

# Copropriété,<sup>#</sup>

Été 2023 |

Condo**AUTOGESTION**

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



# Copropriété+

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

## CO-ÉDITEUR

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

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

Alexandre Mathurin, AcoustiTECH

André-Ducvinh Tang, INTO

Anthony Malorni, Basco Portes et Fenêtres

Caroline Brodeur, Otonom Solution inc.

Chambre de l'assurance de dommages

Daniela Petrusian, Consultants Facades Plus Inc.

Daniel Croteau, GardaWorld Systèmes de Sécurité

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe ACQ résidentiel

Équipe Banque Nationale

Équipe HydroSolution

Gilles Fréchette, Sécurité AqueDéTECT

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Jessica Boudreau-Galarneau, Nivoex

Patrick Gautreau, Nivoex

Paul Layoun, Quali-Pro

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Clément Lucas, De Grandpré Jolicoeur senclrl.

Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.

Me Lucie Desgagné, Municonseil Avocats inc.

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing

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

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

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

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

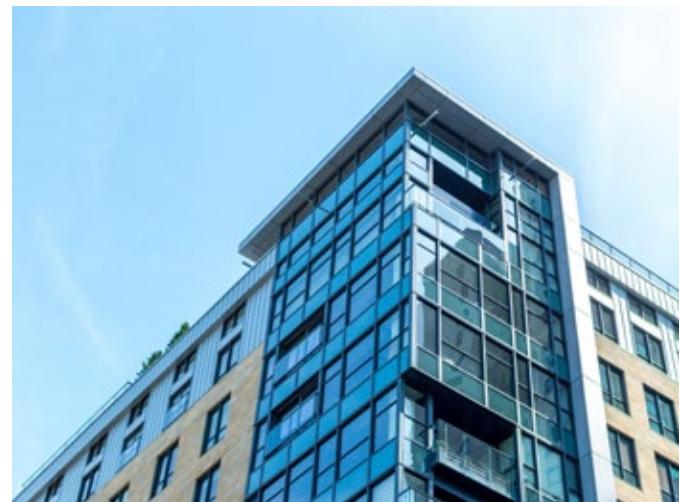
**Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)**

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

# Sommaire



Mot de l'éditeur .....	5
CondoAutogestion - Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) de la copropriété .....	6
Les recours après sinistre en copropriété .....	7 à 9
Colloque Annuel de la Copropriété 2023 .....	11
Souscription ou renouvellement de l'assurance du syndicat des copropriétaires : quoi savoir ? .....	13
Formations de l'ICQ .....	14
Coaching de gestion et mentorat, les clés du succès pour un entrepreneur .....	16 à 18
Les sinistres en copropriété (2 <sup>er</sup> partie) .....	20 à 22
Rencontre avec Gilles Gaudreault, fondateur d'AKWA Technologies, Hydro Solution .....	25 à 27
Verglas : au diable les arbres ! .....	30 à 32
Condo Week-end 2023 (Visionner la vidéo) .....	34
Chaise longue pour la piscine : nos meilleures choix .....	35 à 37
Au-delà du choix des fonctions .....	41-42
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	43-44
HydroSolution : des inspections rigoureuses pour des installations fiables ! .....	46-47
La vie des travailleurs en hauteur dépend de vous .....	50-51
En quoi les villes et municipalités peuvent-elles avoir un impact sur votre copropriété ? .....	53-54
Une équipe / deux départements	
Pour une vaste gamme de services .....	57 à 64
Guerrier des fuites d'eau : Daniel Croteau rejoint GardaWorld pour sécuriser les condos avec DéTECTeau Solution .....	67-68
L'importance de l'entretien et de la planification de la vérification des façades .....	70 à 77
Huit questions sur le paiement électronique en copropriété ....	79-80
Que faire après l'inspection de façade ? .....	82 à 84
Vidéos en vedette .....	87
Pourquoi choisir de coller son plancher en condo (pose à double encollage) ? .....	88
L'importance de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien en autogestion .....	90
Colloque Annuel de la Copropriété 2022 (Visionner la vidéo) .....	92
Une bonne qualité d'air, ce n'est pas un luxe ! .....	93
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	98-99
Pourquoi faire réparer vos fenêtres au lieu de les remplacer .....	100-101
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	102
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits .....	103
Syndicat des copropriétaires, Jardins de Savoie à Boucherville .....	104-105
Conseillers juridiques .....	107 à 109
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	111 à 127





## Des solutions de gestion adaptées à la situation de votre copropriété

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

[bnc.ca/syndicat-entreprise](http://bnc.ca/syndicat-entreprise)

# Mot de l'éditeur

---

**Important** – À inscrire à votre agenda : **16 septembre et 14 octobre 2023.**

CondoMarketing et l’Institut de la copropriété du Québec sont fiers de présenter sous forme de visioconférence, **samedi le 16 septembre** prochain, un cours accéléré en copropriété divise. Une formation rapide, concentrée et complète qui vous sera présentée gracieusement par Me Sébastien Fiset. Une invitation est lancée à tous les administrateurs de syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Un autre rendez-vous important est le Colloque annuel de la Copropriété, qui aura lieu cette année, le **samedi 14 octobre**, toujours sous forme de visioconférence. Les conférenciers invités nous présenteront un aperçu des mises à jour concernant la conservation des immeubles en copropriété et la conformité avec les Lois en vigueur. Ce sont des informations pertinentes qui vous concernent.

Ne manquez pas ces événements d’information de grande qualité présentés par des spécialistes et juristes renommés. Ils sauront vous démontrer l’importance d’être mieux informés et par le fait même, vous serez mieux formés et plus habilités pour affronter les nombreuses exigences d’aujourd’hui dans le domaine de la copropriété. Inscriptions en ligne à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca).

Pour un éventail de services au cœur même de vos préoccupations, toujours plus pour vous :

En complément du service d’accompagnement CondoConseils, des colloques, des formations de l’ICQ et des articles publiés dans le magazine Copropriété Plus, le service de mentorat CondoAUTOGESTION complète l’ensemble des services offerts aux administrateurs soucieux d’une meilleure qualité de la gestion de leur copropriété. Pour en savoir plus sur l’accès à ce service incontournable, je vous invite à communiquer avec M. Gabriel Marcu à [gmarcu@condomarketing.ca](mailto:gmarcu@condomarketing.ca).

Bonne lecture et bon été à tous.



**Guy Thouin**  
Fondateur, président et directeur général

**CondoMARKETING**

# Condo**AUTOGESTION**

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



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

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

**L'approche CondoAUTOGESTION : Coaching et mentorat pour administrateurs:**

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

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

**VOIR LA VIDÉO**

# Les recours après sinistre en copropriété



Me Clément Lucas,  
avocat associé au sein du cabinet De Grandpré Jolicoeur sencrl.

## 1. Y a-t-il encore un responsable en copropriété?

Encore dernièrement (novembre 2022), la Cour d'appel du Québec<sup>1</sup> rappelait que la « *déclaration de copropriété (...)* constitue le document contractuel liant les parties ».

En 2010, c'est fondamentalement ce qui faisait dire à la Cour du Québec ce qui suit<sup>2</sup> dans le cadre d'une poursuite d'un Syndicat visant à « récupérer » une franchise d'assurance payée par le Syndicat :

[8] Le Syndicat réclame donc de (la) somme de 2 500 \$ en s'appuyant sur le paragraphe 7 de l'article 95 de la déclaration de copropriété ainsi libellé :

« *ARTICLE 95 La jouissance et l'usage des parties privatives sont sujettes aux conditions suivantes : [...] 7. Tout copropriétaire reste responsable, à l'égard des autres copropriétaires et du syndicat, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.* » (...)

[13] (...) Il s'agit donc d'un recours de nature contractuelle. L'article 1465 précité C.c.Q. ne peut être invoqué



*par M. Rochon en vue de s'exonérer de sa responsabilité, en prouvant notamment « n'avoir commis aucune faute ».*

[14] Il en est ainsi puisque l'article 1465 C.c.Q. ne peut être utilisé dans le cadre d'un recours de nature contractuelle, comme le soumettent les auteurs Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina :

« *Ce serait donc une erreur, d'après nous, d'étendre à la responsabilité contractuelle les présomptions du régime extracontractuel sur la responsabilité pour le fait des biens et sur la faute ou le fait d'autrui.* »

[15] Le paragraphe 7 précité de l'article 95 de la déclaration de copropriété ne souffre d'aucune ambiguïté et M. Rochon doit être tenu responsable des conséquences dommageables entraînées par sa laveuse à linge. » (Nos soulignés).

Si vous examinez une déclaration de copropriété (peut-être la vôtre), vous verrez, fort probablement, qu'une clause similaire, voire identique, à celle citée plus haut, s'y retrouve.

Parallèlement en 2004, la même Cour du Québec<sup>3</sup> dans le cadre d'un recours similaire se disait d'avis que :

<sup>1</sup> Brown c. Syndicat des copropriétaires des Manoirs de Terrebonne, [2022 QCCA 1520](#), par. 16.

<sup>2</sup> Syndicat de copropriété du 2095 Desjardins c. Rochon, [2010 QCCQ 9789](#); aux mêmes effets : Syndicat des copropriétaires lot 593 - Hudson Club c. Reinhold, [2013 QCCQ 12231](#); Syndicat des copropriétaires Place Sorbier/Mont-Bleu «A» c. Camara, [2019 QCCQ 13](#); Syndicat de copropriété du 7171 Bélanger Est c. Moniz, [2022 QCCQ 3687](#).

<sup>3</sup> Syndicat des copropriétaires Manoir des Gouverneurs c. Lapointe, [2004 CanLII 19229 \(QC CQ\)](#).



[11] (...) la partie demanderesse (le Syndicat) ne voit aucunement la valeur de son immeuble augmentée par l'effet de sa réparation. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de sa dépréciation au moment du sinistre. (Nos soulignés)

En d'autres termes et par exemple, une franchise de 2 500\$ est indemnisée à hauteur de 2 500\$ sans dépréciation.

C'est sur la base de ces raisonnements à la fois simples et sans faille que la vaste majorité des dossiers de sinistre se réglaient en copropriété.

Qu'est-il advenu depuis? L'adoption des projets de loi 141<sup>4</sup> (« **PL 141** ») et 41<sup>5</sup> (« PL 41 »). Selon nous, ils n'ont pas réduit à néant ces principes juridiques fondamentaux.

À partir du 13 décembre 2018, le PL 141 a ajouté un article 1074.1 se lisant comme suit :

1074.1. Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :

1. *un copropriétaire;*
2. *une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;*
3. *une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité.* (Nos soulignés)

Le premier alinéa de cet article reconnaît qu'un Syndicat peut décider de ne pas réclamer à son assureur. Dans un tel cas, le Syndicat doit « avec diligence voir à la réparation des dommages », sans qu'il soit nécessairement tenu de payer, dans toutes les situations.

Le second alinéa est que la codification (inscription dans le code) d'une jurisprudence antérieure. Un copropriétaire est une sorte d'assuré innommé<sup>6</sup> sur la police d'assurance du Syndicat dans la mesure où il paie les primes d'assurances. Il est donc logique que le Syndicat n'ait pas plus de recours qu'un assureur lorsqu'il se place en situation d'auto-assurance en ne réclamant pas une somme qui aurait pu être couverte au titre de la police d'assurance du Syndicat. Personne ne conteste vraiment que cet article n'a d'effet qu'à l'égard des sommes normalement couvertes par l'assurance du Syndicat et donc à l'égard desquels le Syndicat n'avait de toute façon pas de recours contre un copropriétaire advenant une absence de réclamation à l'assureur du Syndicat.

L'essentiel des discussions porte sur l'effet de l'article 1074.2 C.c.Q. qui se lisait comme suit du 13 décembre 2018 au 16 mars 2020 :

*1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.*

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.* (Nos soulignés)

<sup>4</sup> Projet de loi no 141, Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières, [L.Q. c. 23](#).

<sup>5</sup> Projet de loi no 41; Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019, [L.Q. c. 5](#).

<sup>6</sup> Compagnie d'assurances Mississquoi c. Aviva Canada inc., [2018 QCCS 2760](#).

Et comme suit depuis le 17 mars 2020 :

*1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.*

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.* (Nos soulignés)

D'emblée, il faut constater qu'à la situation du recours d'un Syndicat contre un copropriétaire. Il n'a ainsi et selon nous aucune portée à l'égard par ex. du :

- Recours d'un copropriétaire contre un autre;
- Recours d'un syndicat contre un occupant ou un locataire;
- Recours d'un syndicat contre un entrepreneur ou un prestataire de service engagé par un copropriétaire.

Par ailleurs, il faut constater que cet article ne fait que confirmer la nature contractuelle du recours d'un syndicat à l'encontre de son copropriétaire. Sinon, pourquoi le second alinéa viendrait réputée non écrite toute stipulation dérogeant au premier?

Pour la même raison et selon nous, lorsque l'article 1074.2 renvoi au « cas prévu au présent code », il ne peut que renvoyer à la responsabilité contractuelle puisqu'un contrat lie les parties comme la Cour d'appel ne cesse de le répéter. C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 1458 C.c.Q. :

*1458. Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.*

*Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.* (Nos soulignés)

Il faut donc appliquer la déclaration de copropriété qui donne les situations dans lesquelles il y a :

- Faute du copropriétaire;
- Fait d'un bien qui est sous sa garde et dont il est contractuellement responsable;
- Fait d'une personne dont il est contractuellement responsable.

Ce n'est que si la ou les clauses est « contraire » au premier alinéa qu'elle devrait être réputée non écrite.

Nous savons que plusieurs assureurs et, de manière générale, intervenants de l'industrie prennent des positions différentes. Il faut également constater que la jurisprudence de la Cour du Québec n'est pas toujours uniforme. Il faut également souligner que la plupart, si ce n'est, la totalité de ces décisions ont été rendues par la division des petites créances et en appliquant la version ancienne de l'article 1074.2.

Il faut espérer qu'une certaine cohésion se fasse avec les principes juridiques, les précédents et la logique législative, selon nous applicables. L'avenir le dira.

## 2. Les préalables requis

Ceci étant, il faut respecter certains préalables avant d'envisager de tenir qui que ce soit responsable. Parmi ces prérequis figurent :

- Une ou des déclarations de sinistre et réclamations;
- Une ou plusieurs mises en demeure à la ou les personnes que l'on envisage tenir responsable et ce préalablement à la réalisation de tous travaux non urgents;
- Une ou des expertises visant à établir la cause, l'origine et l'ampleur des dommages;
- Une ou plusieurs soumissions visant à évaluer le coût des travaux requis.

Éventuellement, s'en suivront des offres qu'il y aura lieu d'évaluer en fonction du coût-bénéfice d'une audition devant un Tribunal, laquelle comporte toujours certains aléas.

