstructure, développe des maladies et se met à dépérir.

Comment évalue-t-on un prix d'élagage ?

Mise en situation : Vous connaissez un administrateur de copropriétés qui a fait élaguer un arbre il y a quelques mois, et le travail coûtait environ 300 \$. Vous avez des travaux semblables à faire et vous contactez plusieurs compagnies.

À votre grande surprise, les prix de vos quelques estimations varient beaucoup. Comment comprendre ce qu'il en est ?

Il y a le prix de départ. Avec tout l'équipement à transporter, et avec les employés à mobiliser, un certain seuil doit être respecté pour éviter les pertes. Un montant entre 200 \$ et 300 \$ peut alors être à prévoir pour couvrir les dépenses. Ainsi, si vous n'avez qu'une petite branche d'un arbre à couper avec un sécateur, vous seriez peut-être mieux d'acheter l'outil et le faire vous-mêmes. Certaines compagnies offrent un plan de suivi pour vos arbres. En suivant ce qui est prescrit, vous pourriez faire les entretiens légers avec des outils de base, ce qui vous permettra en même temps d'en apprendre sur vos arbres.

Ensuite, la grosseur de l'arbre. Certains arbres sont si petits que l'on peut élaguer les branches avec un sécateur sur perche. Cela demande moins de temps que de devoir grimper et se déplacer dans un arbre mature pour couper de grosses branches à l'aide d'une tronçonneuse. Un arbre plus gros coûtera donc typiquement plus cher à élaguer qu'un arbre plus petit. Mais cela dépend encore d'un autre facteur : l'environnement de l'arbre.

Disons que l'arbre de l'autre copropriété qui n'avait coûté que 300 \$ était de la même grosseur que le vôtre. Ce dernier ne devrait-il pas pouvoir être élagué au même prix ? Pas forcément. Si l'arbre de l'autre bâtiment était situé en façade de celui-ci, et qu'il n'y avait aucun fil électrique à proximité, qu'aucune branche ne surplombait de balcon et qu'il n'y avait aucune problématique pour le stationnement, il s'agit d'un élagage assez simple. L'élagueur a probablement enlevé le bois mort, inspecté la structure, fait quelques coupes directionnelles pour prévenir quelques conflits avec la bâtisse, etc. Tout cela en laissant candidement les branches atterrir au sol sans devoir les attacher. L'arbre étant en façade, le camion et la déchiqueteuse se trouvent juste à côté de l'arbre, ce qui rend le ramassage et le déchiquetage des branches rapides.

Maintenant, vous regardez vos estimations qui portent sur un arbre de même grosseur, et vous vous demandez comment on peut arriver à des chiffres se rangeant entre 600 \$ et 900 \$. Toutefois, il vous faut remarquer que votre situation est bien différente. Votre arbre est en arrière-cour, il est situé entre une piscine et un cabanon, et à l'arrière, des branches sont entremêlées avec les fils de télécommunication et de basse tension.

Plusieurs choses ici imposent d'augmenter le prix. D'abord, pour chaque coupe, l'élagueur doit éviter de laisser tomber une branche dans la piscine ou sur le cabanon, donc, au minimum, on double le temps pour chaque coupe. Ensuite, la piscine et le cabanon obligent un dégagement, contrairement à l'arbre de l'autre copropriété pour lequel on n'a fait qu'un entretien général. On veut créer une bonne distance avec le cabanon pour éviter les dommages, et disons que vous demandez de faire un peu plus de clarté pour la piscine, cela fait donc plus de travaux. Les fils, quant à eux, doivent être approchés avec prudence. Il ne s'agit pas des fils de moyenne tension d'Hydro-Québec, mais ils comportent un risque tout de même. L'élagueur doit éviter de mettre du poids sur les fils, prévenir les frictions et les contacts, et tout cela en respectant la structure de l'arbre ainsi que la quantité limite de branches à enlever. Pour le reste des travaux, les branches doivent être disposées dans la déchiqueteuse en les transportant de l'arrière-cour jusqu'au stationnement, sans abîmer les objets et les structures rencontrés en chemin.

Vous pouvez déjà commencer à comprendre le raisonnement des estimateurs de travaux arboricoles. Ils doivent mettre en relation toutes les variables pour calculer un prix juste et compétitif, tout en assurant un service de bonne qualité.

Pourquoi mes estimations sont-elles si différentes ?

Vous comprenez maintenant pourquoi le prix d'élagage de l'arbre de votre connaissance est différent du vôtre. Mais alors, pourquoi les prix de vos estimations varient-ils autant ? Les différentes entreprises ont pourtant vu le même arbre... Oui, les entreprises ont vu le même arbre, mais elles n'ont peut-être pas vu la même chose, et elles n'ont peut-être pas les mêmes valeurs, et il est impossible d'y voir clair simplement en comparant les prix. Laissez-moi vous présenter deux scénarios qui vous aideront à discerner.

Premier scénario : couper moins, payer moins

Vous faites votre demande d'estimation à trois compagnies pour l'élagage de votre arbre en arrière-cour. Votre arbre est un érable d'environ 25 pieds de hauteur, il doit avoir environ 40 ans.

La première compagnie, appelons-la Arbo-Bourreau, veut faire de l'argent. Elle voit votre arbre, elle regarde le cabanon

et les fils et, eureka ! Un bon élagage peut régler votre problème, car votre érable, voyez-vous, est trop gros. En enlevant la tête, finis les contacts avec le cabanon et les fils et fini l'ombre dans la piscine. Arbo-Bourreau vous refile une estimation de plus de 1200 \$. Vous hésitez, car certains dans votre entourage vous disent que le plus cher est souvent le meilleur. L'élagage, ça sonne une cloche dans votre esprit ? Hmmm...

La deuxième compagnie, appelons-la Arbo-Carcajou, aime le secret. Cette compagnie vous offre d'emblée de sauver les taxes. Pas besoin de déclarer puisque les travaux d'élagage ne sont pas dangereux, tout le monde le sait. On vous propose de passer un samedi et il se fiera à votre jugement, il coupera toutes les branches que vous demanderez. Il vous donne une estimation verbale de 150 \$. Arbo-Carcajou ne vous inspire guère confiance.

Enfin, la troisième compagnie, du nom d'Arbo-Conscience. Celle-ci discute avec vous pour comprendre vos besoins. Vous indiquez à l'estimateur les branches que vous voulez couper, il y en a beaucoup. Vous lui expliquez que vous voulez protéger le cabanon, augmenter le soleil dans la piscine et supprimer les risques pour les fils. On vous répond qu'il existe une meilleure solution, et que ce que vous demandez peut causer des dommages à l'arbre qui finiront par vous nuire encore plus. L'estimateur vous explique qu'il est possible d'accomplir vos objectifs en coupant beaucoup moins de branches. Plutôt que de couper des grosses sections, l'équipe d'élagueurs optera pour des coupes directionnelles et des appels-sèves, pour limiter et rediriger le développement des branches. On vous laisse avec une estimation de travaux pour 800 \$.

Dans ce premier scénario, ni le moins cher ni le plus cher n'incarnent les valeurs souhaitées.

Deuxième scénario : couper moins, payer plus

Imaginons que votre érable est pleinement mature, il mesure près de 50 pieds et il a environ 75 ans. Il est en arrière-cour d'un immeuble. Oublions la piscine, le cabanon et les fils. Or, les branches commencent à frotter sur le bâtiment.

Arbo-Moindre-Effort se présente au rendez-vous. Il vous propose d'éliminer une fois pour toutes les branches qui frôlent. Il s'agit d'une opération simple et rapide : on coupe chaque section se dirigeant vers la bâtisse au tronc. Merci, bonsoir. Moindre-Effort vous laisse une estimation de 500 \$.

Arbo-Carcajou se pointe ! Il vous explique qu'il n'y a guère d'autre choix que d'abattre l'arbre... Bouche bée, vous terminez la conversation avec un vieux post-it dans la main, écrit « 250 \$ comptant, les branches restent à terre ». Suivant !

L'estimateur d'Arbo-Conscience vous explique son plan optimal pour répondre à vos besoins. De fait, vous avez besoin que le bâtiment soit dégagé, mais il ne faut pas nuire à la santé de l'arbre. Plutôt que de couper les grosses branches au tronc, l'estimateur consciencieux suggère de créer seulement l'espace nécessaire. Pour ce faire, un arboriste grimpeur devra se rendre manuellement en bout de branche et couper aux appels-sèves. Il vous remet une estimation pour 750 \$.

Dans ce deuxième scénario, le prix estimé des travaux ne dit absolument rien sur la qualité des entreprises que vous avez rencontrées.

Prendre position

La seule manière de faire une comparaison entre les compagnies et leurs devis, c'est d'avoir devant soi des compagnies avec les mêmes valeurs et les mêmes services. Ainsi, si vous avez des devis de plusieurs compagnies avec une conscience écologique, et qu'ils offrent les mêmes services, alors seulement, vous pourrez comparer les prix pour vous faire une idée. Mais c'est assez improbable, chaque compagnie a sa couleur bien à elle.

Il faut d'abord prendre position. On est prêt à prendre position pour nos rénovations, notre mécanique automobile, nos impôts, etc. Pour ces domaines, nous ne voulons pas élire le « moins cher » si celui-ci est incompetent. On sait qu'une réparation mal faite sur sa voiture peut occasionner d'autres réparations, ou pire, un accident. Et c'est pourtant exactement la même chose avec l'arboriculture. Un travail mal fait peut occasionner des travaux supplémentaires pour réparer les dégâts, ou pire, un accident. Il y a une bonne raison pour laquelle Arbo-Conscience charge moins cher pour un devis, et plus cher pour l'autre. C'est qu'il charge ce que ça vaut, point à la ligne. Il est consciencieux, donc professionnel, il vous dit ce qu'il en est. Il ne cherche pas à offrir plus de service si c'est inutile, juste pour faire de l'argent. Et il ne réduit pas non plus le prix en vous offrant des travaux inadéquats, juste pour avoir plus de travail. ☐

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

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!
Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : **anthony@excellentpavage.ca**

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

Cinq avantages pour les syndicats de copropriété du Québec

La meilleure solution de sécurité pour les condos assure une protection complète des copropriétaires, résidents, visiteurs, et de votre réputation tout en ajoutant de la valeur à votre investissement.



Par Pierre Paquette
GardaWorld

Certains développeurs et administrateurs perçoivent la sécurité comme un coût supplémentaire lié à la gestion des affaires. Cependant, la sécurité de votre immeuble n'est pas simplement une autre dépense d'exploitation, comme le paiement de l'assurance, de l'entretien ou des réparations.

Lorsqu'elle est planifiée correctement, la sécurité intégrale d'une copropriété peut prolonger la durée de vie de l'immeuble et ajouter de la valeur à votre propriété. En travaillant avec un expert en sécurité de copropriétés, vous pouvez apprendre comment un plan de sécurité complet améliorera vos opérations et augmentera la rentabilité de votre immeuble.