Si vous souhaitez aller plus loin, vous pouvez prendre connaissance de la chronique que j'ai rédigée il y a quelques années sur ces sujets : <https://www.djclegal.com/chronique-reglement-sinistres/> □

# Il n'y a pas de piscine dans votre condo ? Arrangez-vous pour que ça reste ainsi.



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

**Vous recevez immédiatement** une notification par courriel ou texto via un système Wi-Fi autonome.

Contactez notre équipe dédiée

**1 877 326-0606, poste 4228**

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

[hydrosolution.com](http://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

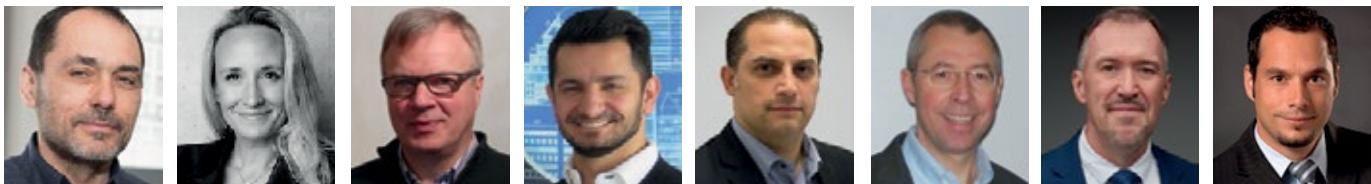


# COLLOQUEAnnuel

de la COPROPRIÉTÉ

Hydro  
Solution

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



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

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

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

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

### Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)

# ON DÉPASSE LES BORNES!



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

## 3 services en 1!

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



**considérons la capacité électrique de votre bâtiment**



**optimisons la consommation électrique de ce même bâtiment**

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



## 100 000 véhicules électriques sur les routes !

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

## Un marché exponentiel

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

Stats: Québec.ca/vehiculeselectriques

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

**ENERGERE.COM**

# Souscription ou renouvellement de l'assurance du syndicat des copropriétaires : quoi savoir ?

Le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires est généralement formé d'élus bénévoles. Si vous faites partie du conseil d'administration du syndicat, il peut vous sembler difficile de comprendre quelles sont les informations qui peuvent avoir un impact sur les besoins en assurance du syndicat. C'est pour cette raison que votre agent ou courtier en assurance de dommages est votre meilleur allié pour répondre à vos questions et vous conseiller à propos de votre assurance du syndicat des copropriétaires. Discutez notamment avec lui de :

- 1.** L'historique du bâtiment : le professionnel en assurance de dommages pourra mieux adapter les protections aux besoins du syndicat des copropriétaires s'il détient toute l'information pertinente concernant le bâtiment. Entre autres, certaines informations sur « l'histoire de la copropriété » lui seront très utiles, dont :
  - la liste des travaux effectués et des projets en cours;
  - l'évaluation professionnelle la plus récente de l'immeuble (ainsi que les copies antérieures, si disponibles);
  - l'historique des sinistres;
  - les mesures de prévention déjà adoptées;
  - l'état du fonds de prévoyance et des finances de la copropriété;
  - les cotisations spéciales et leur utilisation.
- 2.** Le registre de la description des parties privatives.
- 3.** La déclaration de copropriété : puisque la déclaration inclut l'ensemble des règlements relatifs au syndicat des copropriétaires, elle peut contenir certaines exigences pour l'assurance du syndicat. Par exemple, elle pourrait obliger le syndicat à souscrire à certaines protections.
- 4.** La possibilité d'ajouter des protections additionnelles ou de souscrire à un programme spécialisé pour les copropriétés.

## Autres documents importants à avoir facilement accessible

Il est recommandé que le syndic garde sous la main les documents suivants pour être prêt à répondre aux questions des copropriétaires et des professionnels en assurance de dommages dans le cas, par exemple, où un sinistre surviendrait :

- plans et devis du bâtiment;
- les états financiers et procès-verbaux des dernières années;
- la police d'assurance actuelle du syndicat (incluant les conditions particulières);
- les polices d'assurance des copropriétaires (ou des attestations d'assurance);
- les documents relatifs aux biens de la copropriété (inventaires des biens, factures, photos, lieux d'entreposage, etc.);
- les contrats avec des tiers (comme les services à appeler en cas d'urgence).

**Vous désirez en savoir plus sur l'assurance des copropriétés ainsi que sur le rôle conseil des agents et des courtiers en assurance de dommages envers les syndicats de copropriété ? Visitez [chad.ca/condo](http://chad.ca/condo).** □



CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES

À VOS CÔTÉS  
POUR VOUS  
PROTÉGER



## Visioconférences

Samedi 16 septembre 2023 | 9h00 à 12h00



Conférencier :

Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.

Arbitre accrédité (IMAQ). Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)



## Cours accéléré en copropriété divise

### La copropriété au Québec

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

### Autres thèmes qui seront aussi abordés :

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

### Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [CondoMarketing.ca](http://CondoMarketing.ca)



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

Accédez à une assurance exclusive  
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

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

# Coaching de gestion et mentorat, les clés du succès pour un entrepreneur

Banque Nationale  
16 août 2017

Se faire accompagner par un mentor ou un coach est-il un signe de faiblesse pour un chef d'entreprise? Tout le contraire : c'est plutôt un gage de succès. Réflexion, partage d'expérience et d'expertise, soutien moral, le coaching et le mentorat sont les meilleurs alliés de l'entrepreneur pour améliorer ses compétences de gestion.

La preuve : 70 % des petites entreprises dont les propriétaires reçoivent du mentorat traversent le cap des cinq ans, soit le double des entrepreneurs non accompagnés, relève [Sage Mentorat d'affaires](#), organisme porteur du Réseau M.

Les trois fondateurs de l'agence de développement de produits numériques Samsao, créée en 2013, sont convaincus que leur mentor a contribué à leur succès en les aidant à développer leurs compétences de gestion. Jean-François Cartier, Gabriel Cartier et Vincent Legault, ingénieurs en informatique, se sont lancés dans Samsao peu de temps après être sortis de Polytechnique. Ils n'avaient aucune expérience en affaires. Leur mentor, Mike Cegelski, un entrepreneur et un ange investisseur, les guide depuis leurs tout débuts. Aujourd'hui, Samsao est en croissance et emploie 23 personnes.

« Au début, je les ai éclairés sur les réalités de la vie dans les startups, car ce n'est pas toujours facile et il y a beaucoup d'embûches. Je les ai aussi munis de stratégies d'affaires pour



le démarrage. Nous avons choisi ensemble leur créneau dans les applications mobiles », explique Mike Cegelski.

Entre les jeunes entrepreneurs et leur mentor, « la chimie est très bonne. Quand on décide d'un plan, ils s'y tiennent et je les vois progresser », se réjouit Mike Cegelski, qui répond toujours présent. « Depuis le début, dès qu'on a une question, quelle qu'elle soit, on va la lui poser », explique Jean-François Cartier, 34 ans.

Les questions peuvent toucher tous les domaines : financement, opération, marketing, ressources humaines, enjeux légaux, évolution du modèle d'affaires, etc. « Il nous répond en fonction de son expérience et quand il n'a pas la réponse, il nous recommande à des contacts spécialisés dans le domaine », poursuit Jean-François Cartier.

Les interrogations des fondateurs de Samsao dépassent souvent le cadre des simples enjeux d'affaires. « Tout ce qui

nous tient éveillés la nuit, on peut en parler à notre mentor. On n'a pas peur de dire des choses personnelles ou émotoives », reconnaît Jean-François Cartier. « Je sais ce que c'est, confie Mike Cegelski. Alors, je peux les aider émotionnellement. Ils ne sont pas toujours d'accord entre eux et c'est tout à fait normal. J'essaie de les aider à identifier le rôle de chacun par exemple. »

Convaincu qu'il faut être très persévérent quand on crée une entreprise, il est devenu un grand soutien psychologique en plus d'un conseiller sur le plan des affaires. « Il nous aide à ne pas lâcher dans les moments de découragement », poursuit Jean-François Cartier.

## Un regard franc

Pour autant, le mentor ne donne pas forcément la solution et il est sans concession. « Il nous challenge pas mal et en nous laissant parler, il fait émerger nos solutions par nous-mêmes. Parfois, il nous dit quand même : "Selon mon expérience, je ne ferais pas ça" », souligne Gabriel Cartier, 30 ans. « Je peux donner des tapes dans le dos de temps en temps quand c'est nécessaire. Mais je suis surtout là pour les brasser un peu », lance dans un rire Mike Cegelski.

Les trois jeunes entrepreneurs sont clairs : « S'il n'avait pas été à nos côtés, nous ne serions pas là aujourd'hui! », souligne Jean-François Cartier. Non seulement, « c'est un modèle inspirant », selon Gabriel Cartier, mais en plus il leur a ouvert son réseau et de nombreuses portes, ce qui leur a apporté plusieurs clients. Mais surtout, « il nous a évité de commettre de nombreuses erreurs qui auraient ralenti, voire coulé l'entreprise », ajoute-t-il.

Convaincus qu'un entrepreneur doit s'entourer pour avancer dans la bonne direction, les fondateurs de Samsao envisagent de mettre en place un comité aviseur constitué de mentors spécialisés dans différentes expertises (marketing, développement des affaires, etc.).

## « Des accélérateurs »

Une bonne idée, selon Pénélope Codello, coach professionnelle agréée et professeure en management à HEC Montréal. « C'est une structure plus légère que le conseil d'administra-

tion mais, en réunissant des experts, ça donne aux entrepreneurs de bons conseils et de la crédibilité sur le marché. Les membres du comité sont aussi de bons ambassadeurs pour l'entreprise », explique-t-elle.

Quelle que soit la forme, le coaching de gestion et le mentorat sont, pour Pénélope Codello, « les clés de la réussite ». Pourquoi ? « Pour se connaître. Car on dirige comme on est. Pour développer son leadership et ses habiletés de gestion, se connaître est un passage obligé. Un entrepreneur doit prendre conscience de ses conflits intérieurs pour agir correctement et savoir gérer ses émotions. Ça l'aide à savoir, par exemple, pourquoi il a du mal à déléguer, à être créatif, etc. Le coaching ou le mentorat introduisent aussi une démarche de réflexivité permanente qui permet de ne pas se lancer tête baissée », explique Pénélope Codello. Mentors et coachs sont des « accélérateurs », selon elle.

Le coach se penche généralement sur une problématique à raison de rencontres régulières et payantes sur un nombre de semaines déterminé et ne donne pas de conseils. Il fait plutôt émerger la solution en guidant la discussion et en posant les bonnes questions. Le mentor joue le même rôle, mais il peut aussi donner des conseils. Il offre généralement son soutien gratuitement (sauf si l'entrepreneur passe par des intermédiaires spécialisés comme le Réseau M par exemple), sans autre objectif que de partager son expérience et d'ouvrir son réseau. Le mentorat dure souvent plusieurs années. Des experts peuvent aussi jouer le rôle de coach ou de mentors ponctuellement sur des enjeux précis et pointus.

## « Humilité et courage »

Pénélope Codello recommande de se faire accompagner par un coach ou un mentor pour développer ses compétences de gestion « dès le démarrage et aux différentes phases de développement de l'entreprise ».

Mais pour qu'un coaching de gestion ou un mentorat porte ses fruits, il faut que l'entrepreneur soit réceptif. Jean-François Cartier affirme qu'il n'a aucune difficulté à parler de tout avec son mentor. C'est une condition sine qua non pour que l'accompagnement soit efficace. « Les ingrédients pour que cela fonctionne : il faut sentir dès le premier rendez-vous qu'on va pouvoir faire confiance et s'ouvrir à son coach ou son mentor. Donc il ne faut pas

hésiter à mettre fin à la relation si le courant n'est pas passé », précise Pénélope Codello.

Ensuite, il faut que l'entrepreneur fasse preuve « d'humilité et de courage » pour entrer dans cette démarche qui entraîne des interrogations et des remises en cause. « Il faut accepter de ne pas être le meilleur dans tout, qu'on a besoin d'aide », souligne Jean-François Cartier.

Il n'empêche : l'entrepreneur ne doit jamais se départir de son sens critique et ne pas prendre tous les conseils pour argent comptant. La discussion contribue à faire réfléchir mais il reste le seul maître à bord. C'est à lui, au final, de prendre ses propres décisions et... de les assumer.

---

Détentrice d'un doctorat en sciences de gestion, [Pénélope Codello](#) est une coach certifiée formée à la gestalt thérapie et à la psychologie positive. Elle est également professeure au département de management à HEC Montréal depuis juin 2015, où elle donne des cours sur la gestion de la vie professionnelle, les habiletés de direction, les habiletés de direction des personnes ainsi qu'un module au MBA sur « développer son leadership ». □

---

#### Notes légales

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

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

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

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

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

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

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

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

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Certificat de perfectionnement professionnel

▶ FORMATION RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGRÉÉS  
PROFESSION GESTIONNAIRE



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



5

Cours



Temps partiel



Bilingue

## Pourquoi s'inscrire ?

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

Informations sur le programme & inscription  
[ag.scs@mcgill.ca](mailto:ag.scs@mcgill.ca)

Informations d'admission  
514-398-6200  
[admissions.conted@mcgill.ca](mailto:admissions.conted@mcgill.ca)



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



**McGill**

École  
d'éducation permanente

# Les sinistres en copropriété (2<sup>er</sup> partie)



Par Me Gérald Denoncin  
Fiset Légal inc.

Dans l'édition du printemps 2023, nous avons présenté les droits, les obligations et les limitations du Syndicat en cas de sinistre suite à l'adoption du projet de loi 141 qui est venu modifier substantiellement les dispositions du *Code civil du Québec* (ci-après le «CCQ») relatives à la copropriété divise d'un immeuble.

Nous avons aussi abordé la position du syndicat relativement à un locataire dans un même contexte, lequel est un tiers par rapport au premier.

Par le présent article, nous discutons de la nature alambiquée de l'exercice procédural d'un recours impliquant le locataire en cette circonstance.

## LES QUESTIONS DE PROCÉDURE

S'il paraît évident qu'un recours direct d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire ou vice versa sera institué devant la Cour du Québec ou la Cour Supérieure selon le montant réclamé ou les conclusions recherchées à la suite d'un sinistre, la situation est passablement plus compliquée si le locataire

est amené à la cause par l'une ou l'autre partie. En fait, dès le moment où la cause est «tripartite», la procédure, selon l'état du droit actuel, devient complexe. Il en est ainsi, par exemple, dans l'hypothèse où un locataire poursuit son locateur et le syndicat pour le préjudice qu'il subit, à la suite d'un sinistre, de ne pouvoir jouir paisiblement du logement.

On peut ainsi s'imaginer une situation où la laveuse d'une unité d'habitation en copropriété coule et cause des dommages aux biens dans lesquels un syndicat à un intérêt assurable (c. à-d. tout l'immeuble, y compris les parties privatives, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie) et que le coût des réparations est de 25 000 \$. Si le dommage résulte d'une manipulation fautive par le locataire de la laveuse, le syndicat poursuivra celui-ci devant la Cour du Québec. Cependant, si le locataire conteste cette version des faits et soutient que la laveuse s'est mise à couler sans aucune intervention de sa part et qu'il souhaitait appeler en garantie son locateur, propriétaire de l'unité et, dans cet exemple, de la laveuse, la situation se complexifie. En effet, le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien qui sont à charge du

locataire sauf vétusté ou force majeure<sup>1</sup>. La présomption de faute tirée de l'article 1465 CCQ ne s'applique pas toujours au locataire. Plus encore, elle fait également mauvais emploi avec l'article 1074.2 CCQ. En fait, les articles 1864, 1465 et 1074,2 CCQ font ensemble mauvais emploi.

*L'unicité des procédures est une la règle selon laquelle toutes les questions en litige doivent être débattues dans un seul procès devant un seul tribunal est le principe. En vertu de cette règle, il serait logique de prétendre que la Cour du Québec, dans notre exemple, tranchera toutes les questions du litige.*

Il n'en est rien.

En effet, en vertu de l'article 28 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, le Tribunal administratif du logement (ci-après le «TAL») connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépassant pas le montant de la compétence de la Cour du Québec. Il s'agit d'une compétence exclusive du TAL. Elle est d'ordre public<sup>2</sup>.

D'une part, selon la Cour d'appel, on ne peut pas passer outre la compétence exclusive du TAL qui doit primer sur l'équité de procéder par un seul procès<sup>3</sup>. La Cour d'appel considère en effet, dans l'affaire *Thabbel*, que seul le TAL est compétent en raison du bail de logement qui lie la locataire, même si cette dernière poursuit devant la Cour du Québec son locateur et la Ville de Montréal, à la suite des dommages qu'elle subit d'un refoulement d'eau provenant du bain et de la toilette dudit logement. La Cour conclut que la Cour du Québec n'a pas compétence en vertu de l'article de 28 de la *Loi sur la Régie du logement*, à l'égard de la réclamation visant le locateur. En effet, l'article 66 de l'ancien Code de procédure civile (depuis remplacé par le nouvel article 143 du Code de procédure civile) prévoit que plusieurs causes d'action peuvent être réunies dans une même demande en justice, pourvu que les recours exercés ne soient pas incompatibles ni contradictoires, qu'ils tendent à des condamnations de même nature, que leur réunion ne soit pas expressément défendue, et qu'ils

soient sujets au même mode d'enquête. En d'autres termes, la Cour du Québec doit demeurer saisie du litige opposant la locataire à la Ville, et le TAL devait être saisi de la partie du litige opposant le locataire à son locateur.

D'autre part, la Cour supérieure<sup>4</sup> s'est également prononcée en ce sens dans une instance où la locataire demandait la condamnation de la locatrice à une diminution de loyer et à des dommages-intérêts, et ce même si la locatrice avait appelé en garantie le syndicat de copropriété. La Cour a conclu que le TAL avait juridiction, mais pas pour entendre l'appel en garantie contre le syndicat en raison du lien de droit entre la locatrice et le syndicat, lequel lien ne relevait pas du contrat de bail, mais de la déclaration de copropriété.

Dans notre exemple (la laveuse), la demande du syndicat à l'égard du locataire est de nature extracontractuelle. Elle est donc régie par l'article 1065 CCQ. En revanche, l'appel en garantie du locataire vis-à-vis de son locateur se fonde sur les obligations du bail de logement. En conséquence, en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* et l'analyse qui en est faite par la jurisprudence, seul le TAL a compétence pour la portion opposant le locataire à son locateur. Il y aura donc deux demandes portées devant les tribunaux : l'une devant la Cour du Québec et l'autre devant le TAL. Cette situation est, à notre opinion et avec respect pour l'opinion contraire, de nature à aboutir à des décisions contradictoires et à priver une partie de son droit à une défense pleine et entière. Bien que les articles 58 et 104 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement prévoient la suspension de procédure dans certaines circonstances, tantôt par le TAL, tantôt par la Cour du Québec (ou la Cour Supérieure), rien n'est prévu dans les cas similaires à notre exemple.

On peut ainsi imaginer que la Cour du Québec décide que le locataire n'est pas responsable du préjudice du syndicat et, parallèlement, que le TAL décide que le locateur ou le locataire est responsable en vertu du bail et de ses obligations selon le CCQ. Le syndicat n'étant pas partie à la procédure devant le TAL, il ne peut se prévaloir directement de la décision. Il devra faire la preuve à nouveau. Si, en plus, le syndicat a procédé aux réparations de l'unité d'habitation,

<sup>1</sup> Art. 1864 CCQ.

<sup>2</sup> 9305-7396 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Altoria, 2021, QCCS 1329.

<sup>3</sup> *Thabbel c. Union canadienne (L)*, compagnie d'assurances, 2006 QCCA 771. Voir également *Paradis c. 9287-2613 Québec inc.*, 2016 QCCQ 4365 et *Houshmand c. Livingston*, 2018 QCCQ 4284.

<sup>4</sup> *Mérineau c. Champoux-Tanner*, 1998, QCCS, J. L. 51.

la décision du *TAL* est sans intérêt pour le copropriétaire locateur puisqu'il ne subit alors aucun préjudice en vertu duquel il pourrait réclamer réparation locataire. Ainsi, bien que le locataire soit trouvé responsable, il ne devra rien dédommager au syndicat, sa responsabilité étant uniquement engagée devant le *TAL* vis-à-vis du locateur. Plus encore, si le syndicat décide de poursuivre le locateur pour le dommage subi, ce dernier ne pourra opposer au syndicat la décision du *TAL* qui déclare le locataire responsable. En pareille hypothèse, le fait que deux demandes distinctes ont été formulées devant deux juridictions distinctes rend impossible l'appel en garantie, laissant ainsi le syndicat avec son préjudice bien que le locataire ait été déclaré responsable par le *TAL*. Cette illustration démontre l'incohérence en droit, puisque le responsable d'un préjudice n'est pas tenu de réparer celui-ci, contrairement aux principes de la responsabilité civile.

La nature des dispositions du *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise, lesquelles obligent le syndicat, administrateur du bien d'autrui, indépendamment de toute responsabilité, à veiller à l'exécution des réparations requises à la suite d'un sinistre (1039 et 1074.1 CCQ), crée une situation qui requiert une unicité des procédures pour une décision complète et cohérente. Il n'y a pas, comme en matière de responsabilité civile (1457 et 1457 CCQ) de relation directe entre celui qui subit le dommage et le fautif qui est tenu à la réparation. Il y a un troisième intervenant, le syndicat, qui doit en vertu de la loi (1074.1 CCQ) avec diligence voir à la réparation des dommages qui sont le plus souvent causés par un tiers (locateur ou locataire, par hypothèse).

**Nous sommes donc d'opinion que le gouvernement du Québec doit légiférer à ce sujet. La Cour du Québec (ou Cour Supérieure) doit pouvoir entendre toutes les parties dans un seul et même procès dès qu'il y a appel en garantie entre un locateur et un locataire en présence du syndicat. Le syndicat ne doit pas être privé des dispositions applicables en matière de louage et d'impliquer la responsabilité du locateur et/ou du locataire.**

**À défaut, nous recommandons un amendement de l'article 1079 CCQ pour permettre au syndicat d'agir devant le *TAL* contre le locateur et le locataire en cas de sinistre dans l'immeuble, ledit article 1079 CCQ permettant déjà au syndicat, malgré le fait qu'il ne soit pas partie au bail, d'en demander la résiliation. Ce faisant, le Syndicat pourrait introduire sa demande contre un locateur et son locataire devant le *TAL*.**

**D'une ou l'autre des solutions, l'unicité des procédures est respectée et permet d'éviter des jugements contradictoires ou des situations privant une partie d'une défense pleine et entière.**

Lors d'un prochain texte, en troisième partie, nous aborderons certaines clauses de la déclaration de copropriété qui méritent une attention particulière, savoir les clauses de responsabilité solidaire et les clauses compromissoires, dans le contexte d'une relation syndicat, locateur et locataire. Nous discuterons également de la question de l'opposabilité au locataire de la déclaration de copropriété (acte constitutif, règlement d'immeuble et état descriptif des fractions). □

## Votre univers



## mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



FIERE PARTENAIRE  
+ DE VOTRE ASSOCIATION +



VOTRE CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
[primaassurances.ca](http://primaassurances.ca) | 514-383-6098



Institut de la copropriété  
du Québec

## Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion  
de nos copropriétés!

**EXPO**  
*condo.ca*

*Exposition virtuelle*

**COLLOQUEAnnuel**  
de la COPROPRIÉTÉ

Les CONDOSWeek-end

Les Soirées du CONDO

Formations de l' **ICQ**

**CONDO**  
endirect.com

Institut de la copropriété  
du Québec



**ExpoCondo.ca**



## Rencontre avec Gilles Gaudreault, fondateur d'AKWA Technologies :

**Comment a-t-il réussi à créer un produit adaptable, connecté et fiable pour tous les types de bâtiments?**

Par l'équipe HydroSolution

Gilles Gaudreault est un entrepreneur à la trajectoire impressionnante et fondateur d'AKWA Technologies Solutions. Après une brillante carrière dans les télécommunications chez Bell Canada, monsieur Gaudreault a lancé une division consacrée à l'Internet des objets (IoT) en 2018, où il a développé son premier système de prévention et de détection des dégâts d'eau. Grâce à sa vision entrepreneuriale et à son expérience professionnelle, il a su comprendre les besoins des clients et y répondre en créant un produit extrêmement fiable, qui permet d'économiser du temps et de réduire le stress lié à la gestion d'un dégât d'eau. Partenaire d'affaires exclusif d'HydroSolution au Québec, le système AKWA\* connaît un succès important au Québec et en Amérique du Nord.

**HydroSolution s'est entretenue avec lui et voici la recette de son succès en 10 questions.**

### Quel est votre parcours entrepreneurial?

J'ai entamé ma carrière dans le domaine des télécommunications chez Bell Canada. À cette époque, j'ai saisi ma première

opportunité d'affaires en me spécialisant dans le recyclage de téléphones d'affaires, tant pour les entreprises que pour les particuliers, et cette initiative a connu un vif succès au Canada et aux États-Unis. En tant qu'entrepreneur chevronné, j'ai exercé mes activités à l'international, notamment dans les secteurs manufacturier, industriel, technologique et aérospatial. Ma passion et mon fil conducteur ont toujours été l'électronique et les télécommunications.

**Depuis combien de temps et pour répondre à quel besoin d'affaires avez-vous fondé AKWA Technologies?**

AKWA Technologies est un spin-off d'une entreprise spécialisée dans les technologies RFID (Radio Frequency Identification), les codes à barres et les solutions de traçabilité. En 2018, nous avons lancé une division dédiée à l'Internet des objets (IoT), et développé notre premier système de prévention et détection des dégâts d'eau. Cette initiative est intervenue dans un contexte de hausse significative des coûts liés aux sinistres en assurance de dommages.

## Quelle est votre expertise dans le domaine des détections de fuite d'eau et dans l'industrie des technologies reliées à l'eau?

Nos produits ont été élaborés par des ingénieurs spécialisés dans les systèmes d'alarmes incendie et de débitmètres de haute précision. Je souligne ce point, car l'électronique d'un système d'alarme d'eau diffère grandement d'un détecteur de fuites ou d'un système domotique. Un système d'alarme doit être autonome, fiable, sécurisé et capable de gérer les fausses alertes. En tant qu'innovateurs de notre marché, nous avons lancé plusieurs produits, incluant une règle de détection qui s'insère facilement sous un appareil électroménager, des sondes de détection de mouvements, ainsi qu'une valve munie d'une goupille pour une installation et un remplacement simplifié.

## Quels sont les défis auxquels vous avez été confronté lors du développement de votre produit?

Le principal défi résidait dans le développement d'un produit capable de fonctionner dans n'importe quel type de bâtiments, indépendamment de sa taille, des matériaux de construction utilisés ou du climat ambiant. Au sujet des télécommunications (notifications, mise à jour du statut du système), il était important d'éviter toute perte de signal afin de garantir une visibilité et une supervision constantes de l'ensemble des zones. Ceci est particulièrement essentiel dans les tours de bureaux et les grands complexes immobiliers. C'est pourquoi AKWA Technologies propose le protocole de communication à longue portée LoRa, qui permet de transmettre un signal sans être entravé par des obstacles physiques tels que les structures en béton ou en acier.

## Est-ce que vos produits sont fabriqués au Québec? Si oui, pourquoi les fabriquer ici?

Nos produits sont fièrement fabriqués au Québec. En choisissant un produit fabriqué au Québec, nous soutenons l'emploi local et conservons à 100 % le contrôle des produits finis. Pendant la récente pandémie, nous avons été moins à risque que la plupart de nos concurrents qui dépendaient de la chaîne d'approvisionnement internationale. Malgré ces circonstances, nous n'avons jamais été en rupture de stock et nos clients n'ont connu aucune interruption de service.

## Comment vous assurez-vous d'avoir un produit de qualité et à la fiabilité incontestée?

Nous disposons d'un rigoureux processus d'assurance qualité qui évalue et valide de manière automatisée les performances de chaque composant intégré. Notre processus de qualité fait appel à nos ingénieurs (logiciel, matériel, télécom), techniciens et experts en certification de produits. Nous travaillons également en collaboration avec une société internationalement reconnue depuis 130 ans dans l'inspection et la certification de produits. AKWA Technologies détient toutes les certifications nécessaires garantissant la conformité de ses produits.

## Pourquoi avez-vous fait le choix de distribuer votre produit en exclusivité avec HydroSolution au Québec?

Forte d'une histoire de plus de 70 ans, HydroSolution dispose d'une équipe solide et offre un service clé en main inégalé dans la province. Avec un taux de satisfaction de 97 %, HydroSolution garantit un excellent service à la clientèle. AKWA Technologies partage la même vision à long terme que son partenaire, ainsi qu'un engagement commun envers un service à la clientèle impeccable.

## Avez-vous des histoires ou des témoignages de clients qui ont bénéficié de votre produit et qui illustrent son efficacité?

Notre système a généré plus de 6 500 alarmes d'eau au cours d'une seule année, permettant ainsi d'éviter d'importants dommages et frais. À Québec, l'un des immeubles protégés par notre solution avait une problématique complexe. Chaque unité d'habitation possède des caractéristiques spécifiques concernant la valve principale d'entrée d'eau et l'équipement sanitaire. Grâce à notre solution personnalisable, nous avons pu offrir une protection sur mesure pour chaque unité. Depuis l'installation de nos produits, tous les risques de dégâts d'eau potentiels ont été éliminés. En plus des économies réalisées et des tracas liés à la restauration, ces clients ont pu également maintenir leur couverture d'assurance sans aucune augmentation de prime, une première dans cet immeuble depuis des années!

## Hydro Solution



### Comment votre produit se distingue-t-il de la concurrence?

Notre produit AKWA Technologies est le seul à être entièrement développé et fabriqué au Québec, ce qui nous donne l'avantage de pouvoir l'adapter pour des installations spécifiques et non standards. Il est facile à utiliser, fiable et le seul à pouvoir être installé dans n'importe quel immeuble, quelle que soit la configuration. Nous sommes aussi les seuls à offrir un algorithme de pré détection pour gérer les fausses alertes et nous avons la gamme de sondes la plus complète du marché. Ces sondes sont capables de détecter la présence d'eau, de surveiller la température (pour prévenir les risques de gel) et de signaler si une sonde a été déplacée. Nos systèmes sont évolutifs, compatibles dans le temps, ce qui en fait un excellent investissement à long terme.

### En quoi vos produits et services facilitent-ils la vie des gestionnaires de copropriétés?

Les gestionnaires de copropriétés qui choisissent d'installer nos produits sont les premiers à apprécier l'économie de temps et de stress associée à la gestion d'un dégât d'eau. Grâce à notre plateforme Web AKWA Concierge, la gestion centralisée d'un immeuble ou d'un parc immobilier est grandement facilitée en offrant une visibilité inégalée sur le statut de chaque zone, unité, étage et immeuble. La fonctionnalité « pré-alarme » permet aux gestionnaires de ne plus avoir à se déplacer inutilement pour de fausses alertes, tout en évitant considérablement la frustration des clients. □

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

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

## [ Fiset légal ]

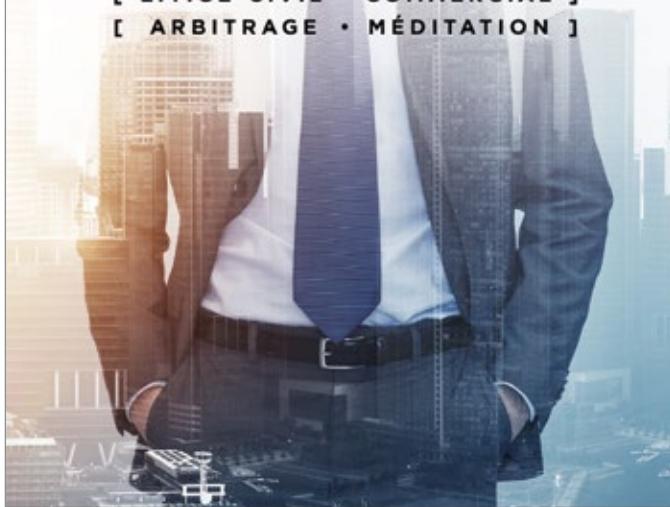
[ DROIT IMMOBILIER ]

[ DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ ]

[ DROIT DE LA CONSTRUCTION ]

[ LITIGE CIVIL • COMMERCIAL ]

[ ARBITRAGE • MÉDIACTION ]



[ 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



# Un fournisseur. Une solution. Tous les services techniques pour les syndicats de copropriété d'ici.



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

info@ainsworth.com  
1-888-393-5553



- ❖ Entretien d'équipements de chauffage, ventilation et climatisation de classe commerciale : chaudières, refroidisseurs, thermopompes, réseau d'eau mitigé, tours de refroidissement et aérothermes.
- ❖ Nettoyage saisonnier des condenseurs au toit, thermopompes
- ❖ Service d'entretien des filtres à air
- ❖ Entretien et mise à niveau des systèmes d'automatisation et de contrôle du bâtiment
- ❖ Vérification des systèmes de détection de gaz de garages intérieurs
- ❖ Assainissement de l'air par UV
- ❖ Traitement des odeurs de salles à déchets
- ❖ Projets d'efficacité énergétique
- ❖ Analyse de conformité des produits réfrigérants
- ❖ Centre d'appels 24/7

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

---

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



Alex Argento  
Conseiller en placement

514 832-5281  
[aargento@assante.com](mailto:aargento@assante.com)



## Accès à tous les produits de CPG sur le marché

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

# Verglas : au diable les arbres !



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

Les arbres sont le sujet de l'heure depuis le mois d'avril dernier dans le Grand Montréal. Une journée de verglas, et tout est chamboulé. Des fils qui brisent, des pannes, des blessures, des accidents de voiture, des dommages aux propriétés, des arbres qui se déracinent ou qui se fendent devant nos yeux. Et pendant la catastrophe, on est impuissant.