Voici cinq approches qui vous permettront de bénéficier d'un plan de sécurité complet pour les copropriétés.

1. Résoudre les problèmes avant qu'ils ne se présentent

La sécurité des copropriétés doit être proactive. Lorsque vous êtes responsable de la propriété, des résidents et des visiteurs, la sécurité des immeubles en copropriété vous aide à prendre des mesures préventives contre une variété de risques ou d'urgences qui peuvent se présenter. Ce peut être une rupture de tuyau au dernier étage, une personne est attaquée dans le stationnement, un intrus vole des colis. Bien sûr, vous êtes peut-être habi-

tué aux réparations, aux plaintes et aux poursuites judiciaires. En mettant en place un programme de sécurité complet dans votre copropriété, vous pouvez réduire le risque d'intrusion et d'attaque, et même couper rapidement le système d'alimentation en eau de votre copropriété, atténuant ainsi l'effet domino des dommages potentiels sur les unités adjacentes. Comment ? Parce que l'atténuation des risques est planifiée et préparée.

2. Contribuez à protéger la réputation de votre immeuble

Des vols dans votre immeuble ? Une infrastructure de plomberie vieillissante ? Pas toujours en mesure de sur-

veiller ou de contrôler l'accès au bâtiment ? Tous ces problèmes peuvent non seulement dégénérer en un incident ou une urgence, mais ils peuvent aussi provoquer un procès légal qui peut durer des années.

Que vous gagniez ou perdiez ce type de procès, tout acheteur potentiel de copropriété pourra en trouver une trace sur Google. Cette connaissance publique peut facilement finir par déprécier la valeur perçue de votre propriété. Un plan de sécurité complet montre aux futurs locataires que vous avez investi dans la protection contre ces incidents et que vous avez pris des mesures pour réduire les risques avant qu'ils ne se transforment en un problème plus sérieux.

3. Augmentez la valeur perçue de votre immeuble par les résidents, les acheteurs et les investisseurs.

Un agent de sécurité en uniforme qui patrouille autour de vos installations peut surveiller l'arrivée des copropriétaires et celle de leurs invités dans le stationnement pour s'assurer qu'ils se déplacent autour de la copropriété en toute sécurité. À l'intérieur, vous pourriez être accueilli par un concierge en uniforme et formé à la sécurité, prêt à fournir un service à la clientèle et à vous guider vers votre courrier et vos colis. En cas d'incident ou d'urgence, une aide professionnelle est déjà sur place. Le personnel de sécurité peut faire face à tout type de situation et est équipé pour contacter immédiatement une aide supplémentaire, comme les ambulanciers ou la police, si nécessaire. Idéalement, le personnel de sécurité fait partie de la même équipe que celle qui installe et teste toutes vos alarmes, vos caméras de sécurité, vos mesures de contrôle d'accès et votre station de surveillance, afin que vous, vos employés, vos résidents, vos invités et vos biens bénéficient de la sécurité que procure une couverture ultime 24/7, quel que soit l'angle.

4. Faites équipe avec une seule entreprise qui peut répondre à tous vos besoins en matière de sécurité.

Un plan complet proposé par une seule entreprise assure la continuité de votre programme de sécurité.

Les résidents, les acheteurs et les investisseurs remarqueront les uniformes du personnel de sécurité et de l'équipe des systèmes techniques, le même insigne sur votre équipement de sécurité, et vous remercieront de gérer quelque chose d'aussi important que la sécurité de tous de manière aussi professionnelle. Plus vous faites appel à plusieurs fournisseurs de services de sécurité, plus il y a de chances qu'une erreur critique passe inaperçue. La continuité assurée par l'utilisation d'une seule organisation de sécurité augmente la confiance et la coopération pour toutes les composantes du bâtiment et les opérations nécessitant une sécurité.

5. Montrez aux résidents et aux futurs acheteurs que votre propriété est protégée par les meilleurs services de sécurité.

Fondée en 1995 à Montréal, GardaWorld a aujourd'hui la confiance de plus de 30 000 clients à travers le monde. Nous employons plus de 122 000 personnes dans plus de 425 emplacements répartis dans plus de 35 pays. Nos uniformes et nos insignes sont reconnus pour la protection de gouvernements, d'industries, d'événements, de sociétés Fortune 500, ainsi que d'entreprises et d'immeubles en copropriété comme le vôtre.

Nous sommes fiers de notre histoire et de nos origines, ici au Québec. Et nous serons fiers de vous compter parmi nos partenaires protégés.

Apprenez-en davantage sur la façon dont un plan de sécurité complet pour les condos de [GardaWorld](#) peut réduire vos risques et augmenter la sécurité, la longévité et la valeur de votre propriété en parlant à nos experts dès aujourd'hui : **1 833 GARDA 33 (1 833 427 3233) | info.sys@garda.com**

Le projet de loi 16 et ses répercussions sur la sécurité et l'entretien de votre immeuble en copropriété au Québec vous laissent perplexe ? Communiquez avec nous si vous avez besoin d'aide.





Depuis plus de 15 ans

L'ingénierie à votre service

Services offerts

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

Une équipe dévouée

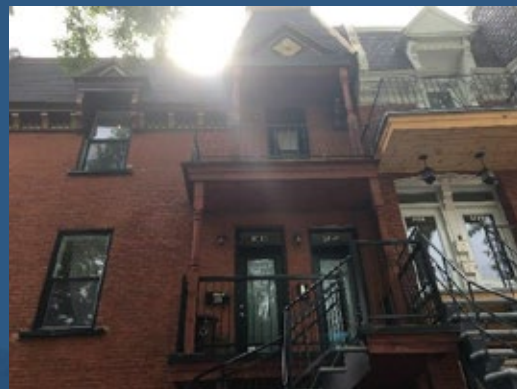
Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassocies.com



Chauffe-eau et condo : avez-vous pensé à louer?

Par l'équipe HydroSolution

Hydro
Solution



S'assurer d'avoir un chauffe-eau pleinement fonctionnel en copropriété est crucial. Un dégât d'eau pourrait entraîner des conséquences importantes en se propageant sur plusieurs étages. En plus des coûts de réparations ainsi que la lenteur de la remise à neuf causée par la pénurie de main-d'œuvre, le prix de la couverture de vos assurances en sera affecté, sans parler des relations entre copropriétaires.

Le prix est une raison souvent évoquée afin de justifier les retards dans le remplacement de son chauffe-eau. En effet, le coût de remplacement de chauffe-eau peut être rébarbatif pour les copropriétaires malgré l'importance de ce geste. C'est pourquoi HydroSolution propose deux possibilités aux copropriétaires: soit faire l'achat de son chauffe-eau ou bien la location au mois. Cette dernière s'avère une solution très avantageuse.

La location avec des petites mensualités permet à tous vos copropriétaires d'avoir le meilleur chauffe-eau à un prix

accessible. C'est le même principe que la location de votre voiture ou votre abonnement mensuel aux plateformes de divertissement en ligne. La location au mois de votre chauffe-eau est simple et sans tracas.

En moyenne, les propriétaires de condo vendent leur propriété après seulement 5 ans, ce qui est nettement inférieur à la durée de vie utile du chauffe-eau. Pourquoi en payer sa totalité, alors qu'en location, vous ne payerez que pour sa durée d'utilisation? De plus, lors du déménagement, vous n'aurez qu'à transférer le bail de location au nouveau propriétaire.

Comment ça fonctionne?

Vous aurez un bail de location qui inclut une garantie complète sur les pièces et la main-d'œuvre durant toute la durée dudit bail. Nul besoin de penser à ce qui pourrait arriver! Si vous avez un problème durant le terme de la location, les experts d'HydroSolution se déplaceront pour faire les réparations sans frais.

En outre, l'option de **Location PLUS**, spécialement prévue pour les copropriétés, offre le remplacement automatique et sans frais après les dix années de vie utile du chauffe-eau. Ainsi, vous n'aurez plus besoin de penser à la date de renouvellement, HydroSolution le fera pour vous.

En cas de vente, vous avez simplement le devoir de le mentionner dans la déclaration du vendeur, et l'acheteur pourra reprendre le bail ou prendre un nouvel arrangement avec HydroSolution: maintenir la location, faire le rachat de la valeur résiduelle ou autre, en fonction de l'entente.

Quels sont les autres avantages de la location ?

Vous pouvez transférer le coût de la location à vos locataires, si vous louez votre condo. En cas de problème, vos locataires peuvent communiquer directement avec notre Centre Contact clients : 24 heures par jour, 7 jours sur 7, pour avoir du soutien. Notez aussi que les frais de location sont déductibles lors de vos déclarations d'impôts. En effet, vous pouvez les inclure dans vos dépenses courantes reliées à votre résidence, pour les propriétaires locataires.

En cas de dégât d'eau, à titre de propriétaire du chauffe-eau, HydroSolution prendra part au dossier de réclamation pour minimiser les impacts sur votre immeuble ou sur votre franchise du copropriétaire.

Il existe également d'autres avenues pour un copropriétaire qui fait ses débuts en location. En effet, il est possible de faire le rachat de la valeur résiduelle du chauffe-eau quelques années après avoir commencé la location. Il peut y avoir une foule de raisons personnelles qui motivent le rachat d'un chauffe-eau, mais il faut savoir que plusieurs avantages exclusifs à la location peuvent être perdus, le cas échéant.

Vous aimeriez en parler à nos experts et avoir des économies de volume pour des remplacements groupés? C'est simple, vous avez une équipe de professionnels dédiés à la copropriété, disponible pour vous conseiller à l'adresse courriel **condo@hydrosolution.com** ou par téléphone au **1 877 326-0606**, poste 4228.

Découvrez aussi notre nouveau service de location de thermopompes :

<https://www.hydrosolution.com/thermopompe/> ☐



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

Depuis 1981
à votre service



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

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



Un vaccin contre l'inflation, l'économie d'énergie !

Tubes del vs tubes fluorescents comparaison de la consommation d'énergie, des performances d'éclairage et de la longévité.



Par Jean-Pierre Huppé
CET Distribution-Fusion Énergie

Les tubes fluorescents existent depuis ce qui semble être « depuis toujours ». ils fournissent un éclairage abordable pour la majorité des zones communes : couloirs, garage, escaliers de secours, rangements communs. Cependant, juste parce que quelque chose existe « depuis toujours », cela en fait-il la meilleure solution ?