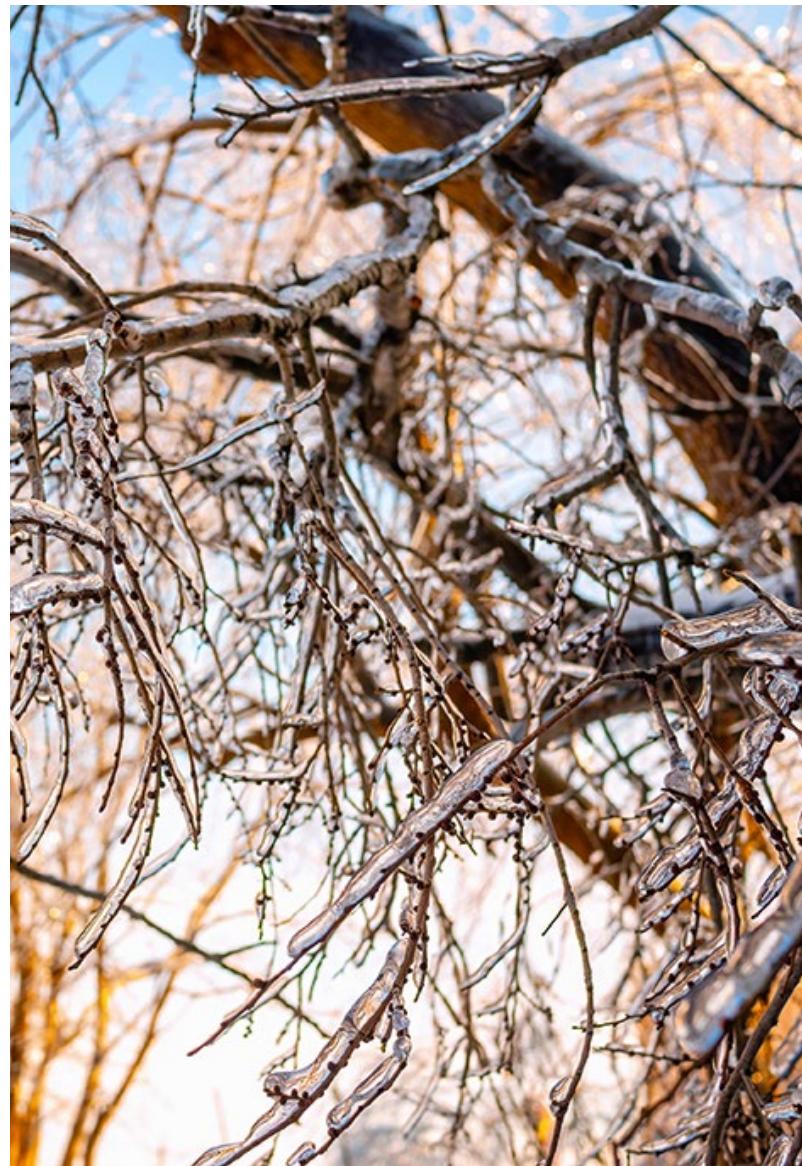
On panique, et c'est bien normal, personne ne veut que ses arbres soient un risque pour la propriété, ou pire, pour les gens. On cherche qui blâmer, on veut à tout prix que ça ne se reproduise plus et on demande des élagages, des coupes telles, que plus jamais des branches ne pourront tomber !

Ouf ! Pour un professionnel arboricole, c'est pénible comme spectacle. Tel propriétaire a près d'une dizaine d'érables matures sur sa propriété, et on me demande une estimation pour un « élagage drastique » pour chacun, suivi d'une option d'abattage, question de réfléchir aux différentes « solutions ». Abattre tous les arbres ou les réduire de moitié, voilà des « solutions » sous le coup de l'impulsion. Et l'impulsivité donne-t-elle généralement de bons résultats ? J'en doute.

Suite à un verglas, il faut une suite intelligente; une suite qui soit le fruit d'une réflexion et d'une collaboration avec des arboristes experts. La solidité d'un arbre et les risques qui lui sont liés ne sont pas faciles à percevoir, c'est pourquoi les arboristes sont spécialement formés pour s'y prononcer. Penchons-nous un peu sur les différentes problématiques qui ressortent suite aux dégâts subis lors de notre dernière Pâques.

## À qui la faute ?

Question chargée ici. Bien entendu, cela suppose qu'il y ait toujours un coupable. Commençons par une observation générale : la majorité des arbres endommagés lors du dernier verglas se trouvent quelque part entre le centre ou l'ouest de



Montréal. Or, ces arrondissements ont des politiques et des plans d'interventions très stricts pour l'entretien des arbres. Ceci signifie que la plus grande partie de ces arbres abîmés étaient déjà bien entretenus. Les branches étaient suffisamment loin des fils et autres structures, le bois mort était enlevé et les arbres étaient bien formés de sorte à ne pas avoir de défauts de structure.

D'ailleurs, on a pu observer que les branches, petites ou grosses, qui sont tombées des arbres étaient saines. Ainsi, on peut affirmer que pour la plupart des accidents, il n'y avait pas de coupables. Mais cela n'est pas dire qu'aucun dégât n'aurait pu être prévenu.

## Peut-on prévenir les bris de branches lors des verglas ?

La réponse honnête est non. Une tempête est une tempête, une tornade est une tornade et un verglas est un verglas. Quand ça arrive, il y a des dommages, point à la ligne. Aucun arboriste ne peut « viser » les branches qui pourraient tomber lors d'un verglas, car elles pourraient toutes tomber ! Est-ce que cela veut dire qu'on doit tout laisser aller ? Mais non, voyons !

Peut-on prévenir les bris ? Oui, dans plusieurs cas. En vérité, il y a des branches et des sections d'arbre qui donnent des indices de faiblesse. Par exemple, lorsqu'une branche est morte, frotte sur une autre, est mal ancrée ou a une fourche faible, il faut l'enlever. Un arbre peut avoir une section majeure avec une fourche aiguë, on doit alors installer un hauban pour éviter une rupture. Ce sont là des options préventives qui peuvent être adoptées pour réduire les risques. Mais on ne parle que de réduire ces risques, pas de les éliminer totalement. Un verglas est un phénomène puissant de la nature. Le poids de la glace accumulée sur les branches est suffisant pour rompre des sections d'arbres qui ne présentent d'emblée aucun risque.

En l'occurrence, quelqu'un qui a un arbre mal en point sur sa propriété – c'est-à-dire un arbre ayant du bois mort ou malade ou autres défauts – et qui ne fait rien, exacerbe les risques et aggrave les dommages potentiels lors d'un verglas. Bien que ce ne soit pas la majorité des cas, la négligence d'un propriétaire peut bel et bien être en cause pour un sinistre impliquant un arbre.

Mais cela ne veut pas dire que tous peuvent alors s'ériger en experts. L'état sanitaire et sécuritaire d'un arbre doit être évalué par un arboriste diplômé, et non par un voisin inquiet. En fait, la véritable responsabilité d'un propriétaire d'arbre c'est de faire inspecter celui-ci et de suivre les recommandations de l'expert. Autrement, et à suivre les inquiétudes et « recommandations » de ses voisins ou de ses propres impulsions, on peut augmenter les risques.

## Un élagage drastique pour prévenir les risques ?

Voilà qui semble intuitif ! Moins de branches, donc moins de risques; tellement simple, c'est presque trop beau pour être vrai. Et c'est complètement faux, c'est une anti-vérité, le contraire du principe, une contradiction totale à tout ce qui est l'art arboricole.



**ARBOPLUS™**  
arboriste urbain écologique

C'est pour votre  
**SÉCURITÉ**



que nous  
**EXCELLONS**  
à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

**ESTIMATION GRATUITE**

Plus on enlève de branches à un arbre, plus on l'affaiblit. Moins l'arbre a de feuilles, moins il est capable de faire de la photosynthèse. Moins il fait de photosynthèse, moins il est capable de fabriquer des tissus flexibles et solides. Moins ses tissus sont flexibles et solides, plus il y a de risques de rupture. Ce n'est peut-être pas intuitif, mais c'est cela. C'est pourquoi les bons arboristes visent dans un arbre les branches qui sont problématiques seulement. Le but n'est pas d'enlever des branches au hasard pour réduire les risques de chutes, mais d'enlever les branches problématiques.

Donc un élagage drastique ne permet pas de réduire les risques, ça accentue les risques. Un élagage adéquat, avec des coupes précises et justifiées, ainsi que l'haubanage des sections faibles, en revanche, peut faire toute la différence. Est-ce que cela veut dire qu'après le passage d'un arboriste diplômé, un arbre est invincible ? Certainement pas. Un verglas est un verglas, ça peut faire briser un pylône électrique... en métal ! Il reste alors l'avenue d'abattre tous les arbres pour prévenir les risques, est-ce là le monde dans lequel on veut vivre ?

## Abattre tous les arbres !

Je sais qu'à partir d'ici mes lecteurs savent que je ne suis pas sérieux. Mais j'y vais quand même. Peut-être que c'est évident, l'esprit calme, que l'on ne veut pas abattre tous les arbres juste pour enlever les risques liés au verglas. Mais ceux qui vivent les désastres, sur le coup de l'émotion, veulent pouvoir jurer solennellement, ne serait-ce qu'à leurs voisins, que ça n'arrivera plus jamais. Dans ce contexte, l'abattage préventif des arbres peut sembler rationnel, même si ça ne l'est pas. C'est pourquoi il faut en parler.

D'abord, quels sont les risques réels ? Si je me base sur mon expérience, je peux parler avec certitude du genre de dommage que j'ai pu voir. J'arrive dans une ruelle du Plateau Mont-Royal et je vois le désastre : une grosse section d'arbre tombée sur une toiture, dont une partie tient de peur et menace de tomber sur le patio tout près. Mon équipe s'installe, on dispose de la section, on nettoie. Puis, je constate que les seuls autres dommages sont quelques bosses dans une gouttière déjà usée. Je ne dis pas qu'il n'y a aucun dommage plus sérieux que cela sur d'autres propriétés, mais cette expérience s'est reproduite encore et encore, jour après jour. Une clôture brisée, un Carré de bardeau endommagé, une chaise de patio écrasée. Au final, je n'ai été témoin que de très peu de dommages sérieux ou onéreux.

En revanche, abattre un arbre sur le coup de la peur, c'est une perte sérieuse et onéreuse. Contre des pertes hypothétiques, on choisirait une perte certaine de beauté, de bénéfices pour l'environnement et pour notre qualité de vie ? Le calcul me semble si facile.

## Comment réagir après le verglas ?

Quand un verglas arrive, et qu'on voit devant soi tomber une grosse branche sur le module de jeux de nos enfants, c'est toutes sortes d'émotions qui se bousculent dans notre âme. Peur, impuissance, inquiétude, colère. Rien ne sert de s'affoler, rien ne pourra être fait tant que le verglas ne sera pas terminé. Prenez le téléphone, contactez les urgences si nécessaire, puisappelez vos assurances et une compagnie arboricole. Certaines compagnies, comme Arboplus, acceptent les photos pour produire des devis, ce qui vous permettra d'obtenir une réponse très rapidement. Dès que la tempête est terminée, vous pourrez avoir l'intervention d'une équipe d'urgence qui s'occupera d'enlever tout ce qui est tombé sur votre terrain. Ce sera également l'occasion d'évaluer l'arbre et de juger de son état sanitaire et sécuritaire, ainsi que de prévoir une prochaine intervention. Celle-ci pourrait être simplement de réparer les dégâts, comme de couper les chicots, ou encore d'enlever de nouveaux dangers potentiels, comme des branches qui ont subi des déchirures, mais qui ne sont pas tombées de l'arbre. Un abattage pourrait aussi être considéré si l'arbre a subi trop de pertes (comme dans un élagage drastique!).

## À quoi s'attendre ?

Pour les secteurs concernés du Grand Montréal, il faut comprendre que l'élagage est un art qui est étroitement lié à l'architecture des structures environnantes. Une urgence à Blainville n'est pas la même chose qu'une urgence dans une ruelle sur le Plateau. L'un a beaucoup d'espace pour travailler, l'autre, très peu. Les situations en ruelle sont très complexes et nécessitent d'être ingénieux. Il y a des fils partout, des structures hors du commun et beaucoup de choses à briser, chez vous comme chez vos voisins. Il faut donc prévoir un budget plus élevé, parce que les travaux demandent plus d'expertise et plus de minutie. □

## 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**



29 avril 2022



**BUDGETS**  
Gestion  
**CONDOWeek-end**

Hydro Solution 2023



Conférenciers :

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

## La gestion comptable en copropriété

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

### Grands Partenaires



# Chaise longue pour la piscine : nos meilleures choix



Par Jean-Marc Legault  
JML / Toiles GR inc.

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



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

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

## Chaises longues: parlons structure et maniabilité...

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

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

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

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

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



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

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

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

### **... Sans oublier les fonctionnalités et le design!**

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

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



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

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

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

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

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



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

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

#### **Conseils personnalisés pour choisir vos chaises longues et mobilier extérieur**

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

**PROPRET**  
SERVICES D'ENTRETIEN

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



#### **IMPARTITION DE PERSONNEL**

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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

**propret.org • 514 279-3627**



## 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 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 rénovation.

En choisissant la garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel, les syndicats de copropriétés bénéficient d'un accompagnement du début à la fin des travaux qui comprend une vérification des compétences et des qualifications de l'entrepreneur, des inspections de qualité 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 Rénovation assure vos arrières et vous permet de rectifier la situation rapidement.

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

Les gestionnaires de copropriété et les copropriétaires peuvent donc compter sur un partenaire compétent pour les accompagner dans la gestion des travaux de rénovation d'une copropriété :

- ✓ Des inspections et un suivi en chantier aux étapes clés des travaux selon les types de travaux
- ✓ Une attestation de parachèvement des travaux
- ✓ Une protection contre le 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

## GARANTIE



RÉSIDENTIEL

- Qualité -  
RÉNOVATION

**« 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 ! »**

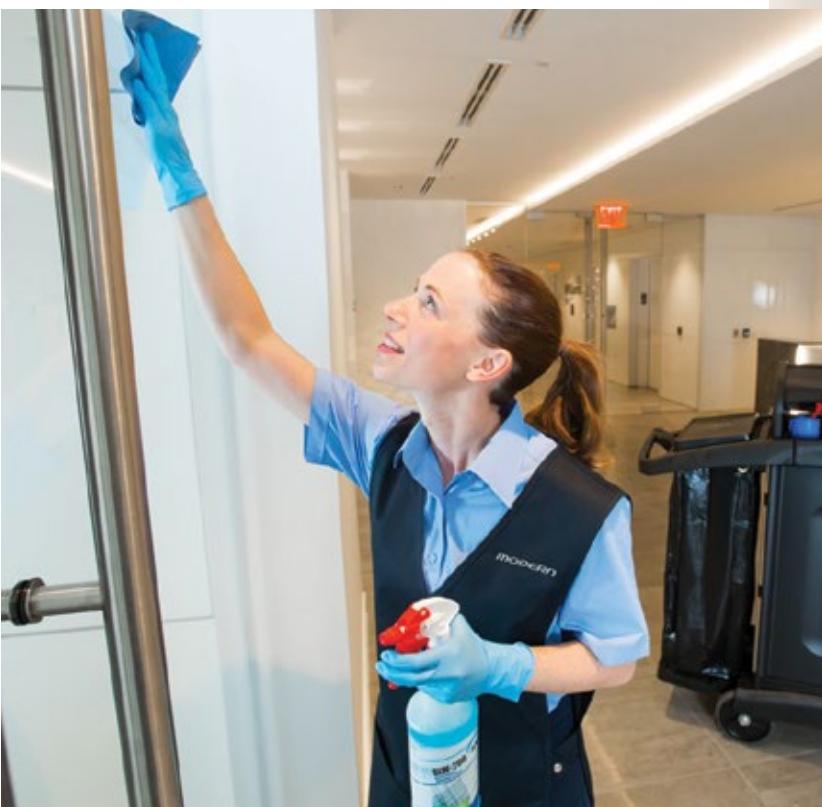
### Saviez-vous que ?

**Vous pouvez profiter de conseils techniques gratuits grâce à notre équipe d'experts ! Informez-vous avant de rénover.**

# BONJOUR PRINTEMPS!

**Donnez un nouveau départ  
à votre condominium.**

Laissez notre équipe restaurer,  
rafraîchir et rajeunir votre  
bâtiment, pour qu'il soit impeccable  
et prêt pour la nouvelle saison!



**UNE APPROCHE PERSONNALISÉE  
POUR VOTRE IMMEUBLE  
CONTACTEZ-NOUS!**

1 866 593 7587 | [condo@moderncanada.ca](mailto:condo@moderncanada.ca)



**Votre bâtiment s'épanouira  
grâce à nos services de nettoyage  
du printemps**



LAVAGE  
DE VITRES



NETTOYAGE  
QUOTIDIEN



DÉSINFECTION



NETTOYAGE  
DE TAPIS



LAVAGE À  
PRESSION



PAYSAGEMENT

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

# Au-delà du choix des fonctions



Par Gilles Fréchette  
Président, Sécurité AqueDétect inc.

*Vous avez décidé d'installer des systèmes de prévention de dégâts d'eau dans votre copropriété. Vous savez ce que vous attendez de ce système. Mais avez-vous pensé aux besoins que vous aurez une fois le tout en place ? La gestion de votre installation a une importance aussi cruciale que votre choix initial de fournisseur ! Et c'est justement avant de choisir votre fournisseur que vous devez vous poser encore quelques questions...*

## Le système qui m'intéresse est-il évolutif ?

Comme votre système aura à protéger votre propriété de façon continue et prolongée, il est crucial que le modèle choisi puisse être régulièrement actualisé. Cela garantira sa compatibilité avec les dernières percées technologiques et vous protégera contre les cyberattaques, toujours plus poussées. Or, tous les systèmes offerts sur le marché ne sont pas évolutifs. Assurez-vous d'en choisir un qui sera automatiquement mis à jour à distance, sans que vous ayez à participer activement au processus.

## Dans quelle mesure les copropriétaires pourront-ils intervenir dans le système ?

Certains occupants peuvent prendre des décisions imprudentes, comme réouvrir une valve en état d'alerte sans comprendre pourquoi elle s'est fermée automatiquement. Il est donc primordial de choisir un système qui segmente les accès.

Par exemple, il est souhaitable que l'occupant puisse contrôler l'ouverture et la fermeture de la valve s'il s'absente pour un certain temps. Cependant, lorsque le système passe en mode alerte, le propriétaire ne doit pas être en mesure de réouvrir la valve tant que la situation n'a pas été maîtrisée.



## À quelle fréquence faudra-t-il remplacer les piles ?

On peut se demander pourquoi la fréquence de remplacement des piles aurait de l'importance... En fait, un condo nécessite en moyenne l'installation de 10 détecteurs à pile, et chaque pile peut coûter entre 5 et 10 \$. Les dépenses liées au remplacement de toutes ces piles peuvent rapidement alourdir votre budget de gestion courante. Il faut aussi prévoir la main-d'œuvre nécessaire à ce remplacement. (L'expérience démontre en effet qu'il vaut mieux ne pas se fier aux occupants pour le faire !) De plus, le remplacement fréquent de piles a un impact sur l'environnement.

Certains détecteurs fonctionnent avec des piles au lithium assorties d'une garantie de 10 ans. Voilà de quoi vous procurer la paix d'esprit (et alléger votre portefeuille) pour un bout de temps !

## Aurai-je accès à un portail de supervision ?

Les fabricants offrent généralement une plateforme de gestion en ligne, que vous pourrez en principe apprendre assez aisément à utiliser. Faites-en préalablement l'exploration pour voir à quel point elle est intuitive. Ce portail permet-il de suivre le statut de tous les systèmes ? Peut-on

repérer rapidement un détecteur en alerte? La plateforme est-elle régulièrement optimisée?

### Le système a-t-il reçu la certification de la PREVCAN?

L'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN) a mis sur pied un programme d'accréditation des manufacturiers et des installateurs de systèmes de prévention de dégâts d'eau. Un de ses objectifs : assurer le public que tout produit ayant reçu l'approbation du laboratoire d'accréditation mandaté par la PREVCAN respecte un ensemble de normes jugées essentielles au bon rendement d'un système. Certains assureurs insistent pour que le système installé soit certifié par la PREVCAN. En installant un tel système, vous augmentez donc vos possibilités d'obtenir une diminution de prime ou de franchise.

### Quel type de soutien est offert après l'installation du système?

Il va de soi que vous puissiez avoir un service après-vente dans les semaines qui suivent l'installation. Cependant, lorsqu'on installe un système, on a besoin qu'il fonctionne parfaitement longtemps et en tout temps. Que se passera-t-il si vous avez besoin d'aide dans quelques années? Ou encore un jour de congé?

Certains installateurs comme Sécurité AquaDétect vous offrent un service de centrale d'alarme jour et nuit pour les urgences, ainsi qu'une supervision à distance de votre système. Cela signifie que vous pouvez compter sur un soutien en cas de besoin, même des années après l'installation.

*Comme vous le voyez, le choix d'un système et de son installation ne se limite pas à la qualité des pièces ou la forme du tableau de contrôle. Il faut pousser la réflexion beaucoup plus loin pour avoir la certitude de faire un bon choix.* □

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com

# Condo Conseils

**199 \$  
pour 2 ans**

(taxes en sus)



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

- Accès à de l'assistance téléphonique auprès d'avocats, notaires, médiateurs et arbitres chevronnés en copropriété;
- Assistance téléphonique auprès de conseillers en gestion entre 8h et 18h tous les jours;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et assistance);
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus à CondoMarketing.ca;
- Accès à ExpoCondo.ca aux archives des formations de l'ICQ et des événements (vidéos et documents des conférences);
- Cours de formation de l'ICQ gratuits pour les administrateurs;
- Participation gratuite aux Colloques annuels de la copropriété;
- Participation gratuite aux Condos Week-end (Colloque printanier);
- Participation gratuite aux Soirées du Condo;
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Inscription des administrateurs au site CoproprietairesQuebec.org;
- Inscription au site CoproprietairesQuebec.org des copropriétaires et résidents inscrits aux sites CondoRéseau des syndicats;
- Inscription à l'infolettre mensuelle de la copropriété (Informations sur les événements à venir et la livraison des éditions du magazine Copropriété Plus).

### Accès au service CondoAUTOGESTION (Coaching et mentorat).

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

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

### FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : [info@CondoConseils.net](mailto:info@CondoConseils.net)

**514.996.2233    819.439.8062    418.780.9803    855.380.2233**

# CondoConseils

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



## Collaborateurs à CondoConseils



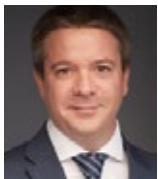
**Guy Thouin**  
Président-directeur général  
CondoMarketing



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



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



**Me Sébastien Fiset**  
Fiset Légal  
Montréal



**Me Edith Brault-Lalanne**  
Montréal



**Me Clément Lucas**  
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 Janel Beaudin**  
Fiset Légal  
Montréal



**Me Simon Oliva**  
Fiset Légal  
Montréal



**Me Gérald Denoncin**  
Fiset Légal  
Montréal



**Me Catherine Azoulay**  
Azran & associés avocats  
Montréal



**Me Angie Pelonis**  
Fiset Légal  
Montréal



**Me Jean-François Gendron**  
Réso Condo  
Montréal



**Me Éric Oliver**  
Municonseil Avocats  
Montréal



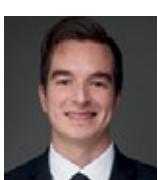
**Me Lucie Desgagné**  
Municonseil avocats  
Montréal



**Me Gabrielle Azran**  
Azran & associés avocats  
Montréal



**Me Stéphane Audy**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Me Samuel Gaudet**  
Fiset Légal  
Montréal



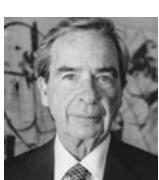
**Me Stefania Chianetta**  
Chianetta Avocats  
Montréal



**Me Robert Baker**  
DeBlois Avocats  
Québec



**Me Chantale Bouchard**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Me Pierre G. Gingras**  
DeBlois Avocats  
Québec



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



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



**Me Gaston Gourde**  
Québec



**Me Raymond L'Abbé**  
LJT Avocats  
Montréal



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

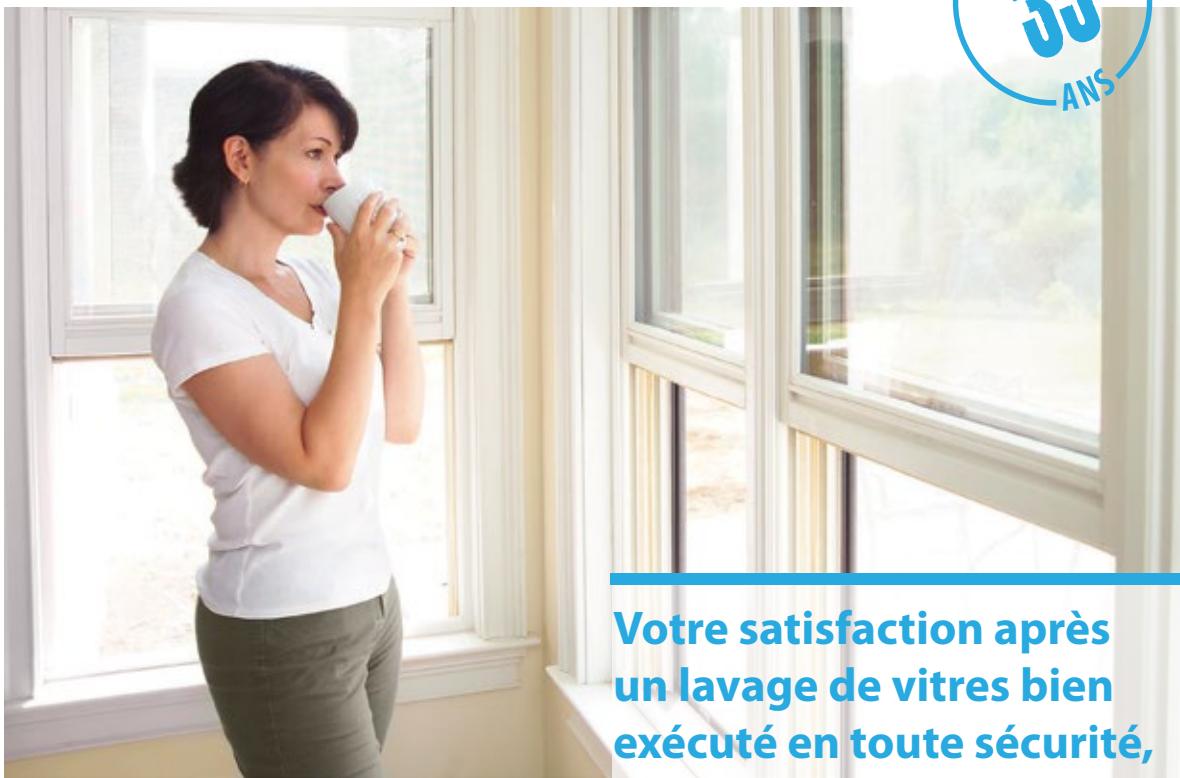


**Me Maria Deborah Michaud**  
Municonseil Avocats  
Montréal



## VITRO— SERVICES

BIENTÔT  
**35**  
ANS



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



Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**

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

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

# HydroSolution : des inspections rigoureuses pour des installations fiables !

Présenté par HydroSolution

**Hydro  
Solution**



*Comparativement à un plombier, HydroSolution se distingue par son programme d'assurance qualité inégalé. Ses installateurs sont formés de manière adéquate et connaissent les exigences spécifiques de la plomberie et de l'électricité. De plus, des inspections aléatoires sont effectuées pour détecter tout problème éventuel et assurer les correctifs nécessaires. Un suivi étroit est également assuré avec les installateurs afin de prévenir toute répétition de situation problématique. Notre programme d'inspection se fait depuis 2017 avec des experts-conseils en bâtiment et pour ce faire, nous avons posé 5 questions à l'un d'eux.*

**Quel est le fonctionnement des inspections de chauffe-eau que vous faites pour HydroSolution? D'après vous, quel est le bénéfice qu'en retirent les clients d'HydroSolution?**

À l'aide d'une liste de clients dont l'installation a eu lieu dans les 6 derniers mois, nous procédons à une multitude de vérifications sur le chauffe-eau et son environnement, par exemple, l'étanchéité, la tuyauterie, le brise-vide, la soupape, le réceptacle, les types de câbles partant du panneau électrique, etc.

fifications sur le chauffe-eau et son environnement, par exemple, l'étanchéité, la tuyauterie, le brise-vide, la soupape, le réceptacle, les types de câbles partant du panneau électrique, etc.

L'objectif de ces inspections est de s'assurer que les installations réalisées respectent les codes de plomberie et d'électricité, ainsi que les exigences du fabricant et les normes d'HydroSolution. Pour les clients dont l'inspection a eu lieu, les avantages pour eux sont de s'assurer que leur chauffe-eau est conforme et advenant le cas d'une déficience, de prévenir de mauvaises surprises. Pour les clients futurs, cela est aussi grandement bénéfique, puisque HydroSolution peut s'assurer que les points à améliorer le sont rapidement.

**Depuis combien de temps faites-vous des inspections de chauffe-eau avec HydroSolution? Selon vous, quel est le bénéfice qu'en retirent les clients d'HydroSolution?**

C'est en 2017 que nous avons commencé notre collaboration avec HydroSolution. Comme dans n'importe quelle industrie, s'il n'y a pas de système de contrôle de la qualité auprès des intervenants, il y a beaucoup plus de risques de se retrouver avec des installations déficientes. C'est exactement ce qu'HydroSolution a décidé de mettre en place! Ce contrôle de la qualité et ce suivi assidu du travail des installateurs

donnent aux consommateurs la certitude qu'ils ont investi leur argent dans le bon produit et qu'ils pourront en profiter pleinement... et pour longtemps.

**À votre avis, quel est l'avantage de faire affaire avec HydroSolution au lieu d'un plombier de quartier?**

Avec le programme de contrôle de la qualité d'HydroSolution, les installateurs sont adéquatement formés, connaissent et appliquent donc les différentes exigences de plomberie et d'électricité. Ensuite, nos professionnels réalisent des inspections au hasard pour détecter les problèmes, s'il y a lieu, pour que les correctifs requis puissent être apportés. Finalement, un suivi est fait avec l'installateur, justement pour éviter que la situation ne se répète. Et, à notre connaissance, seule HydroSolution offre un tel programme d'assurance qualité au Québec!

**Quels sont les avantages pour HydroSolution de faire des inspections de manière préventive?**

Avec ces inspections, HydroSolution peut s'assurer que le service rendu répond à ses standards en matière de satisfaction du client. Elle s'assure également d'améliorer son service d'installation et de production de chauffe-eau.

**Quelle est votre perception de la compagnie HydroSolution?**

Nous avons une excellente opinion d'HydroSolution. Certains diront que notre opinion est biaisée en raison de notre étroite collaboration avec cette dernière, mais nous dirions, au contraire, que cette collaboration nous permet de bien comprendre et de juger de la qualité et du professionnalisme de chacun de ses intervenants. Plus encore, le simple fait que nous ayons été mandatés par HydroSolution pour implanter un programme de contrôle de la qualité de ses chauffe-eau et de ses installations démontre une volonté à continuellement s'améliorer et à offrir des produits et services de la plus haute qualité à ses clients.

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

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



**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](http://www.djclegal.com)**

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

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

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



DES CONSEILS  
SUR MESURE



514 277 2127  
www.guard-x.com

# GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

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



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

1

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



2

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



3

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



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

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

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

## Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

C'est aussi ça GUARD-X !

# La vie des travailleurs en hauteur dépend de vous



Par André-Ducvinh Tang , CPI  
Gestion de projets, INTO



Quand vous êtes gestionnaire d'immeuble, il est important de se poser une question cruciale : Prenez-vous « vraiment » toutes les précautions nécessaires pour prévenir les accidents et protéger la sécurité des travailleurs?

**Combien de fois nos équipes ont soulevé des irrégularités dont les gestionnaires n'étaient même pas au courant :** une porte de sortie sur le toit trop proche d'un parapet, des toits avec risque de chutes dans les cours intérieures, une porte qui ne respecte pas la hauteur minimum ... pour ne nommer que quelques problèmes. 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.