Entre les tubes DEL et fluorescents, il y a trois domaines principaux qui méritent d'être comparés :

1. Consommation d'énergie

En tant que facteur décisif pour de nombreux gestionnaires immobiliers et administrations de syndicat, la consommation d'énergie ou l'utilisation d'électricité peut faire la différence pour l'éclairage, mais pour de nombreuses autres technologies opérationnelles associées à un bâtiment. Alors que de nombreux gestionnaires d'installations cherchent à installer des systèmes CVC économes en énergie, peu connaissent les économies potentielles des tubes DEL par rapport à leurs lampes fluorescentes actuelles. Cela est particulièrement vrai pour les zones avec un éclairage 24h/7j. (ce qui signifie que la lumière est allumée toute la journée et toute la nuit) tels que les garages, les couloirs de service, les escaliers de secours, etc.

Alors, quelle est la différence de consommation un tube LED par rapport à un tube fluorescent ?



Vous trouverez ci-dessous un tableau de comparaison simple entre les deux technologies:

Technologie	Type de ballast	Consommation d'opération	Consommation annuelle (24/7)
pour UN TUBE			
40 watts T12 – Fluo	Magnétique	43 watts	376 kWh
32 watts T8 – Fluo	Électronique	32 watts	280 kWh
12 watts T8 – DEL	Électronique	15 watts	131 kWh

Puisque le tube fluorescent T8 est le plus couramment utilisé, la différence de consommation est de l'ordre de $(280 - 131) = 149$ kWh, gardez à l'esprit que c'est valeur est pour un seul tube! Si le coût de l'énergie est de 0,10 \$ par 1 kWh... avec un seul tube DEL, le bâtiment économiserait environ 15,00 \$.

Maintenant, beaucoup d'entre vous savent que vous n'avez pas qu'un seul tube fluorescent dans l'édifice. Supposons 100 luminaires ayant (estimation basse pour un immeuble à condos de 50 unités) avec 2 tubes par luminaire :

Technologie avec fluorescent T-8, 32 watts

Consommation d'énergie annuelle : 56 000 kWh

Coûts de fonctionnement annuel : 5 600 \$

Technologie DEL T-8, 12 watts

Consommation d'énergie annuelle : 26 200 kWh

Coûts d'exploitation annuels : 2 620 \$

Économies annuelles

Économies d'énergie annuelles : 29 200 kWh

Économies d'exploitation annuelles : 2 920 \$

Gardez à l'esprit que plus le nombre de tubes remplacés dans la propriété est élevé, plus les économies annuelles sont élevées. Selon le type de tubes fluorescents existants (T5, T8, T12), il existe un potentiel non négligeable d'économie d'ÉNERGIE et de COÛT D'EXPLOITATION avec les tubes DEL.

Alors, la question suivante se pose: si les tubes DEL T8 de 12 watts remplacent les tubes fluorescents T8 de 32 watts, cela ne diminuera-t-il pas les niveaux d'éclairage?

2. Performances d'éclairage

La réponse à la question ci-dessus est claire et simple : NON, non seulement les niveaux de lumière s'amélioreront, mais ils maintiendront leurs niveaux de luminosité pendant toute la durée de vie du tube DEL. Ce qui ne peut pas être dit de même pour les tubes fluorescents.

Combien de fois avez-vous marché dans un garage souterrain ou dans un couloir, pour remarquer la lumière inquiétante qui scintille. Au fur et à mesure que les tubes fluorescents expirent, leurs niveaux de lumière diminuent considérablement... et finissent par commencer à scintiller. En comparaison, les tubes DEL ne clignotent pas et ne diminuent pas la

quantité de lumière provenant de l'ampoule. Le niveau de lumière reste toujours le même - lorsque le tube arrive en fin de vie, il cesse tout simplement de fonctionner. Pas de diminution de l'éclairage, pas de scintillement et surtout pas d'expérience effrayante pour vos locataires !

Gardez à l'esprit que pour la DEL, les lumens restent élevés quelle que soit la durée de son fonctionnement, tandis que les lumens se déprécient pour la fluorescence avec le temps (comme mentionné ci-dessus) ! Bien que cette différence puisse sembler minime, mais lorsqu'il s'agit d'un espace clos, comme un stationnement souterrain, les niveaux d'éclairage font une différence stupéfiante.

3. Durabilité

D'après les comparaisons ci-dessus, il est assez clair que les tubes LED détiennent l'avantage en tant que solution d'éclairage globale.

Le dernier point en faveur de la technologie DEL est sans aucun doute la longévité espérée des tubes.

La plupart des fabricants de tubes DEL de qualité prévoient des longévités supérieures à 50 000 heures pour leurs produits vs 20 000 heures pour la technologie fluorescente.

Le choix devient facile, même évident !

Vous avez besoin d'assistance et plus de détails, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 438 822-1210. ☐

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

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

844 841-0098

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

Ok. Tout est sous contrôle.

Une fuite d'eau n'est plus un dégât.

Nowa 360 détecte et contrôle les fuites d'eau. Lorsqu'il vous avise d'un incident, le pire a déjà été évité. Dormez en paix. Partez tranquille.



DÉTECTER

Votre meilleur allié quand chaque seconde compte.

Laveuse, chauffe-eau, lave-vaisselle, placez autant de détecteurs sans fil Nowa que vous le désirez dans les zones à risque. Dès qu'une fuite d'eau se produit, le détecteur relaie le signal à l'unité de contrôle.

CONTRÔLER

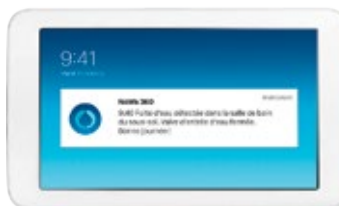
Nowa stoppe les fuites, sans délai et sans aide.

En moins d'une seconde, l'unité de contrôle déclenche la fermeture de la valve électrique installée à même l'entrée d'eau principale. Peu importe d'où elle provient, la fuite est stoppée sans délai. Le pire n'aura jamais lieu.

NOTIFIER

Vous êtes avisé, non pas alarmé.

Par courriel, notification ou texto, vous êtes avisé de l'incident et de la fermeture sécurisée de la valve d'entrée d'eau principale. La fuite se limite à une flaque s'épongeant avec un linge. Et la vie suit son cours. Sans affolement. Sans tracas.



Le détecteur d'eau le plus mince qui soit. Il détecte l'eau avec une grande précision.

La valve électrique Nowa assure la fermeture de l'eau en toute sécurité, même après de longues périodes d'inactivité.

L'écran d'accueil Nowa 360 commande toutes les fonctions intelligentes de votre maison ou de votre édifice commercial. Que ce soit le contrôle de l'eau, de la sécurité, de l'énergie ou de l'éclairage.



L'unité de contrôle Nowa 360 centralise les fonctions intelligentes d'une maison ou d'un bâtiment commercial.

Le **câble de périmètre** permet la détection de l'eau sur une distance de 6 pi.

Le **détecteur mini** étend la zone de détection aux endroits les plus restreints.

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



Par Sophie Grenon
Représentante aux ventes
INTO

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

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

Effectuées par un ingénieur ou son représentant, les inspections d'équipements engagent différents essais et vérifications de résistance et de fonctionnement de l'équipement et des fixations à la structure et d'y apporter les ajustements nécessaires. Si ces derniers permettent de certifier la conformité aux exigences, l'ingénieur en charge de votre projet vous remettra une confirmation par écrit indiquant que vos sys-

tèmes sont sécuritaires et conformes aux normes en vigueur. Selon ces mêmes normes, l'inspection des équipements est requise annuellement.

Vos équipements sont-ils bien entretenus?

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

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

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

Votre univers



mon peintre

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

monpeintre.ca
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

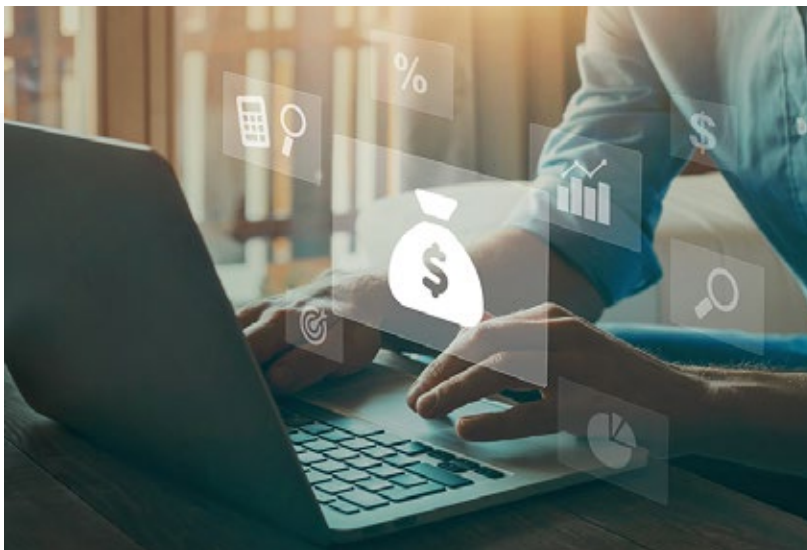
evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

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



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur de projet
ProTech IB

On entend beaucoup parler du carnet d'entretien dans les copropriétés, surtout depuis l'adoption de la loi-16, mais de quoi s'agit-il au juste? Le carnet d'entretien fait partie du **plan de gestion de l'actif**, qui regroupe le **certificat d'état d'immeuble**, le **carnet d'entretien** et l'**étude de fonds de prévoyance**.



Le carnet d'entretien devrait être composé de deux documents :

- 1- le registre d'entretien
- 2- le plan de maintien de l'actif.

Le **registre d'entretien** est le document dans lequel le syndicat doit inscrire l'historique des travaux majeurs effectués sur les parties communes de la copropriété. L'information enregistrée devrait indiquer une description des travaux, la date à laquelle ils ont été effectués, le nom de l'entreprise qui a fait les travaux, le coût et la période de garantie, si applicable.

Le **plan de maintien** est le document qui prévoit quels travaux majeurs ou remplacements des composantes des parties communes seront nécessaires, quand ils seront nécessaires et quels seront les coûts estimés. Le plan devrait suivre la norme Uniformat II pour classer les composantes, fournir une description adéquate, la quantité, l'année anticipée des travaux à effectuer et un estimé budgétaire. Ce document doit être préparé par un professionnel, car il requiert des connaissances spécialisées en sciences du bâtiment. Bien que certains plans de maintien soient offerts sans un **certificat d'état d'immeuble**, il est préférable d'avoir cette évaluation de la condition physique des composantes car elle permet une meilleure précision dans la préparation du plan de maintien en plus de déceler des déficiences.

L'**étude de fonds de prévoyance** est le document qui présente la stratégie de financement du fonds de prévoyance. Il indique l'année à laquelle des travaux majeurs auront lieu, le montant estimé à déboursier et le solde disponible dans le fonds pour couvrir la dépense. Il propose le montant des contributions annuelles qui doit être versé dans le fonds afin d'avoir l'argent nécessaire au bon moment sans qu'il soit nécessaire d'avoir recours à des contributions spéciales.