De plus, dans le but d'assurer l'efficacité et la protection des travailleurs sur les bâtiments, il est primordial que les systèmes d'accès et de sécurité soient planifiés et surtout adaptés à l'aménagement et l'architecture propre à chaque édifice d'où l'importance d'avoir recours à des firmes expertes dans



le domaine, qui offrent un service de projets spéciaux détenant les connaissances nécessaires à la conception de solutions personnalisées et durables.

Installer un système de garde-corps autoportant visant à sécuriser des toits ayant des risques de chute, remplacer et modifier des équipements d'accès en hauteur pour des besoins de maintenance de façade (inspection de façade par la loi 122), certifier la capacité de charge d'une poutre servant à soulever un moteur d'ascenseur dans une salle mécanique, ou même modifier un système de nacelle pour permettre un changement de vitres extérieur... sont quelques exemples de cas que nos équipes rencontrent souvent sur le terrain.



Vous êtes gestionnaire d'immeuble? Ne tardez pas à faire une demande de certification de vos systèmes d'accès en hauteur afin d'assurer leur conformité. Bien souvent ces systèmes sont soit en fin de vie ou doivent passer par l'inspection de 5 ans avant leur remise en fonction.

**Souvenez-vous que la vie des travailleurs en hauteur dépend de vous, il faut être à la hauteur.**



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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à [municonseil.com](http://municonseil.com) et commençons dès maintenant le travail avec vous.

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



# CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
Science du bâtiment  
[consultek@CGOcable.ca](mailto: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

# Nettoyage Quali-Pro

## Bien respirer c'est bien vivre



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

### SERVICES ADAPTÉS AUX COPROPRIÉTÉS

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



### SERVICE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

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

INFO@NETTOYAGEQUALIPRO.COM  
WWW.NETTOYAGEQUALIPRO.COM

### NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION

- Système de ventilation central \*
- Échangeur d'air \*
- Conduit de sécheuse \*

\*Recommandé tous les 3-5 ans.

- Climatiseur mural \*

\*Recommandé tous les 1-2 ans.



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

**SOUMISSION GRATUITE**  
**1-844-444-8455**



# En quoi les villes et municipalités peuvent-elles avoir un impact sur votre copropriété ?



Me Lucie Desgagné,  
MUNICONSEIL AVOCATS INC.

Les copropriétaires et les syndicats de copropriété arrivent généralement une fois l'immeuble déjà construit. À cet égard, la majorité des règlements municipaux devraient déjà avoir été examinés par le promoteur immobilier et ne sont souvent plus en cause une fois l'immeuble livré, en tenant pour acquis que les règlements ont été respectés comme ils le devraient. Toutefois, le devoir de surveillance des villes et municipalités ne s'arrête pas une fois l'immeuble construit. Plusieurs aspects sont susceptibles d'affecter la vie de la copropriété.

## La sécurité incendie

Outre les normes en matière de construction prévues notamment au Code du bâtiment, la lutte aux incendies est une des

responsabilités ayant été déléguées aux villes et municipalités et à cet égard, elles se doivent d'appliquer les règles des autres paliers de gouvernement tout autant que les leurs. Pour ce faire, d'importants pouvoirs ont été attribués aux autorités locales et régionales. C'est dans le cadre de ces responsabilités déléguées que les municipalités doivent faire appliquer les dispositions en matière de déclarations de risque, et ce, sur tout leur territoire. Que ce soit en raison de non-conformité au moment de la construction par le promoteur ou après des rénovations, la sécurité incendie concerne tout un chacun et les syndicats de copropriétés devront composer avec ces exigences. En conséquence, les copropriétaires, tout comme les syndicats de copropriété, pourront être sujets à des inspections et doivent se conformer aux règles en matière de sécurité incendie, celles-ci apparaissant notamment à la *Loi sur la sécurité incendie*<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> RLRQ, c. S-3.4.

## Les usages

Les villes et municipalités ont également comme rôle de régir l'organisation de leur territoire, ce pouvoir découlant notamment de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*<sup>2</sup>. À cet égard, celui-ci est organisé en zones qui permettront certains usages et en prohiberont d'autres. En effet, il s'agit là d'une des composantes particulières au droit municipal, soit que chaque ville et municipalité émettent leurs propres règlements, ceux-ci pouvant considérablement varier d'une ville à une autre. Chaque cas est donc un cas d'espèce et les règlements qui s'y appliquent doivent être étudiés en détail. Les copropriétaires doivent s'informer auprès des autorités locales, soit la ville ou la municipalité, s'ils souhaitent utiliser leur unité privative à des fins autres que résidentielles. Qu'il s'agisse de location court, moyen ou long terme, pour y exercer leur profession ou même pour y établir leur place d'affaires et y recevoir des clients. Ils pourraient, en ce sens, avoir à demander un permis ou un certificat, à condition que cet usage ne soit pas prohibé. La majorité des copropriétés divisées étant avant tout à vocation résidentielle, les copropriétaires, en plus des vérifications réglementaires municipales, devront s'intéresser à la déclaration de copropriété et les règlements d'immeubles afin de vérifier si l'usage projeté est autorisé. En effet, il reviendra au syndicat de faire respecter ces règles au sein de la copropriété et les copropriétaires délinquants pourraient se voir contraints à déménager leurs activités s'ils ne respectent pas les usages prévus aux règlements municipaux ou à la déclaration de copropriété.

## L'aspect extérieur

La majorité des installations sont régies par des règlements municipaux, notamment les clôtures, les cabanons et les stationnements pour n'en nommer que quelques-uns. Il est donc essentiel de s'adresser aux autorités locales avant de mettre en branle quelconque projet qui affectera l'aspect extérieur de l'immeuble. En effet, les municipalités viennent souvent encadrer notamment l'emplacement, les dimensions, les matériaux et même la possibilité de mettre en place de tels projets par leurs règlements municipaux. Encore une fois, en sus de ces pouvoirs d'organisation municipaux, les villes et municipalités doivent également veiller à l'application des règles des autres paliers de gouvernement, notamment en matière de protection des rives et des zones inondables. En ce sens, certains projets, qu'il s'agisse d'installations ou d'aménage-



ment, pourront s'avérer impossibles pour les copropriétaires et pour les syndicats de copropriétés notamment en lien avec le *Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles*<sup>3</sup>. Au-delà d'ajouts, les villes et municipalités auront également des règlements encadrant l'aspect extérieur en général, par exemple l'endroit où le stationnement ou l'entreposage est possible, l'entretien à apporter notamment aux terrains, la coupe ou la plantation d'arbres et bien plus. Faute de s'y conformer, les syndicats de copropriétés pourraient se voir émettre des constats d'infraction.

En résumé, les villes et les municipalités dans lesquelles les copropriétés sont établies agiront comme gouvernement de proximité tout au long de la vie de la copropriété. Elles doivent veiller à la sécurité, à l'organisation et au bon maintien de tout leur territoire et à cet égard, elles sont investies de larges pouvoirs qui pourront impacter la copropriété, le syndicat et ses copropriétaires. Il est donc dans l'intérêt de tous de bien s'informer quant à leurs droits et obligations, et ce, afin d'éviter des inconvénients et des frais inutiles. De plus, l'évolution de la société ne cesse de générer de nouveaux défis, notamment quant à la mise aux normes des foyers, les dispositifs de surveillances, les véhicules électriques et leurs bornes de recharge et bien plus. Ces sujets sont également sans compter ceux propres au droit municipal : votre copropriété peut-elle obtenir une dérogation mineure ? Et qu'en est-il des droits acquis ? Au vu du nombre important de lois et de règlements des différents paliers de gouvernement, de la déclaration de copropriété liant le syndicat et ses copropriétaires et considérant que ces informations varieront dans le temps, il peut parfois être difficile de s'y retrouver. Heureusement, les conseillers juridiques sont là pour vous accompagner et en ce sens, il est essentiel d'avoir un professionnel de confiance qui pourra vous éclairer. □

<sup>2</sup> RLRQ, c. A-19.1.

<sup>3</sup> RLRQ, c. Q-2, r. 0.1.

# SERVICE D'INFORMATION !

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

## PLUS DE 2000 ARTICLES !

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Me Stefania Chianetta

Nom de l'entreprise



### 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

# 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](http://sinopetech.com) | 1855 741-7701

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



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

L'homme derrière la firme d'ingénieurs St-Pierre & Associés était jusqu'à tout récemment M. Hubert Saint-Pierre, ingénieur de formation.

Fondateur et président de l'entreprise qui a vu le jour en 2004, Hubert St-Pierre a donné son nom à l'entreprise qui le porte toujours fièrement aujourd'hui, mais il a surtout insufflé le goût du travail bien fait et le fameux petit « plus » qui souvent, fait toute la différence.

Il existe une célèbre maxime affirmant que les entrepreneurs qui réussissent sont ceux qui sont prêts à marcher un kilomètre de plus lorsque tous les autres se sont arrêtés.

Et Hubert St-Pierre a marché beaucoup de kilomètres supplémentaires.

Passionné de bâtiments et de structures, la profession d'ingénieur était toute désignée pour lui.



Passionné de bâtiments et de structures

Les années ont passé et l'organisation a apporté des changements importants au sein de sa direction.

Il y a maintenant dix mois, Monsieur Hubert Saint-Pierre a passé le flambeau à trois nouveaux propriétaires : René Paquin, PDG, Alexandre Bourgeois et Julie Houde, associés.

Bien que les trois propriétaires viennent d'horizons différents, ils partagent tous les mêmes valeurs, qui sont d'ailleurs affichées bien en évidence sur l'un des murs du bureau.



Cinq valeurs définissant l'entreprise

Cinq valeurs fondamentales : Professionnalisme – Engagement – Bienveillance – Synergie – innovation. Ces valeurs sont accompagnées d'inspiration, de passion et d'une vision.

La bienveillance pour leur clientèle et leurs employés, l'inspiration permettant d'apporter leur contribution par l'innovation et leur sens inné du professionnalisme, la passion qui les guide vers un engagement total et à promouvoir un travail d'équipe en véritable synergie, de même qu'une vision qui les habite et qu'ils transmettent à leur tour.

La poursuite de l'excellence n'est pas une destination en soi, il s'agit plutôt d'un voyage qui ne finit jamais.

Les nouveaux propriétaires sont à la barre de la direction depuis juillet 2022, et l'organisation a déployé tous les efforts nécessaires afin d'assurer un minimum d'impact pour que cette transition se passe en douceur pour tous nos clients et partenaires.



*Les trois nouveaux propriétaires :  
Julie Houde,  
Alexandre Bourgeois  
et René Paquin*

Il est important de mentionner que nous avons le grand privilège de pouvoir encore bénéficier de la présence de M. Hubert St-Pierre, qui continue de collaborer à temps partiel au sein de l'équipe.

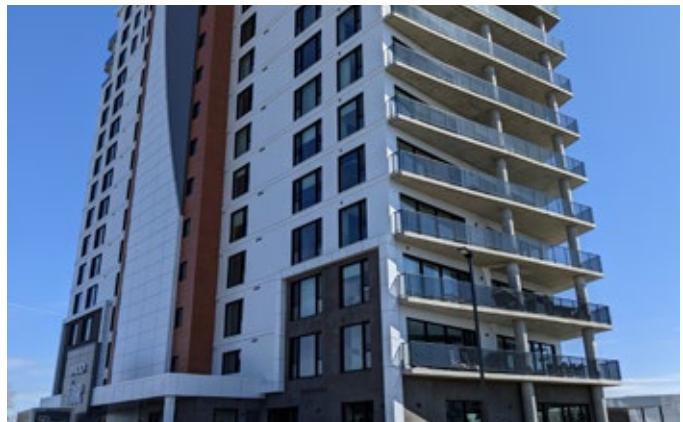


*Hubert St-Pierre, toujours présent au sein de notre équipe*

Hubert St-Pierre est un passionné de son métier, même s'il a ralenti ses activités professionnelles. L'équipe en place ainsi que la nouvelle administration sont tout autant animés de cette même passion.

Il est primordial pour St-Pierre & Associés de maintenir un haut niveau de qualité des livrables, car pour nous, chaque livrable est pareil à un matériau contribuant à bâtir la notoriété de l'entreprise.

Hubert St-Pierre avait une devise qu'il se plaisait à mentionner souvent : « L'intégrité de votre bâtiment nous tient à cœur ». Cette devise, nous l'avons conservée et nous la faisons nôtre à présent.



#### *L'intégrité de votre bâtiment nous tient à cœur*

Il y a bien des années, lorsqu'Hubert St-Pierre a entamé son expertise dans le domaine spécifique des sciences du bâtiment, il s'est rapidement rendu compte qu'à l'époque, cette spécialité était très peu connue et était même parfois négligée par les professionnels de la construction.

Il exprimait ainsi la conclusion à laquelle il en était venu, soit que la majorité des ingénieurs et des architectes concepteurs mettaient à profit leurs connaissances afin de planifier, concevoir et construire des bâtiments. Cependant, une fois la construction complétée et livrée à leurs clients, leur expertise n'était malheureusement plus requise.



#### *La science du bâtiment... une expertise à privilégier*

À partir de ce moment bien précis, l'immeuble devenait un patrimoine qu'il fallait préserver afin d'assurer en toute première tête de liste, la sécurité des lieux, mais aussi d'en maintenir et préserver sa valeur.

Et aujourd'hui, plus que jamais, c'est à ce moment qu'intervient la notion de science du bâtiment et que l'équipe de St-Pierre & Associés se met en action afin d'assurer la pérennité des immeubles.



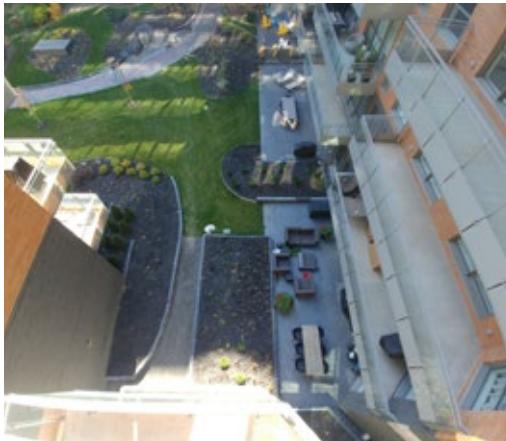
Aider à assurer la pérennité des immeubles fait partie de notre mission

Voilà la fondation sur laquelle s'est appuyée la création et le développement de l'entreprise.

Mais pourquoi notre clientèle est-elle presqu'exclusivement composée de syndicats de copropriété ?

Toute personne, toute entreprise, quel que soit le domaine, emprunte un jour certains chemins qui mènent à des destinations précises. Et le hasard se bâtit à coup de circonstances et d'événements.

C'est ainsi qu'après avoir été appelé à plusieurs reprises pour différents litiges entre les syndicats de copropriété et les constructeurs, Hubert St-Pierre s'est aperçu assez rapidement qu'il y avait des besoins criants, autant pour l'entretien des bâtiments que pour l'établissement de budgets prévisionnels dans le but d'assurer la bonne gestion de tous ces immeubles d'habitation, et plus particulièrement en copropriété où l'expertise en gestion immobilière était absente ou très limitée.



Les besoins sont grands pour l'entretien adéquat des bâtiments

À partir de ce moment, Hubert St-Pierre commença à s'impliquer activement dans le domaine de la copropriété, un phénomène qui était encore relativement jeune à l'époque.