Le **guide d'entretien et maintenance** est un document conçu pour aider le syndicat dans l'exécution d'entretien périodique de certaines composantes. Il peut s'agir d'un simple nettoyage ou encore nécessiter un technicien pour effectuer l'entretien avec des équipements spécialisés. Un exemple est le nettoyage des conduites et sorties de sècheuse ou l'entretien des systèmes de ventilation et de climatisation. Ces entretiens sont nécessaires pour prolonger la durée de vie utile des composantes et éviter des bris inattendus. Le coût pour ces entretiens fait généralement partie du budget opérationnel et non du fonds de prévoyance.

Votre plan de gestion de l'actif est un outil important pour préserver la valeur du patrimoine collectif de votre copropriété et assurer la quiétude des copropriétaires. ☐

VIDÉOS en vedette



CONDO
endirect.com

Visioconférences



Entretien sanitaire de vos espaces communs – L'après COVID-19

La lutte aux infections et à la contamination croisée dans n'importe quel environnement de votre copropriété est une responsabilité partagée entre les administrateurs, les copropriétaires et les professionnels de l'entretien ménager et de la désinfection.



Problèmes d'insonorisation

Comment optimiser la performance acoustique de vos condos. L'acoustique est souvent un sujet chaud en copropriété. Et si on vous offrait quelques outils pour surmonter ce casse-tête plus facilement?



Copropriété et travaux de rénovation : comment protéger votre investissement

Vous devez entreprendre des travaux majeurs sur votre copropriété? Le montant des travaux est important et insécurise les copropriétaires? Pour protéger votre investissement et assurer la conformité et la qualité des travaux, l'ACQ Résidentiel met à votre disposition la garantie Qualité Rénovation.



Les bornes de recharge en copropriété, un casse-tête à démystifier ensemble!

Vous voulez en savoir davantage sur les règles et les lois entourant l'installation des bornes de recharge en copropriété? Vous voulez comprendre les options qui s'offrent aux gestionnaires pour l'installation et la gestion d'un réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques? Vous voulez connaître les solutions offertes aux copropriétaires afin de financer leur projet de bornes de recharge?



Copropriété La Pyramide à l'Île-des-Soeurs

La Pyramide, un condominium de prestige et premier à voir le jour à l'Île-des-Soeurs et parmi les premiers au Québec. La Pyramide se distingue par son architecture unique et sa construction de qualité supérieure.



PARTIE I : L'assurance de la copropriété divisée en 2022. Conférenciers : Me Clément Lucas et Me Ludovic Le Draoullec (De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.) / PARTIE II: Bilan de 2021 du marché de l'assurance de copropriété. Conférencier : Patrick Beauvais, Vice-président - Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA) / PARTIE III: Gestion après sinistre, intervention immédiate et reconstruction. Conférencier : Martin Demuy, Vice-président - Steamatic Canada



CondoEnDirect – Vidéoconférences

« Loi 122 – Protection des dalles structurales de stationnement et de balcons – les principales étapes »



Par Mathieu Verronneau, ing. Spécialiste Stationnement et restauration de bâtiments
Master Builders Solutions Canada et Watson Bowman Acme

Loi 122 – Pourquoi?

Dans le cadre de la Loi 122, mise en place en mars 2013 par la Régie du Bâtiment du Québec, toute dalle structurale de stationnement ou balcon doit être protégée afin de conserver son intégrité et pérennité. Avant son entrée en vigueur, de nombreux propriétaires n'entretenaient peu ou pas ces ouvrages, causant dommages et décès.

Stationnements et balcons sont sujet à de grandes variations climatiques (chaud/froid, neige, pluie, grêle, rayons UV), humidité (neige fondante à forte teneur en calcium, zone de lavage de voiture) et contaminants (sel de déglacage, sable, roches, gomme à mâcher, produits pétroliers et chimiques, lave-glace, crème de bronzage, nourriture, résidus liquides de salle de déchets), etc. Il est donc important de les protéger avec un matériau performant, sécuritaire pour les usagers et facile à entretenir.

Solutions principales :

Les membranes à base de polyuréthane sont la technologie principalement utilisée.

Balcons : Membrane mono-composantes. Cure humide.

Stationnements : Membrane bi-composantes. Cure chimique.

Étapes principales pour une pose réussie :

- Préparation de surface à la grenailleuse à billes (CSP-3 minimum)
- Traitement des fissures
- Réfection de béton extrados/intrados ou pleine profondeur
- Acier d'armature : préparation de surface ou remplacement. Possibilité d'utiliser ou non d'un apprêt inhibiteur de corrosion ou agent de liaisonnement
- Détails soignés dans les transitions de surfaces, clé de terminaison/d'encrage, pourtour des drains, le long des murs, colonnes, remontée de 100mm, etc.
- Application d'une membrane d'imperméabilisation « Basecoat » ayant de 500% à 950% de capacité d'élongation. Attention certains fabricants requièrent une étape additionnelle de pose d'un apprêt « Primer », ceci ajoute des coûts sans ajouter aucune performance, ni durabilité

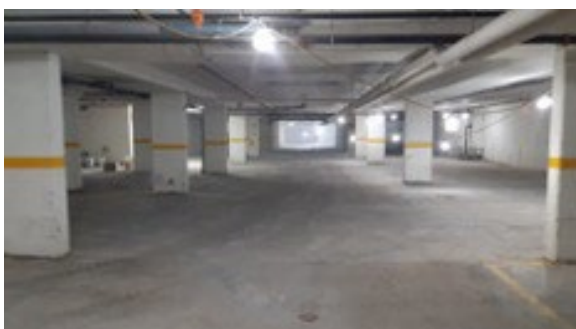
Pour les stationnements, elles ont des avantages considérables :

Caractéristique	Membrane polyuréthane	Membrane d'asphalte
Épaisseur	Mince (2-4mm en moy.)	Épais (2"). Réduit hauteur
Poids	Léger	Très pesant
Facilité de poser	Ouvriers avec outil de peintres	Machinerie roulante, bouilloire, chaleur, odeur
Facile à réparer	Oui	Non (requiert machinerie)
Odeur à la pose	Aucune	Ventilation requise
Nettoyage	Facile	Moyen
Facile à détecter bris ou fuite	Oui	Non
Couleur	Au choix	Noir (absorbe luminosité)

- Application de couche d'usure « Mid Coat » avec épandage de sable de silice à saturation
- Application de couche de finition « Finish Coat » avec épandage de sable de silice partiel. Pour les usages extérieurs, celle-ci doit être résistante aux rayons UV
- Cliquer le lien suivant pour voir un vidéo de dix minutes expliquant tous les outils requis et les étapes indiquées ci-haut :
<https://www.master-builders-solutions.com/en-us/products/deck-coatings/masterseal-traffic-2500>

Exemple d'application typique dans un stationnement :

Avant :



Après :



Vous aimez le blanc réfléchissant du plafond sur la photo ci-haut ?

Ceci est le résultat de l'application de **MasterProtect HB 200LR** un enduit à haut pouvoir cachant, hautement réfléchissant lequel protège également le béton des murs, plafonds, poutres et colonnes de la carbonatation (phénomène provoquant le démarrage du processus de corrosion de l'acier d'armature causant ainsi les problèmes de détérioration du béton). Plus

économique et performant qu'une peinture traditionnelle, s'applique sans apprêt et en une seule couche épaisse. Cette technologie avait été discutée dans mon article antérieur intitulé « Améliorer l'éclairage et sécurité dans votre stationnement sans ajouter de luminaire ! » publié dans le magazine Copropriété+, ÉTÉ 2021, pages 82-84.

[Lien vers l'article](#)

Vos balcons et stationnements, s'ils ne sont pas entretenus correctement, peuvent devenir une source de dépenses importantes pour votre syndicat de copropriété. Les réparations peuvent coûter plusieurs milliers (voir des millions parfois!) de dollars ainsi que perturber la tranquillité et jouissance de votre habitation et de votre investissement.

Vous avez un projet de stationnement ou balcon dont vous aimeriez un aide technique dans la sélection de produits de réfection de béton, membrane de protection, scellant ou autre? Contactez-moi, il me fera plaisir de vous assister gratuitement! ☐

Mathieu Verronneau est ingénieur depuis 1997 et spécialiste technique responsable du marché du stationnement pour Master Builders Solutions et Watson Bowman Acme au Québec et Ontario (Ottawa). Membre de l'ICRI (International Concrete Repair Institute), CPA (Canadian Parking Institute) et de l'OIQ (Ordre des ingénieurs du Québec).

Master Builders Solutions Canada et Watson Bowman Acme offrent des solutions chimiques avancées pour la nouvelle construction, l'entretien, la réparation et la rénovation de structures. Grâce à sa vaste gamme de solutions qui inclut des revêtements de tabliers, des imperméabilisants pour dalles structurales, des agents hydrofuges, des revêtements muraux, des scellants à joints, des mortiers de réparation, des coulis et des joints de dilatation, Master Builders Solutions est un fournisseur de premier plan dans le secteur du stationnement pour copropriété depuis près de 100 ans.

Mathieu Verronneau
 Cellulaire : 514-386-4163,
mathieu.verronneau@mbcc-group.com

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS
PROFESSEUR RECONNUE



Condo
Conseils
Experts
Membre fournisseur accrédité

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

Automne 2022

		Jour/période	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 102-11	Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété	Mercredi	18:00 - 21:00	2022-09-07	2022-11-23
YCBS 104-005	Residential Building Systems and Maintenance Management	Lundi et mercredi	18:00 - 21:00	2022-10-24	2022-11-23
YCBS 106-006	Gestion et administration immobilière résidentielle	Lundi et mercredi	18:00 - 21:00	2022-09-07	2022-10-12

Hiver 2023

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



INSCRIPTION IMMÉDIATE

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



Enjoy the benefits of
a fully bilingual program :

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

Informations sur le programme



514 398-5454
pd.conted@mcgill.ca

Informations d'admission ou d'inscription

514 398-6200
pdregistrations.conted@mcgill.ca



En apprendre plus

mcgill.ca/eep-immobilier



École d'éducation
permanente

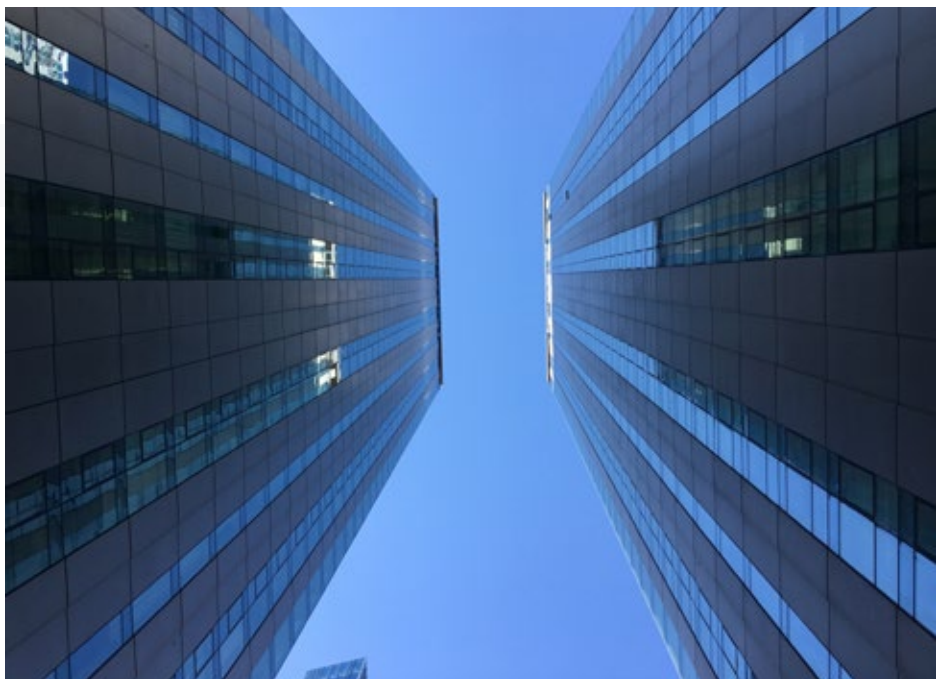
School of
Continuing Studies

Un peu plus haut, un peu moins loin... le nouvel hymne de la densification



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Imaginons un monde où tout le monde désire son petit bout de terrain avec sa maison unifamiliale. Cela créerait un ensemble de maisons qui s'étendraient sur un vaste territoire auquel il serait difficile de greffer une offre de transport en commun qui puisse répondre adéquatement aux besoins de cette population. Une population qui ne serait jamais assez nombreuse pour rentabiliser un service de transport collectif moderne, efficace avec un horaire précis et un circuit régulier.



Ce qui fait que plus de gens prendraient l'auto pour parcourir de plus grandes distances pour aller au travail, par exemple, ou même faire de simples emplettes. Nous verrions alors plus de circulation, plus de congestion; les gens qui subiraient ces désagréments forcés à répétition auraient envie parfois de s'évader et pourquoi pas de s'éloigner des grands centres, les prix des maisons à Montréal étant devenus entretemps inabordables pour une très grande majorité d'entre eux.

Alors, les gens tenteraient de s'éloigner encore plus, ce qui viendrait amplifier le problème. Si les maisons couvraient encore plus de territoire, le bassin de population ne serait pas assez grand et le territoire trop étendu pour payer toutes les infrastructures nécessaires.

Nous n'avons pas besoin d'imaginer un tel monde, nous vivons dedans.

Il y a deux constats qu'il faut faire.

1. Le parc automobile n'a jamais été aussi nombreux.
2. La voiture électrique ne viendra pas régler tous les problèmes.

La densification devient nécessaire, ce qui permet de rapprocher les gens des principaux services, mais cela ne veut pas dire nécessairement que tous les quartiers se transformeront en une copie de Griffintown.



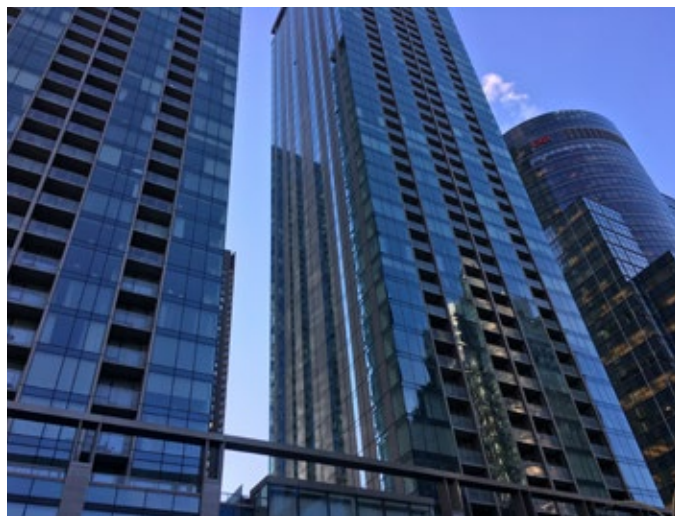
Nos décideurs sont tous confrontés aux mêmes défis provoqués par la crise climatique qui exige que l'on diminue l'émission des gaz à effet de serre, mais il y a aussi la crise du logement.

D'où le concept de densification pour offrir plus de possibilités de logements, réduire l'usage de l'automobile, la congestion routière, la pollution, l'émission de gaz à effet de serre et afin d'être en mesure de présenter une offre de transport collectif qui servira bien les usagers et qu'ils utiliseront de façon assidue.

Mais pour rapprocher les gens des services, pour ne pas qu'ils s'éparpillent sur un vaste territoire, faut-il développer à tout prix des tours à condos ?

La vie en condo, en zone urbaine, convient parfaitement à de très nombreuses personnes, on n'a qu'à voir la popularité et le développement phénoménal des constructions de condos des dernières années.

Par contre, la pandémie a créé un changement de cap par rapport à la popularité des condos ainsi qu'à l'offre. Si on prend le centre-ville de Montréal pour exemple, selon les données du Groupe Altus, les unités mises sur le marché sont passées de 4 000 en 2018, à 2 900 en 2019, puis à moins de 1 400 en 2020.



Mais la période pandémique ne saurait servir de baromètre exact et la popularité du condo va reprendre de la vigueur et l'offre sera sûrement plus grande, et peut-être un peu différente, il y a beaucoup de réflexion qui tourne autour des plans d'aménagement et d'urbanisme.

La tour à condos... la solution à la densification ?

Ce serait un peu trop simple de penser ainsi pour une situation aussi complexe, mais la tour à condos est sûrement un élément incontournable qui représentera une partie de la solution.

Une solution qui n'est certes pas définitive et qui ne le sera sans doute jamais puisque le sujet étant complexe, il s'agit plutôt de se diriger vers une forme de transition dans notre façon de développer et de penser l'habitation du futur en zone urbaine.

Le futur dont on parle, c'est demain !

Les points de vue divergent, les opinions et les discours aussi. La discussion est lancée et il est fort intéressant d'entendre les différents intervenants sur ce sujet.

On dit souvent que les habitudes bien ancrées sont difficiles à changer. Rien de plus vrai. De plus, on ne parle pas seulement d'habitudes, mais d'une véritable culture nord-américaine qui fait partie de nos vies depuis tellement longtemps !

Dès la fin de la deuxième guerre mondiale, avec l'essor économique qui s'en est suivi pour l'Amérique du Nord, le « rêve américain » s'est bâti autour d'un certain idéal, tout le monde voulait et avait droit à son bungalow – piscine – entrée de garage... et la voiture évidemment.



En moins de cent ans, les choses ont passablement changé.

Un regard rapide sur la situation actuelle porte à la réflexion, nous vivons une crise du logement, du moins, c'est le cas, pour une part importante de gens, autant à Montréal qu'en région.



Simple.

C'est à vous de jouer.

ON A PENSÉ À VOUS, DE L'INSTALLATEUR À L'UTILISATEUR.

Vous devez faire installer la valve électrique par un plombier certifié. Branchez la valve par fil à l'unité de contrôle. La suite est d'une étonnante simplicité. Pas de câbles. Pas d'outils. La programmation se fait avec un téléphone intelligent ou une tablette.

Assurez-vous de respecter les lois et règlements en vigueur dans votre région avant de procéder à l'installation de la valve.

1. Installez l'application mobile
2. Installez l'unité de contrôle
3. Assignez un emplacement au détecteur
4. Positionnez le détecteur



Fiable.

Il veille sans relâche.

TOUJOURS EN FONCTION.

Nous avons conçu Nowa 360 avec l'idée que vous puissiez complètement oublier sa présence. Qu'une fuite d'eau survienne maintenant ou dans 10 ans, elle sera vite contrôlée. Toujours.

Détection ultraprécise
Un signal sans interférence

Couvre une superficie jusqu'à
5 000 pi²

Valve connectée pour une réaction
immédiate

Autotests intégrés

Alerte de pile faible

Détection du gel localisé



Connecté.

Gardez le contrôle,
où que vous soyez.

PIVOT DE LA MAISON INTELLIGENTE

Les réclamations liées à des dommages causés par l'eau sont aujourd'hui plus fréquentes que celles en résultat du feu ou du vol. Nowa 360 est le seul système pivot pour maison intelligente à offrir un contrôle fiable des fuites d'eau.

Contrôle à distance

Action par détection de mouvement

Action par géolocalisation

Fonctions multiples dont le contrôle de la sécurité, de l'éclairage et de l'énergie



Les logements à prix abordables sont de plus en plus difficiles à trouver, et que dire du prix des maisons avec la surenchère immobilière ?

Beaucoup de secteurs manquent de main-d'œuvre, on se tourne entre autres vers l'immigration, en plus de toutes les personnes qui cherchent simplement une vie meilleure et qui choisissent de s'établir au Québec.

Si nous voulons les accueillir, il faut des logements, il faut de l'espace, des quartiers, un milieu de vie. Si on est promoteur, développeur ou constructeur, comment ne pas se sentir interpellé ?



Et c'est là que les visions peuvent s'opposer. Nous ne voyons pas tous les choses sous le même angle.

Prenons le cas spécifique de Montréal, certains promoteurs lèvent la main, un peu partout sur le territoire, en disant, telle partie de Montréal et telle autre, on devrait construire, développer, densifier... est-ce que la ville doit écouter ces promoteurs et donner suite à leurs différents projets ?

C'est la question que Paul Arcand posait à son micro lors de son émission matinale, il y a quelques semaines. Les deux « commissaires » qui présentent une chronique quotidienne, Luc Ferrandez, ex-maire du plateau disait non, et Nathalie Normandeau, ex-ministre libérale disait oui. Deux visions qui s'affrontent tout en partageant de nombreux points de vue.

Une vaste consultation a eu cours au sein des élus de la Ville de Montréal, des citoyens, organismes, professionnels du milieu et un plan d'aménagement et de développement a été déposé et va sûrement évoluer avec le temps.

Selon M. Ferrandez qui se montre plutôt enthousiaste face à ce plan, il considère que la Ville de Montréal s'est penchée de façon globale et réfléchie sur le sujet et qu'elle essaie de prendre en considération toutes les règles de l'urbanisme, en tenant compte de la présence des parcs, des écoles, en prévoyant une densité de population suffisante pour qu'il puisse y avoir des commerces de proximité. Des commerces, certes, mais avec un prix de loyer équilibré afin de permettre l'éclosion de véritables commerces locaux, de magasins de quartier au lieu de l'omniprésence de grandes bannières des géants de l'industrie qui déshumanisent un peu ce que l'on tente de valoriser maintenant. On veut prioriser la vie de quartier, un style de vie à échelle humaine, ou du moins qui donne sa place à l'individu au sein de sa communauté.