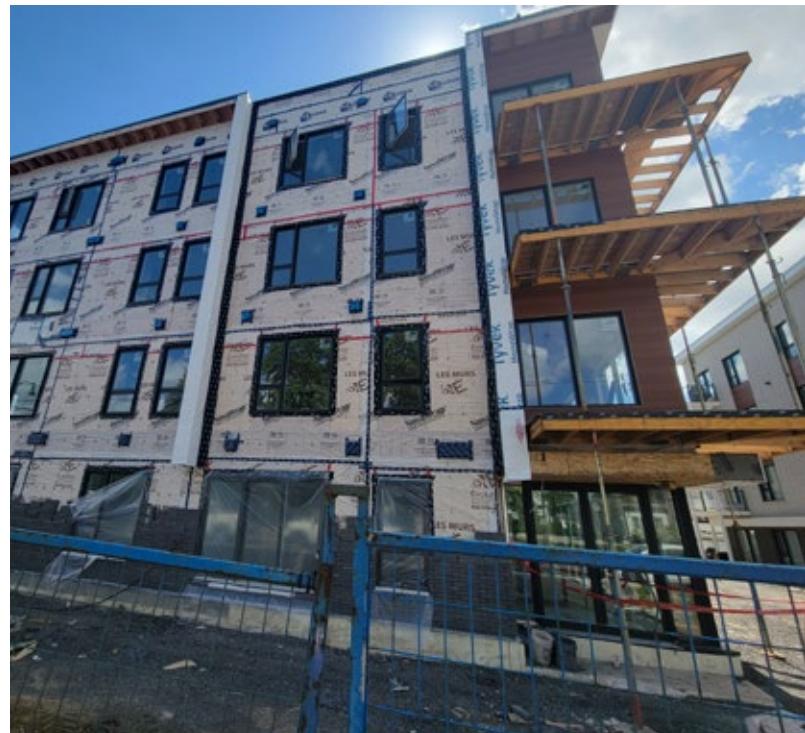
Et on connaît l'ampleur fulgurante que le phénomène en question a pris depuis les dernières décennies.

Les années ont passé et le paysage s'est modifié, loi 122, loi 16, multiplication des constructions de copropriétés, les besoins sont de plus en plus grands et se complexifient avec le temps.

Tel que déjà mentionné, au cours de l'année 2022, M. Hubert St-Pierre a cédé les rênes de son entreprise à M. René Paquin ainsi qu'à deux autres partenaires associés, Mme Julie Houde et M. Alexandre Bourgeois.

René Paquin œuvrait déjà au sein de l'entreprise depuis quelques années. Il a d'ailleurs connu un parcours assez impressionnant au sein de St-Pierre & Associés.

Tout d'abord, il s'est joint à l'équipe de contrôle de coûts, qui à ce moment-là, représentait un service parmi tant d'autres, offert par l'entreprise.



Le contrôle de coûts... un service devenu un département



**PORTEs et  
FENÊTRES**



# RÉPARER VOS FENÊTRES AU LIEU DE LES REMPLACER

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

## 1. ÉCONOMIES FINANCIÈRES

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

## 2. DURABILITÉ

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

## 3. CONSERVATION DU PATRIMOINE

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

## 4. MOINS DE PERTURBATIONS

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

## 5. AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

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

## 6. ADAPTABILITÉ

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

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

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

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

**N'hésitez pas à contacter nos experts.**

**WWW.BASCOWORLD.COM**

**1 888 668-0880**

Travaillant à titre d'analyste, René s'est rapidement rendu compte que l'on pouvait développer ce service jusqu'à en faire un département bien spécifique.

Par la suite, René Paquin a contribué au développement du département, augmentant considérablement le volume de demandes traitées et s'assurant d'une place privilégiée en tant qu'intermédiaire entre les institutions financières prêteuses et les promoteurs sur différents projets immobiliers, tous aussi différents les uns que les autres.



Des projets immobiliers divers

Pendant ce temps, la création du département de contrôle de coûts a fait en sorte que tous les dossiers traités en tant que Science du Bâtiment se sont trouvés regroupés au sein d'un même département, dirigé par M. Carlos Alonso.

Avant de se porter acquéreur de l'entreprise, René a donc connu une progression fulgurante dans son cheminement professionnel



Une progression fulgurante

Après être devenu directeur du département de contrôle de coûts, il a été nommé directeur des ressources humaines, puis directeur général; il ne faisait aucun doute que son chemin était tout tracé pour devenir le futur propriétaire de St-Pierre & Associés, alors que M. Hubert St-Pierre commençait tranquillement à songer à une retraite bien méritée.

À quoi ressemblera la nouvelle mouture de St-Pierre & Associés ?

On dit souvent qu'on ne change pas une recette gagnante... mais on oublie aussi de dire qu'on peut toujours l'améliorer !

Nos services principaux demeurent les mêmes.

Le département de Science du Bâtiment offre les services de réception des parties communes, des études de fonds de prévoyance et la réalisation des carnets d'entretien. L'inspection des façades et des stationnements en lien avec la Loi 122, l'établissement des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux font partie également de notre liste de services.



Des services orientés pour les copropriétés

Quant au département de contrôle et d'analyse de coûts, il est au cœur même de nombreux projets de construction.

Le consultant en coûts agit comme intermédiaire entre le promoteur immobilier et son institution financière.

Le projet immobilier se déroule alors sans encombre, permettant ainsi de prévoir les surprises au cours de la construction tout en rassurant le prêteur sur les coûts finaux du projet.



### Un projet immobilier qui se déroule sans encombre

St-Pierre & Associés est présentement en période de transition et nous procémons à l'évaluation des services offerts ainsi que possiblement ceux que nous pourrions rajouter, de même que l'analyse de nos façons de faire afin d'être dans un processus continu d'amélioration et d'optimisation de notre travail.

Si vous vivez en milieu urbain, prenez quelques instants pour observer autour de vous.

Un simple regard, un tour d'horizon dans une grande ville, et vous apercevez tous ces immeubles, ces buildings, ces tours vertigineuses et que vous en soyez conscient ou non, il y a toute une science derrière ces bâtiments, autant dans leur conception, leur construction, et par la suite, leur entretien et leur préservation au-delà du temps.



### Une science derrière tous ces bâtiments

Cette science, c'est la science du bâtiment, et tout le monde avec un toit au-dessus de la tête compose avec cette réalité, d'une façon ou d'une autre.

Ce qui motive notre entreprise aujourd'hui comme hier, c'est d'assurer la pérennité des édifices, des bâtiments, des immeubles tout autour de nous. La science du bâtiment regroupe toutes les sciences d'une certaine façon.

Le plan stratégique de l'entreprise déployé sur les cinq prochaines années, prévoit plusieurs mesures ainsi que des investissements importants afin de pouvoir offrir à notre clientèle des services de qualité à la hauteur de ses attentes.

Derrière le nom, St-Pierre, il y a eu l'homme, Hubert St-Pierre, l'ingénieur qui a inspiré toute son équipe et qui continue à le faire. Son influence se fera toujours sentir, il nous a légué beaucoup de son souci à rechercher constamment le dépassement afin d'être en mesure de nous démarquer parmi les intervenants dans le domaine.

Nous avons clairement établi notre vision et elle guide toutes nos actions.



### La vision de l'entreprise

Les membres de la famille St-Pierre & Associés s'engagent à assurer la prospérité de l'organisation, à conserver les valeurs, ainsi que la vision et la mission de son fondateur, par des relations durables avec tous ses clients, partenaires et collaborateurs.

St-Pierre & Associés fêtera bientôt ses 20 ans, en 2024. Une étape importante sera franchie, mais il nous restera encore beaucoup à accomplir, pour vous, et avec vous.

Le monde de la copropriété est en constante évolution. La nouvelle législation (loi 16) permettra d'avoir des syndicats

## La garantie Qualité Rénovation est là pour vous protéger.

Faites confiance à notre équipe d'experts pour vous soutenir tout au long des travaux, et éviter les situations déplaisantes !



Quand vient le temps de rénover, se doter d'une garantie peut éviter bien des soucis. La garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel soutient votre intérêt en tant que propriétaires et couvre les rénovations résidentielles de toutes tailles. Adhérez à la garantie Qualité Rénovation, et évitez de regretter vos choix plus tard!

### 4 bonnes raisons de se procurer une garantie pour ses rénovations:

#### Certitude de faire affaire avec un entrepreneur de confiance

Nous procédons à une vérification complète de votre entrepreneur pour vous rassurer avant le début des travaux.



#### Protection complète en cas de travaux mal réalisés

La garantie offre une protection financière en cas de défauts de construction afin de pouvoir procéder aux travaux correctifs rapidement, sans déboursés supplémentaires.



#### Soutien technique et inspections selon les types de travaux

Pendant les travaux, nos experts techniques effectuent des contrôles de qualité et des inspections pour veiller au respect des meilleures normes de qualité.



#### Service d'accompagnement en cas de réclamation

Notre équipe d'experts prend en charge votre dossier pour vous guider dans les démarches vers les travaux correctifs et éviter les conflits avec l'entrepreneur.



#### Couverture de la garantie

La garantie Qualité Rénovation offre aux consommateurs une couverture complète qui inclut:

- ✓ Protection des acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et les vices de construction
- ✓ Exécution des travaux ou indemnisation en cas de défaut de l'entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente

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

**Adhérez à la garantie**



de copropriété aux coffres mieux garnis pour faire face aux inévitables dépenses reliées aux remplacements ainsi qu'aux réparations majeures des composantes et équipements des immeubles.



Les remplacements et les réparations majeures font partie de l'évolution des bâtiments dans le temps

Toutes les constructions sont touchées par le passage du temps. À cela s'ajoutent l'exposition aux intempéries, les rayons UV du soleil, les contrecoups des écarts importants de température et la liste pourrait être longue.

Elles nécessiteront éventuellement des travaux d'entretien majeurs ainsi que des remplacements d'équipements importants, cela est inévitable.



Présent tout au long de la vie d'un immeuble

Et c'est là que nous entrons en jeu... nous, l'Équipe de St-Pierre & Associés.

Et grâce à nos deux départements (Science du Bâtiment / Contrôle de coûts) nous pouvons être présents tout au long de la vie d'un immeuble, et même dès le début de la construction.

Peu d'entreprises offrent autant de services couvrant une aussi large gamme de secteurs. ☐

**Otonomsolution**

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

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

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



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



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



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

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

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

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

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

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

### **Carol Bérubé**

Chef d'équipe réclamations

T. 438 990-4208 | [cberube@bflcanada.ca](mailto:cberube@bflcanada.ca)



**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**



# Guerrier des fuites d'eau : Daniel Croteau rejoint GardaWorld pour sécuriser les condos avec DetectEau Solution



Par Daniel Croteau

Directeur du développement des affaires  
GardaWorld Systèmes de Sécurité

## Daniel, qu'est-ce qui a provoqué l'intérêt croissant pour la prévention des fuites d'eau ?

L'importance de la réduction des dommages causés par l'eau ne peut être sous-estimée, comme en témoignent l'envolée des primes d'assurance habitation des copropriétés. Certains assureurs ne veulent plus assurer les copropriétés car il y a beaucoup trop de réclamations. C'est dans l'intérêt des syndicats de copropriété de rendre obligatoire l'installation d'un système de détection de fuites d'eau et de créer un carnet d'entretien des différents systèmes de plomberie.

## Quels sont les signes avant-coureurs de problèmes de plomberie ou de fuites d'eau dans une copropriété ?

Il existe des signes avant-coureurs de fuite d'eau en lien avec le système de plomberie dans une copropriété. Voici quelques signes courants à surveiller :



1. Taches d'humidité ou de moisissure : des taches d'humidité ou de moisissure sur les murs, les plafonds ou les planchers peuvent indiquer une fuite d'eau cachée. Il est important d'investiguer la source de ces taches pour éviter des dommages ultérieurs.
2. Condensation sur la tuyauterie : une condensation excessive sur la tuyauterie d'entrée d'eau peut indiquer une consommation anormale d'un appareil de plomberie ou même une fuite cachée.
3. Bruit provenant d'un appareil de plomberie : il est important d'aviser le syndicat de tous bruits anormaux venant d'un appareil de plomberie. En particulier, les éviers de cuisine. Un bruit provenant du drain de ce dernier nous indique qu'il y a obstruction au niveau de la colonne de drainage. Un nettoyage est nécessaire pour prévenir un débordement.

## **Quelles sont les mesures préventives que les copropriétaires peuvent prendre pour réduire le risque de dégâts d'eau ?**

Vérifiez l'état des tuyaux d'alimentations de chacun des appareils de plomberie de votre condo et remplacez rapidement ceux qui sont défectueux. Évitez de ranger des produits nettoyants puissants dans les armoires où se trouve de la tuyauterie, car ceux-ci endommagent et affaiblissent les tuyaux d'alimentation. En plus de l'entretien régulier des installations de plomberie, une des mesures préventives la plus efficace est l'installation d'un système de détection de fuites d'eau.

## **Parlez-nous de l'importance de choisir un installateur de système de détection de fuites d'eau accrédité par PREVCAN et PREVDEQ.**

Les syndicats de copropriétés sont de plus en plus à l'affût de solutions proposées afin de prévenir les dégâts d'eau. La PREVCAN (l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada) et PREVDEQ (l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec) aident les gestionnaires à faire un choix entre des produits qui sont certifiés par une firme externe d'ingénieurs et qui sont adaptés à la réalité des condos.

En tant que membres certifiés, nous nous engageons à nous tenir au courant des dernières avancées dans le domaine, à faire preuve d'intégrité et à respecter les normes d'installation les plus rigoureuses.

Essentiellement, choisir de travailler avec un membre certifié de PREVCAN ou PREVDEQ est l'un des moyens pour les associations de copropriétaires d'aider à garantir un produit et une installation de haute qualité, ce qui évite des problèmes à long terme causés par une mauvaise exécution ou des équipements de qualité médiocre.

## **Pourquoi les clients devraient-ils choisir NOWA ? Qu'est-ce qui fait de NOWA 4S le produit le plus récent et le plus avancé en matière de sécurité domestique et de confort ?**

*« Nowa ne fait pas que détecter les fuites d'eau, il les stoppe avant qu'elles ne deviennent des dégâts »*

Grâce à de petits capteurs placés stratégiquement pour détecter les fuites d'eau, le système envoie des alertes en temps réel à la commande principale, qui peut fermer l'entrée d'eau appropriée. Les propriétaires, les services d'entretien et de sécurité sont rapidement avertis, ce qui permet d'avoir l'esprit tranquille et d'éviter les dégâts potentiels.

*« L'eau cause 95 % des réclamations. L'eau est partout et imprévisible. »*

Avec NOWA, vous pouvez rester connecté et informé de l'état de votre propriété en temps réel, ce qui vous offre une solution pratique et fiable pour une maison intelligente et sécurisée.

*« Première de classe pour sa simplicité. »*

La dernière version de NOWA, NOWA 4S !

Ce modèle amélioré va au-delà de la connectivité Wi-Fi et s'intègre désormais au réseau cellulaire pour une fiabilité et une couverture accrue. Dites adieu aux limites du Wi-Fi et profitez d'une connexion stable où que vous soyez. Avec son design élégant et son interface conviviale, NOWA 4S s'intègre parfaitement dans toute maison moderne. Et le plus beau, c'est qu'il est facile à installer. L'installation de NOWA 4S est un jeu d'enfant. Aucun perçage ni câblage n'est nécessaire. Il suffit de l'installer et de commencer à profiter de la commodité et de la tranquillité d'esprit qu'il offre. Passez à NOWA 4S et faites l'expérience d'un tout nouveau niveau de sécurité et de commodité dans votre maison intelligente.

Les Systèmes de sécurité GardaWorld ont installé avec succès ce système dans plus de 1000 propriétés au Québec, consolidant ainsi notre position comme l'un des principaux fournisseurs de cette solution de pointe dans la province. Cette réalisation remarquable témoigne de la confiance et de la satisfaction de nos clients, établissant ainsi notre réputation dans l'industrie.

Pour découvrir la fiabilité et la commodité de la technologie des réseaux cellulaires avec NOWA 4S,appelez GardaWorld Systèmes de sécurité au 1 833 GARDA 33 ou visitez [garda.com/protection](http://garda.com/protection). □



# Une protection fiable, partout et en tout temps.

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

Détection et prévention de dégâts d'eau (NOWA)

Systèmes anti-intrusion

Vidéosurveillance et gardien virtuel

Contrôle des accès électroniques

Patrouille mobile GardaWorld

Membre de:

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



**GARDAWORLD** SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

# L'importance de l'entretien et de la planification de la vérification des façades



Par Daniela Petruelian, ing., M. Ing., MBA  
Présidente, Consultants Facades Plus Inc.

Nous savons tous qu'une vérification des façades de nos bâtiments est une action complexe, exigeant un budget et une organisation des travaux impeccable : aviser les locataires de l'immeuble, supporter les inconvénients et les désagréments dus aux travaux, bloquer le trottoir ou la rue, accepter le bruit de la plate-forme ou de la nacelle, bref, changer nos habitudes pour quelques jours. Pourquoi le faire alors ?