C'est véritablement la vision d'un nouveau quartier, d'un immense nouveau quartier, et il faut y réfléchir, mettre sur pied un plan de développement élaboré. Le plan présenté par la ville présente des similitudes selon M. Ferrandez, avec de grands projets d'urbanisme qui ont bien fonctionné à travers le monde, comme le Lyon Confluence en France par exemple. Au cœur du Lyon Confluence, décrit en tant que quartier post-industriel, on retrouve un ensemble d'appartements, de bureaux, de parcs, de jardins, d'avenues piétonnières, musées, boutiques, bistros, restaurants, un large bassin aquatique, une gare, et plus encore, c'est dire qu'il y a beaucoup de services à proximité, ce qui diminue d'autant l'utilisation de l'automobile, et le tout, dans un décor où il fait bon vivre.



Des promoteurs proposent la construction de tours à Montréal, parce que c'est l'illustration même de la densité, et la densité, c'est bon pour l'environnement, tout le monde en parle en ce moment. Avec une bonne pointe d'ironie, M. Ferrandez se permettait une analogie avec les compagnies pétrolières qui prenaient comme prétexte la guerre entre la Russie et l'Ukraine pour justifier pourquoi elles avaient développé des projets d'exploitation de puits de pétrole, alors que ce sont des projets qui se préparent des années à l'avance, la guerre n'avait pas grand-chose à voir dans tout ça. Il lui semblait que les promoteurs sautaient sur un cheval parti à la course et brandissaient la notion de densité à la moindre occasion.

C'est alors qu'il nous a fait part d'une statistique qui en dit beaucoup. En ce moment le taux de vacance est assez élevé à Montréal, soit autour de 3%. Paraît-il qu'en fait, ce serait plus élevé que 3% puisque ce sont des statistiques qui sont cumulées à la fin de l'année. Prenons comme hypothèse que le taux de vacance est rendu à 4 ou 4,5% actuellement.

Ce qu'il faut décrypter dans ces chiffres, c'est qu'en isolant spécifiquement le logement abordable, le taux de vacance est à 0,1%. Ce qui veut dire très concrètement que des gens qui cherchent un haut de duplex à Rosemont... il n'y en a pas. C'est 0,1% !

Par contre, les condos à un million pièce au centre-ville, il y en a ! Donc un projet qui permettrait de construire des unités à 700\$, 800\$, 900\$, 1 000\$, 1 100\$, 1 200\$ le pied carré, pour deux adultes, il se demandait franchement où pouvait être le gain pour Montréal, là-dedans.

Et c'est là que Mme Normandeau rétorque que son collègue a beau dire non et non, elle se permet de lancer un « pourquoi pas » bien appuyé.

Le secteur dont il était question au cours de leur chronique est celui de Bridge-Bonaventure, un très grand secteur de 2,3 kilomètres carrés.



Alors que la Ville de Montréal prévoyait construire 3 800 logements, les promoteurs parlent de 7 500 nouveaux logements, dont l'aménagement de 1 400 logements familiaux, et avec une proportion de 20% de logements sociaux. On y retrouverait également des parcs, des espaces publics et des commerces de proximité.

Si nous nous appuyons sur cette courte description, il semble que nous ne soyons pas si loin de ce que décrivait M. Ferrandez comme un plan d'aménagement bien conçu, mais il ne voit définitivement pas les choses de cet œil.

Il se méfie manifestement lorsqu'on utilise le terme de logements familiaux, car selon lui, il n'y a pas de limite de prix et dans d'autres projets, les fameux logements familiaux n'étaient pas habités par des familles. Dans la définition même du terme, clame-t-il, un logement familial, c'est un logement de grandes dimensions. Ce qui, dans les faits, reste assez vague.

Il est pertinent de se demander comment on peut densifier un territoire sans avoir recours à la construction de tours. On évoque souvent la densification intelligente... mais de quoi s'agit-il exactement ?



Selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM (Communauté Métropolitaine de Montréal), il faut densifier d'abord près des services et du transport collectif structurant afin de réduire le recours à l'auto qui sinon, créerait davantage de circulation. C'est ça en résumé, la densification intelligente : construire là où il y a déjà un noyau de gens.

Un peu plus haut... un peu moins loin...

Jean-Pierre Ferland a écrit une chanson qui s'intitule « Un peu plus haut, un peu plus loin ». Le nouvel hymne de la densification sera-t-il désormais « Un peu plus haut... un peu moins loin »?

Est-ce que nous nous dirigeons vers des tours résidentielles de plus grande taille et des appartements de plus en plus petits, pour loger tout le monde et à meilleur prix ?



Les projets de tours de grande hauteur, qui dépassent parfois soixante (60) étages sont de plus en plus nombreux à être entamés au centre-ville de Montréal, comme le Square Phillips dont la plus haute tour comptera 61 étages ou les Tours Maestria (58 et 61 étages).

Évidemment, nous sommes ici dans un monde de luxe qui ne vient pas régler le problème de la crise du logement, mais est-ce que le principe de se diriger en hauteur pourrait finir par répondre à la plupart des budgets ?

Ou encore une forme de mixité comme le mentionnait Luc Ferrandez, comme cela se fait ailleurs dans le monde, où l'on peut retrouver des quartiers avec des tours à six étages, à trois étages, ou même à certains endroits, ce sont des maisons individuelles en rangée, sur trois étages, en hauteur, où les trois étages sont occupés puisqu'il s'agit de maisons plutôt étroites.

Mais avant toute chose disait-il, ce dont on a besoin, c'est d'avoir une structure, une base organique de vie au rez-de-chaussée, parce que la vie, c'est le dépanneur, c'est le cordonnier, c'est l'école, ce sont les promenades dans le parc, le petit tour de vélo et quoi d'autre encore.



Nous nous dirigeons de plus en plus vers ce genre de développement semble-t-il, cela va devenir une nécessité.

Mais comme la vie en condo va continuer de répondre aux besoins d'une vaste gamme de personnes, St-Pierre & Associés sera toujours là pour assurer la pérennité des immeubles et des bâtiments.

Chez nous, nos deux départements, Science du bâtiment et Consultant en coûts ont une mission qui se rejoint : nous aidons à bâtir et nous aidons à maintenir l'intégrité du bâtiment une fois qu'il est construit. ☐

Augmentation du coût de construction



BFL
CANADA

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

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

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

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

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



PROTECTION
Condo

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

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

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

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

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

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

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

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

Code civil du Québec

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

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

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

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

IMPORTANT

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

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

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

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

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

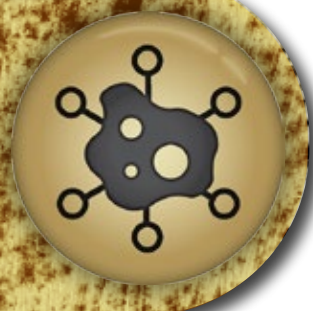
EAU



FEU



MOISSURES



TEMPÊTES



PAUL DAVIS®

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

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

NOS SERVICES

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

NOUS FAISONS LA DIFFÉRENCE™

Paul Davis Québec

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

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

How to get rid of dust



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Dust is like your shadow. It follows you everywhere. You do something, you move something or you repair something and it appears. Dust becomes a harbor for bacteria and viruses that feed on it to grow in our environments. How can we better get rid of it?

Change your mop for a vacuum cleaner

Do you use a broom or a mop to remove dust and other debris from your floors? Have you ever thought about using a vacuum cleaner? The traditional mop does a good job but will not succeed in removing the dust in the corners or in the imperfections (grout, spaces between planks) of the floor.

Backpack, canister or upright?



Use backpack vacuums instead of traditional canister or upright vacuums. Independent tests conducted by Dr. Brown in 1994 demonstrated the superiority of backpack vacuums over canister or upright vacuums. Some backpack vacuums are 43% more efficient than upright vacuums and 30% more efficient than canister vacuums. In 5 passes made over soiled carpets, the backpack retrieved 4 grams of soil, the upright vacuum 2.8-gram and the canister vacuum 2.3-gram.

The backpack vacuum is also more versatile. It can be used on many surfaces such as walls, electric radiators, ceilings and vents without having to change equipment. It is usually sufficient to change the tip and again here, you can use the same tip for different types of surface.

Better tool

The time spent cleaning decreases according to the type of vacuum cleaner used. Studies have shown that to clean 10,000 square feet of carpet, it took 4 hours for a canister vacuum, 3.5 hours for an upright vacuum and 1.4 hours for a backpack vacuum. What would you do with extra time?

More versatile tool

Do you have high surfaces with various shapes to dust? By adding extensions and specialized bits (curved, brushed, crevice tool, etc.) you will be more successful in performing these tasks.

Equipped with a swivel tip or a turbo brush, the backpack vacuum is much more versatile and powerful. Its suction capacity is improved and the results more convincing. With its double hoses, the swivel tip allows more intense contact with the surfaces, whether on hard floor or carpet because of a better distribution of the absorption capacity. The



turbo brush makes it easier to remove the smallest particles of dust and other debris that are retained by the carpet fibers.

More ergonomic design

By carrying the device on the back, it allows to distribute the weight on the waist, while facilitating the movements. In addition, the movements associated with handling the hose are much less repetitive, reduce fatigue and maintain a better rhythm than canister or upright vacuums. With a backpack vacuum, the movements are lateral, from left to right while with others, they are rather front-back, which is repetitive and less effective. In fact, backpack vacuums require more than half less energy and effort (52%) to clean the same surface.



Ambient air quality

In addition to providing better performance and ease of use, backpack vacuum cleaners improve ambient air quality when equipped with a HEPA filter. With this filtration system, 99.97% of particles of .3 microns and more are vacuumed and trapped. Some manufacturers post on their devices the results of independent tests carried out to determine the efficiency rate of their filtration system. Look for tested devices. Simple tools can become specialized devices to improve the health of occupants and to clean and maintain assets in environments where dust is not welcome. You can make better choices to get rid of it. ☐

Asphalte

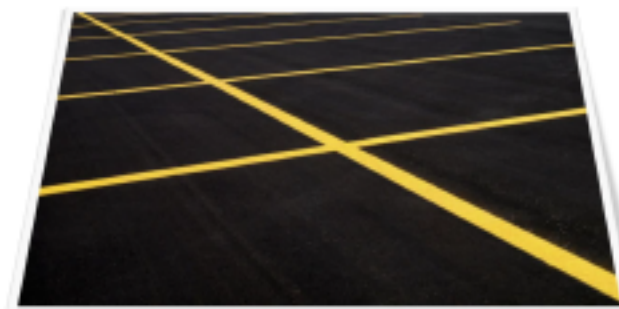
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com



Les experts en prévention de dégâts d'eau

Une solution véritablement clé en main

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation des systèmes et des valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Rapports mensuels des activités
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

Notre activité exclusive depuis 2016:

l'installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau dans les immeubles à condos



RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Demandes de soumission:
514 375-5678

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com

Durée de vie des composantes et vétusté



Par Jessica B. Galarneau, chargée de projets
et Patrick Gautreau, T.P., directeur technique chez **Nivoex**, experts en bâtiment et de la copropriété

Il y a la vie utile théorique et il y a la réalité... Chacune des composantes de votre immeuble subira inévitablement une usure. Cette détérioration par le temps culminera en un niveau de vétusté, c'est-à-dire « qui n'est plus en bon état ». Dans certains cas, on peut excéder au point d'atteindre la désuétude, à savoir « qui n'est plus en usage ».

Comme nous vous affirmions dans un article précédent, les documents produits, notamment pour votre étude pour fonds de prévoyance et dans les cas de litige, doivent être le plus représentatifs de votre réalité. Pour cela, il faut absolument qu'une inspection soit effectuée à votre immeuble.

Copropriété et étude pour fonds de prévoyance

Rappelons que les projections économiques basées sur la valeur de remplacement des composantes qui figurent dans votre étude pour fonds de prévoyance sont aussi basées sur leur durée de vie.

Cette durée de vie utile des matériaux et composantes peut varier, se réduisant en cas d'usure prématurée, de vice de construction ou d'un manque d'entretien. Toutefois, cette durée pourrait se voir prolonger si l'item performe bien dans le temps et que des entretiens réguliers sont effectués. C'est pourquoi une inspection professionnelle sera prévue aux cinq (5) ans pour s'assurer d'une analyse adéquate et d'un suivi approprié des projections.

D'un point de vue professionnel, une firme sérieuse émettra uniquement des avis basés sur des données suffisantes et probantes et sur l'état réel observable des composantes. Ainsi, dans le cas d'un immeuble existant, il faut éviter les études basées sur plans seulement, et pour lesquelles aucun inspecteur ne se déplacera pour vérifier l'immeuble.



Litige et vice caché

Un aspect peu connu, ou alors fréquemment mal compris, concerne la valeur qui peut être réclamée. Cet aspect est trop souvent omis ou non implicitement discuté, malgré toute son importance.

En effet, il faut savoir que les tribunaux appliqueront une dépréciation à toute réclamation en lien avec la vétusté de la composante à remplacer. Elle est généralement calculée en fonction de la durée de vie utile et des années écoulées. Parfois, la plus-value apportée suivant lesdits travaux sera considérée.

Ainsi, pour une réclamation hypothétique de 100 000 \$, si la composante a atteint 80% de sa durée de vie utile, le montant qui pourrait potentiellement faire l'objet d'une réclamation

serait uniquement de 20 000 \$. D'où l'intérêt d'obtenir toutes ces informations pour établir le meilleur calcul économique considérant les dépenses que peut parfois engendrer un recours judiciaire.

Bien entendu, une fausse représentation ou autre tromperie d'un vendeur pourrait modifier le contexte. Ainsi, l'avocat qui vous appuiera sera en mesure de vous guider afin de voir clair dans l'analyse globale de votre dossier.

Nouveau produit sur le marché

Lors de nos inspections, nous croisons fréquemment de nouveaux produits ou nouvelles composantes pour lesquels il y a peu ou pas du tout d'historique de performance. Parfois, ces items ne figurent même pas dans le Code du bâtiment ou ne détiennent pas d'équivalence reconnue comme un examen de conformité aux codes, notamment du Centre canadien de matériaux de construction (CCMC). Malheureusement, ils sont néanmoins installés, sans processus d'analyse ou de surveillance; l'absence de surveillance de chantier ou d'imputabilité propre au Québec n'aidant en rien.

Malgré la tendance du moment ou les prétentions faites, obtenez le maximum d'informations sur les produits et composantes qui sont en place ou qui sont prévus d'être installés dans vos rénovations futures. La durée de vie utile projetée de ces items et les projections financières qui en découlent sont trop importantes pour ne pas être connues.

Conclusion

L'établissement des durées de vie ne doit pas demeurer théorique. Ainsi, veillez à ce qu'une inspection professionnelle soit réalisée sur les lieux de votre immeuble et que le processus ne soit pas uniquement virtuel. Vous vous assurerez alors que les documents produits, entre autres pour votre étude du fonds de prévoyance et dans les cas de litige, soient le plus représentatifs de votre réalité.

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter ou à consulter le www.nivoex.com. ☐

Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



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

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

514 881-2444



info@maitre-inspecteur.com - 438.968-5302

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

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

MEUBLES
JML
WWW.JMLINC.COM

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



"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"

**REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT**



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

- CHOIX DE TOUS LES TISSUS DE MARQUE "SUNBRELLA" RÉSISTANT AUX RAYONS U.V.
- PIÈCES DE RECHANGE DISPONIBLES
- MÉCANISME SIMPLE SANS MANIVELLE OU CORDE.
- PLUSIEURS GRANDEURS; CARRÉ OU HEXAGONALE
- DIFFÉRENTS MODÈLES; STANDARD OU STYLE CANTELIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS DE RENOM

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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. Elle s'efforce de promouvoir les services de ses membres pour une meilleure gestion des actifs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Pour une copropriété mieux gérée !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



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

uniCondo Montréal

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



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

uniCondo Montréal
4928 rue Ambroise-Lafortune,
Boisbriand, (Québec)
J7H 1S6



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal
920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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

**IMMEUBLES
SHIBATA inc.**

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

8230 boul. Taschereau B.P. 50511
Brossard (Québec)
J4X 2V7



Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



514 277 2127
www.guard-x.com

GUARD-X
PROTECTION INCENDIE

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

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

1

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



2

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



3

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



i

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

En cas d'incendie, avant d'utiliser un extincteurs portatifs, assurez-vous d'avoir 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 rechargé.

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

En cas d'incendie, avant d'utiliser un extincteurs portatifs, assurez-vous d'avoir 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 rechargé.

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

C'est aussi ça GUARD-X !





ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'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.



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



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



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



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



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



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



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



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



Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

***Faites appel à nos services!**

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

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

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

Y. LARAMÉE COUVREUR INC

RBQ. 3088-0884-33

ylameecouvreur.com

514 637.3056



ASSOCIATION DES
MAÎTRES COUVREURS
DU QUÉBEC



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

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

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

Promenade des Îles-Condominiums

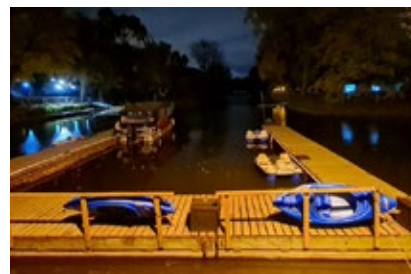
Laval, sur l'île du Tremblay aux abords de l'île Pâton



Notre immeuble fut érigé en 1976 sur l'île du Tremblay (aux abords de l'île Pâton), dans le secteur Chomedey de la ville de Laval, QC. Lorgnant la rivière des Prairies, ce site pittoresque possède un cachet résidentiel qui fait l'envie de multiples personnes tant par son charme urbain que son attrait de villégiature. S'avérant être le deuxième plus gros site de condominium en un seul immeuble au Québec, Promenade des Îles-Condominiums comprend sur ces 15 étages quelques 350 unités de condominium et 3 commerces. Dans notre immeuble, nous retrouvons un espace pour des suites professionnelles et administratives, un dépanneur et un salon de coiffure unisexe.

Les espaces communs de notre site résidentiel permettent à quiconque d'apprécier la vie en condominium alors que nous y retrouvons un gymnase, une piscine intérieure au sel marin, deux saunas, une piscine extérieure en bordure de l'eau, multiples quais nautiques agencés à sa propre Marina privée, un terrain de tennis, une terrasse surélevée et multiples espaces verts permettant à ses résidents d'apprécier dans cette enceinte, la nature parmi ses nombreux arbres gigantesques. Ce site muni d'un dispositif de caméras de surveillance où l'accessibilité de ses lieux s'effectue avec restriction, ainsi qu'une sécurité accessible 24 heures sur 24.

Le conseil d'administration comporte 3 membres qui siègent en permanence pour un mandat renouvelable chaque année. Une firme de gestion privée assure avec les membres



du syndicat la bonne marche administrative et financière de la bâtisse.

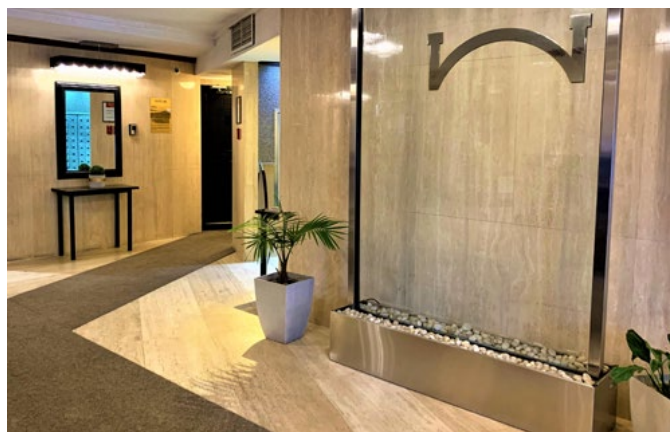
Des employés assurent le bon fonctionnement des lieux au niveau de la maintenance et de l'entretien ménager. Le personnel aux opérations est continuellement exposé à une évaluation en matière de rendement continu.



Soucieux de demeurer un attrait premier dans la région métropolitaine suite à la construction de multiples immeubles de condominiums ces dernières années, le Conseil d'administration de Promenade des Îles-Condominiums s'est assuré de voir à exécuter plusieurs travaux de réfection tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son site, depuis mai 2008. C'est plus de 3 millions de dollars qui furent consentis à la réalisation de ces travaux qui s'avéraient alors nécessaires, afin de pouvoir rehausser la valeur et la sécurité de nos espaces communs. De ces travaux, il y a lieu de souligner que le calfeutrage et la peinture complète de l'immeuble furent effectués ainsi que la réfection de dalles structurales de nos garages intérieurs (sur les 2 étages). D'autres réparations ont été mises à jour et seront effectuées au cours des années prochaines.

La réfection du toit de la bâtisse fut effectuée en 2016 et les paiements furent échelonnés et terminés en janvier 2022.

Le réaménagement de l'enceinte de la piscine extérieure qui fut complété en 2010 continue à être entretenu, agrmente ses usagers avec son ameublement et ses arrangements floraux. Il va sans dire, la terrasse du chalet située à l'intérieur de cette enceinte demeure une fois de plus l'un des endroits



où tous se retrouvent en saison estivale pour fraterniser et s'adonner à un bon B.B.Q.

Une mise à jour de toutes les boîtes électriques dans les condos fut effectuée, ainsi qu'un système de coupeur d'eau



en cas de fuite d'eau dans les unités fut installé en 2019 par Water-Protect, à la demande de nos assurances et pour notre sécurité.

Afin de parvenir à ces multiples réalisations, les administrateurs eurent à effectuer un redressement majeur des états financiers du Syndicat. Appuyé par des personnes qualifiées, le Conseil d'administration est parvenu depuis à instaurer certaines politiques de gestion afin de pouvoir réaliser dans ces prochaines années, les objectifs établis.

De celles-ci, nous sommes considérablement heureux d'affirmer que nos finances se portent beaucoup mieux. Ayant cherché dès le départ à identifier les situations problématiques auxquelles le Syndicat pouvait être confronté ces prochaines années, nous allons commander une étude d'une firme d'experts en ingénierie afin que puissent être dressés les fonds de prévoyance applicables pour les prochaines années (identifiant alors les travaux à prévoir à long terme ainsi qu'une estimation financière requise à la réalisation de ceux-ci).

Aussi, nous obtenions en 2021, un rapport sur l'évaluation complète de l'immeuble en matière de la valeur de celle-ci ainsi que l'estimation des coûts de remplacement; cette évaluation nous permettant alors de mieux cibler et maintenir les priorités concernant l'entretien continu qui devra être effectué tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de notre immeuble.

Notre engagement

La priorité première du Conseil d'administration est d'assurer le maintien continu de sa politique en matière de diffusion

d'information auprès de ses résidents. Considérant le souci de transparence auquel les administrateurs s'étaient engagés à respecter lors de leur nomination respective au sein du Conseil.

Non seulement sommes-nous parvenus à maintenir ces diffusions par le biais d'envois de multiples communiqués, nous avons aussi produit annuellement, lors de l'AGA une liste des réalisations effectuées, démontrant ainsi l'évolution constante de nos agissements.

Demeurant constamment à l'écoute de ses résidents et usagers tout en considérant les intérêts et priorités de ces derniers ainsi que de leur capacité respective à payer face à la réalisation d'un dit projet; nous assurons ainsi le maintien continu des efforts en ce sens pour assurer cette qualité de vie qui se veut saine et agréable pour l'ensemble de la collectivité. ☐





**DRAKKAR
INTERNATIONAL**

DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche
qui s'accrochent au châssis.
Lavables, ils sont faciles d'entretien
et utilisables pendant plusieurs années.
Le panier inférieur est fixe.




**Deux ans
de garantie
sur le châssis**

Modèle / brevet déposé



plié et
déplié en
moins d'une
minute

Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir  

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert  

Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à info@chariotshopping.com !

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



Chariot Shopping.com

Promenade des Îles-Condominiums

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Our commitment

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

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

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



Remplacez vos employés en vacances en toute tranquillité.



IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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

propret.org • 514 279-3627



Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.

Chianetta
Avocats

DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100

schianetta@calegal.ca

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



[**FISET légal**] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset
514 277-1175

s.fiset@fisetlegal.com

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

Me Simon Oliva
514.277.1175

s.oliva@fisetlegal.com



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

De Granpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Clément Lucas
(514) 287-9535

c.lucas@djclegal.com

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

Me Ludovic Le Draoullec
(514) 287-9535

L.LeDraoullec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus
(514) 287-9535

m.c.bodeus@djclegal.com

Conseillers juridiques



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304

mlevesque@notarius.net

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

AZRAN
AVOCATS | LAWYERS

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.azranassociates.com

Me Gabrielle Azran
514 499-2010

gazran@azran.ca

 **Municonseil**
avocats

Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud
514 945-0440, poste 102

mmichaud@municonseil.com

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

Me Éric Oliver
514 954 0440, poste 103

eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111

mph@municonseil.com

RÉSOL  **CONDO**

Résol Condo

RÉSOLUTION de conflits en CONDO

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

gendron@reso-condo.ca

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

Conseillers juridiques



Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151

jvallieres@consiliumavocats.com

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



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891

Raymond.Labbe@ljt.ca

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



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie
514 395-2483

richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

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

Me Stéphane Audy
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com

Conseillers juridiques

**Paul-André
LeBouthillier**
AVOCAT

Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier
514 667-0973 pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7
www.CondoConseils.ca

 **Sylvie Lefrançois**
avocate et médiatrice

Me Sylvie Lefrançois
Avocate et médiatrice

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

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

**Charles-Justin
Nichols**
• Avocat •

Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

 **DeBlois | Avocats**
S.E.N.C.R.L.

DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483 rbaker@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784 pggingras@deblois-avocats.com

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



- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



C E T S'OCCUPE de tout

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.



CET Distribution inc.
Composantes Électriques & Technologiques
www.cetdistribution.ca

Jean-Pierre Huppé
(438) 822-1210
jphuppe@cetdistribution.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ACOUSTIQUE

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

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

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

ALARME INCENDIE

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

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

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

ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)

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

ARBITRAGE

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mph@municonseil.com
Réso Condo	Provincial	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTE				
Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTE PAYSAGISTE				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE				
Labre et Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)				
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Ascenseurs Transco Inc.	Provinciale	Kevin O'Connor Kim Donachey	(450) 661-5355 (450) 661-5355	kevin@ascenseurstransco.ca kim@ascenseurstransco.ca
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com
ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)				
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda Propty Support	(833) 377-6789 (833) 377-6789	reda@getpropty.com contact@getpropty.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com



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

En savoir plus

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATES - AVOCATS				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Ludovic Le Draoullec Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djcllegal.com L.LeDraoullec@djcllegal.com m.c.bodeus@djcllegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus Me Yezhou Chen	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com yshen@municonseil.com
Réso Condo	Provincial	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo
T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   



BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Master Builders Solutions	Provincial	Mathieu Verronneau	(514) 386-4163	mathieu.verronneau@mbcc-group.com

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

Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jhuppé@fusionenergie.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CALFEUTRAGE				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
CAMÉRAS DE SURVEILLANCE				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
CERTIFICAT DE LOCALISATION				
Labre et Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com info@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL




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

1 877 326-0606, poste 4228

CHAUFFE-EAU

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

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

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

COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)

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

COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

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

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

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

CONSULTANT EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Gabriel Marcu	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gabrielmarcun@email.com
---------------	------------	-----------------------	----------------	-------------------------

DÉNEIGEMENT

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

DÉTECTION DE GAZ

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE

Paul Davis		Jason Blair	(450) 601-3604	Jason.blair@pauldavis.com
		Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com

DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

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

ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)

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

ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

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

ÉCLAIRAGE D'URGENCE

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

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis	Provincial	Jason Blair Marc Payette	(450) 601-3604 (450) 698-3700	Jason.blair@pauldavis.com Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

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

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
--------------	------------	--------------	----------------	------------------------------

Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
-----------------------------------	------------	-------------------------	----------------	--------------------------

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
---------	------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
--------------	------------	--------------	----------------	------------------------------

Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
-----------------------------------	------------	-------------------------	----------------	--------------------------

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

EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

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

EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

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

EXTINCTEURS PORTATIFS

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

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

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

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

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

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



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

Informez-vous!



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

FONDS DE PRÉVOYANCE

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela 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@CGOcabl.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

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

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

GARANTIE - CONSTRUCTION

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

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

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

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	--

GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)

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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

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

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

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)

Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
------------------------	------------	-----------------	----------------	-------------------------------

GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

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

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

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

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

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viesescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviesescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sjm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

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

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

INSONORISATION

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique aux
syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca



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

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



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

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

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.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
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech

INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE

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

INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES

Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
ENSPECO	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech

INSPECTION THERMIQUE

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

INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

INTERNET

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
-------------	------------	--	----------------------------------	--

LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)

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

LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com
-------------	------------	--------------	----------------	--------------------



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


MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

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

MÉDIATION

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Gabriel Marcu	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gabrielmarcun@email.com
Réso Condo	Provincial	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

MOISSISSURES (Détection, Traitements)

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

MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)

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

NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)

Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

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

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	



OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

**NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

NETTOYAGE DE GARAGE

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Groupe Aladin		Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES

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

NOTAIRES

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
PIERRES NATURELLES (POLISSAGE ET RÉPARATION)				
Services Éconet	Montréal	Alain Richard	(514) 874-9488	arichard@serviceseconet.ca
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com info@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Gabriel Marcu	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gabrielmarcun@email.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Réso Condo	Provincial	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (FABRICANT)				
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque Patrick Lavoie	(877) 287-7777 (450) 445-0700	jean-hugues.labreque@nowa360.com patrick.lavoie@nowa360.com
PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela 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@CGOcabla.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)				
Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
RESTAURATION DES TAPIS				
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
LVV Experts inc.	Provincial	Linda Collin Nancy D'Amour	(450) 619-9291 (450) 619-9291	lcollin@lvvexperts.com
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
TÉLÉPHONIE MOBILE				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
THERMOGRAPHIE				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante
& Beauce
418 227-5050

Steamatic Lac St-Jean
418 668-5054

Steamatic Québec
418 527-5050

Steamatic Buckingham/
Petite-Nation
819 281-5050

Steamatic Lanaudière
450 471-0192

Steamatic Rimouski
418 725-0515

Steamatic Centre du Québec
819 474-5050

Steamatic Laurentides
450 431-6655

Steamatic Rive-Sud
450 444-7616

Steamatic Charlevoix
418 434-1111

Steamatic Laval
450 255-0192

Steamatic Rivière-du-Loup
418 605-1213

Steamatic Chibougamau
418 770-9493

Steamatic Mauricie
819 379-7969

Steamatic Sept-Îles
418 960-1332

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

Steamatic Montréal-Ouest
514 863-9715

Steamatic Saguenay
418 818-1010

Steamatic Gaspé
418 368-8877

Steamatic Mont-Tremblant
819 681-1539

Steamatic Sherbrooke
819 565-4343

Steamatic Granby
450 777-3234

Steamatic Outaouais
819 669-6161

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

Steamatic Haute-Gatineau
819 306-0674

Steamatic Port-Daniel
418 396-3339

Steamatic Vaudreuil-Salaberry
450 218-9808



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



CONDO

réseau

Le registre de votre copropriété

 Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

 Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

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

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

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

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

TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
-----------------------------------	------------	---------------	----------------	--------------------

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

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

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
Association des
administrateurs
immobiliers du Québec



Conseils
Experts
Membre fournisseur agréé



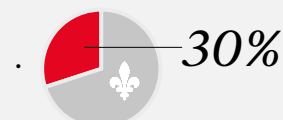
Forgé
par McGill

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.

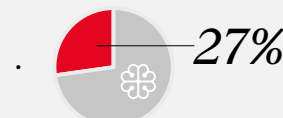
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes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



Participez aux événements
d'information offerts
en visioconférences.

Inscription à

ExpoCondo.ca

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Au service de la copropriété

T. 514.380.8398