La vérification des façades des bâtiments de 5 étages et plus est une obligation légale. Il faut la refaire chaque 5 ans de la date du dernier rapport et suivre les recommandations que le professionnel fait. Par exemple, si dans le rapport il est mentionné qu'il faut faire une réparation de brique de 1 à 3 ans, il faut la faire dans ce délai, afin de préserver la pérennité de l'enveloppe du bâtiment.

Dans un contexte de planification, la vérification des façades fait partie d'une activité plus globale, le « Plan de gestion des actifs de la copropriété » (PGA). Mais, est-ce obligatoire de faire un PGA? Regardons cet aspect. Plus en profondeur.

*Le Projet de loi 16 (2019, chapitre 28)* est une loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement. Elle modifie la Loi sur la Société d'habitation du Québec et d'autres diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. Que dit principalement la Loi 16? En voici quelques extraits :

- Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.
- **1068.1.** Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du

syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. À cette fin, le syndicat remet dans un délai de 15 jours l'attestation au copropriétaire qui en fait la demande. Ces obligations existent à compter de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

- **1068.2.** Celui qui promet d'acheter une fraction peut demander au syndicat qu'il lui fournisse les documents ou renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé. Le syndicat est tenu, sous réserve des dispositions relatives à la protection de la vie privée, de les fournir avec diligence au promettant acheteur, aux frais de celui-ci.
- Le syndicat doit transmettre au propriétaire de la fraction ou à ses ayants cause les documents ou renseignements qu'il a fournis au promettant acheteur.
- **1070.2.** Le conseil d'administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.
- La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser, sont déterminés par règlement du gouvernement.
- Tous les cinq ans, le conseil d'administration obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement, lequel désigne notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à faire ces études.
- Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution

- de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance.
- Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds doivent correspondre à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Le Syndicat est donc dans l'obligation d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien de l'immeuble. La vérification des façades, basée sur les exigences du règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, doit faire partie de ces deux documents et être considérée dans la planification générale du PGA.

Il y a aussi d'autres situations quand la révision totale du PGA s'impose. En voici quelques exemples :



*Obligation légale pour les bâtiments de 5 étages et plus*



*Signes de faiblesses apparents*



*Après un événement (incendie, inondation)*



*Changement de propriétaire*



*Changement de vocation de l'immeuble en totalité ou en partie*

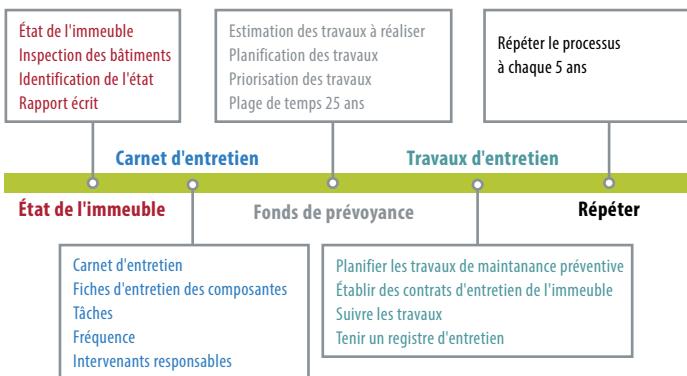
Nous ne voulons pas vous parler de l'importance de la planification en soi : cela est un concept bien connu, accepté et adopté par nous tous, dans notre vie quotidienne. Nous planifions, ou au moins essayons de planifier toute activité et case horaire de la journée, de la semaine et du mois. Alors pourquoi ne pas planifier aussi l'entretien et la vérification des façades de notre immeuble, de la même manière qu'on prend un rendez-vous chez le dentiste, des mois d'avance?

Actuellement il y a deux lois qui encadrent la vérification des façades d'un bâtiment de 5 étages et plus. Ces lois incluent d'autres exigences, mais pour le but de l'exercice, nous nous référerons seulement aux parties concernant les façades des immeubles :

- *La Loi 122 (adoptée en 2013)* exige aux propriétaires des bâtiments de 5 étages et plus un rapport de vérification approfondie signé par un ingénieur ou un architecte indiquant que les façades du bâtiment ne présentent pas de condition dangereuse.
- *La Loi 16 (adoptée en 2019)*, qui mentionne comme obligation du Syndicat, la réalisation, aux 5 ans, d'une étude de fonds de prévoyance par un membre d'un ordre professionnel habilité à faire cette étude, ainsi que la tenue d'un carnet d'entretien.

Les deux exigences se supportent réciproquement, comme suit :

- L'étude du fonds de prévoyance doit inclure la vérification des façades à chaque 5 ans;
- Le carnet d'entretien doit prévoir, selon les recommandations du rapport de vérification des façades, les activités de réparation ou entretien mentionnées dans ce rapport, aux périodes indiquées, afin que l'enveloppe du bâtiment ne se détériore pas prématurément.



Pour être plus clairs, voici quelques explications sur ces notions :

#### L'état de l'immeuble

Un rapport sur l'état de l'immeuble est exigé en principe lors d'une transaction achat-vente, d'un refinancement de la

valeur de l'immeuble ou autre situation nécessitant indiquer une valeur (même si estimative parfois) dudit immeuble. Le certificat d'état de l'immeuble correspond à un « bilan de santé » complet, du bâtiment. Le professionnel qui exécute ce mandat constate l'état et la qualité du bâtiment en son ensemble, de ses systèmes et ses composantes à un moment précis, le moment de l'inspection sur place. Il s'agit donc d'un inventaire des lieux, aussi détaillé que possible, en indiquant la durée de vie restante. Ce document est la base de la rédaction de l'étude du fonds de prévoyance.

#### L'étude du fonds de prévoyance

L'étude du fonds de prévoyance établit une projection de l'enveloppe budgétaire nécessaire dans un horizon de 25 ans, afin de pallier les travaux majeurs de remplacement des composantes capitalisables. Ce fonds détaille tous les systèmes, matériaux et équipements du point de vue description, état actuel et besoins d'entretien, réparation ou remplacement futurs. L'étude permet de contribuer annuellement les montants requis afin d'éviter les charges fiscales lourdes une fois le moment des travaux venu.

#### Le carnet d'entretien

Document indispensable en copropriété, le carnet d'entretien et de gestion fait office de registre retracant l'historique du bâtiment, ainsi que l'ensemble des opérations faites ou à venir, sur l'immeuble. Le syndicat des copropriétaires a la responsabilité d'inclure dans ce carnet d'entretien les documents suivants, sans s'y limiter :

- Tout contrat d'assurance
- Plans de l'immeuble tel que construit, plan cadastral, plans des installations techniques, plans de sécurité
- Certificat de localisation
- Liste de tous les sous-traitants ayant travaillés sur l'immeuble
- Dossier des projets réalisés avec suivi.
- Détails sur le choix des fournitures, matériaux et finis des aires communes et privatives
- Manuels d'utilisation des équipements
- Lettres de garantie des équipements
- Inventaire de tous les équipements et composantes de l'immeuble
- Inventaires des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, plomb ou autres contaminants.
- Tableau et échéancier d'exécution des tâches d'entretien sur les équipements, composantes et finis

- Planification de la vérification des façades et le suivi des recommandations
- Déterminer qui fera l'entretien (concierge, intendant, contractuels, etc.)
- Déterminer à quelle fréquence on validera la mise en œuvre par un audit des entretiens réalisés (état de l'immeuble)

Le syndicat ou le gestionnaire a l'obligation d'inclure comme ANNEXE à ce rapport la liste de tous les contrats de service en vigueur, entre autres :

- Entretien des systèmes de sécurité et alarme incendie
- Déneigement
- Entretien de la pelouse et aménagement extérieur
- Entretien ménager et services de conciergerie
- Entrepreneurs agréés pour les interventions en cas d'urgence
- Toiture
- Systèmes mécaniques
- Systèmes électriques
- Intervention après sinistre
- Numéros d'urgence du personnel responsable.

#### La vérification des façades

Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, règlement qui impose l'inspection des façades et influence de manière significative les budgets actuels et de prévoyance des gestionnaires et des copropriétaires d'immeubles, est entré en vigueur le 18 mars 2013. Depuis cette date tous les bâtiments de 5 étages et plus doivent présenter un rapport de vérification de leurs façades à chaque 5 ans, signé par un ingénieur ou un architecte. Le sujet est technique et demande des éclaircissements.

#### **Premièrement, qu'est-ce une façade, selon la loi ?**

La Régie du bâtiment du Québec dans son « *Guide explicatif des exigences d'entretien des façades* » détermine la portée du terme « façade » par cette définition :

**Façade** : « Le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches. »

**Ce n'est pas  
notre premier rodéo.**

On installe  
des chauffe-eau  
depuis 65 ans.



Meilleure  
garantie  
du marché

**MEMBRES CONDOMARKETING**

À L'ACHAT

JUSQU'À

**100\$\***  
**de rabais**

par chauffe-eau

EN LOCATION

40 GALLONS

**12 99\$\***

Reg : 15,99\$

60 GALLONS

**13 99\$\***

Reg : 16,99\$

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

**Hydro  
Solution**

On fait tout le travail

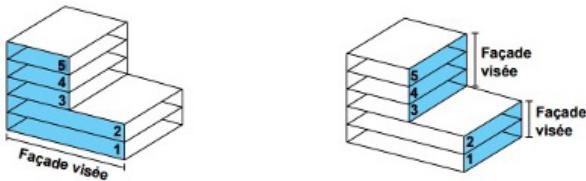
Contactez notre équipe dédiée  
**1 877 326-0606, poste 4228**  
[condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com) | [hydrosolution.com](http://hydrosolution.com)



**Recommandé**

\* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons. Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. HydroSolution peut modifier ou annuler cette offre sans préavis. Ne peut être jumelé à aucune autre offre. \*\* Au lieu de 24 mois en location individuelle.

Voici un croquis extrait du Guide mentionné :



## Mon bâtiment compte 4 ou 5 étages ?

Il n'est pas toujours évident d'établir le nombre d'étages d'un bâtiment, surtout quand on veut trancher entre 4 et 5 étages. Vous comprenez que cette décision aura toute une conséquence sur le budget du propriétaire. Certaines situations ne sont pas claires, mais pour nous aider à décider, la Régie du bâtiment a inclus dans la section 1.2 de son Guide des explications plus amples, que voici. Les situations qui exigent que votre bâtiment soit soumis à la vérification des façades sont en principe celles qui présentent :

- Au moins une façade compte 5 étages complets ou plus hors sol (ex. un bâtiment construit en pente qui aurait 2 étages vers la « montagne » et 5 étages vers la « vallée »);
- La géométrie des étages n'est pas un facteur de décision : les 5 étages sont comptés même s'il y a des étages en retrait ou de longueur/largeur différente que les étages inférieurs;
- Un étage enfoui à moitié sur toute la longueur du bâtiment (« demi-sol ») ne compte pas dans le calcul des étages;
- Un étage enfoui partiellement, mais qui montre la hauteur hors-sol normale d'un étage à au moins un endroit, compte dans le calcul du nombre d'étages.

## Vérification ou inspection

Vous voyez ces deux termes défiler devant vos yeux à chaque fois que le sujet est atteint. Qui parle de quoi : vérification, inspection ... ou peut-être les deux ? Il s'agit d'une terminologie qui est souvent confondue. Pour le bénéfice de tous, la nuance est assez fine, mais elle existe : la loi demande une vérification. Cette vérification est obtenue en effectuant une inspection. En d'autres mots la vérification est le résultat recherché, tandis que l'inspection est l'activité technique requise pour obtenir le résultat. Pas si compliqué que ça, n'est-ce pas ?

## Établir la date de construction de son bâtiment

La date de construction du bâtiment est considérée la première pelletée de terre, car les matériaux, une fois rendus au chantier et exposés aux intempéries, débutent déjà leur cycle de vie et conséquemment leur dégradation.



## Étapes préparatoires : recommandations au propriétaire

Comme pour tout projet qu'on souhaite réussi, le propriétaire du bâtiment devrait s'impliquer et préparer des documents pour la remise au professionnel, tels que :

- Plans et devis de construction
- Plans et devis « tel que construit »
- Toute information sur des réparations, modifications, améliorations de l'enveloppe du bâtiment
- Toute information sur un éventuel changement d'usage du bâtiment
- Indices de détérioration ou des défauts sur les façades
- Programme d'entretien préventif des façades, si applicable
- Autres informations liées à l'enveloppe et au bâtiment en général

Selon le Guide de la Régie du bâtiment, le propriétaire devrait obtenir plusieurs offres de services de professionnels (ingénieurs ou architectes, membres de leurs ordres professionnels respectifs). Afin de mieux comparer les offres de services, il est souhaitable de préparer une grille détaillée à être complétée par les soumissionnaires. Le rapport que le professionnel émet au propriétaire doit contenir toutes les exigences de l'article 384 du Règlement : assurez-vous que le tout soit clairement et explicitement mentionné dans l'offre de services que vous acceptez.

## Méthodes d'inspection

Au sujet de la méthodologie, l'article 378 dudit règlement laisse au professionnel (ingénieur ou architecte) la responsabilité du choix des méthodes, de même que tout éventuel test, examen et mise-en essai. Il n'est donc pas nécessaire que le propriétaire prépare un devis, ou indiquer un nombre d'ouvertures exploratoires, car « l'ingénieur ou l'architecte commande tout test, examen et mise à l'essai qu'il juge nécessaire ».

La Régie du bâtiment dans son guide explicatif recommande des mesures basées en partie sur les normes américaines ASTM (American Standard for Testing and Materials) : une inspection générale (visuelle, non-destructive) et une inspection détaillée. Quelle est la différence entre les deux ?

L'inspection générale s'effectue à une distance minimale de 6 pieds (1.8 m) de la façade et explore l'état général de l'enveloppe. Le professionnel devrait se munir d'outils de prise de vue de haute performance (jumelles, caméra HD, drone, etc.). Après cette étape le professionnel a déjà une très bonne idée de la direction à prendre dans sa démarche. Les zones critiques sont ciblées, le plan pour l'inspection détaillée doit être complété.

L'inspection détaillée implique l'accès à une distance de moins de 6 pieds de l'enveloppe. Le professionnel peut demander au propriétaire l'accès à des escaliers, toiture, balcons et autres éléments. L'inspection détaillée peut aussi être réalisée à l'aide d'équipement de levage en hauteur (à titre d'exemple : nacelle, plateforme suspendue, cordes), échelle ou escabeau, etc. Certains de ces équipements doivent être déclarés à la municipalité (service d'urbanisme) afin qu'un permis d'occupation de la rue soit émis. Tout élément est pris en considération dans le calcul du coût de ce permis : rue d'ordonnance, rue secondaire, stationnement, places de stationnement avec parcomètre.



Si requis et/ou au besoin, le nombre et la localisation des percées (ouvertures exploratoires) seront décidés par le professionnel, qui exige des interventions telles que :

- Entrepreneurs spécialisés pour effectuer des percées (maçons);
- Laboratoires d'analyse des échantillons;
- La remise de l'enveloppe dans son état d'origine, avant le début des travaux; trouver le matériel d'origine ou similaire, assurer la réparation correcte et l'étanchéité appropriée.

Généralement les ouvertures exploratoires sont demandées aux étages supérieurs du bâtiment, en considérant sa géométrie et la direction du vent dominant dans la zone. Elles sont effectuées à l'extérieur du bâtiment (sauf mur-rideau et mur massif en pierre ou béton). Le maçon doit être responsable d'enlever l'élément (brique ou pierre) de manière à ne pas l'abîmer, pour installation après ouverture.

### ... Et si on décèle une condition dangereuse ?

Voici trois articles du Règlement qui expliquent la démarche à suivre :

*Art. 375 : « Constitue une condition dangereuse aux fins de la présente sous-section, toute condition dans laquelle se trouve un bâtiment lorsqu'un élément de l'une de ses façades peut, de façon imminente, se détacher du bâtiment ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes. »*



De plus, à l'[article 377](#) on lit : « *Lorsque l'ingénieur ou l'architecte chargé de faire la vérification relève la présence de conditions dangereuses, il en informe le propriétaire et la Régie ainsi que des mesures d'urgence mises en place ou à mettre en place sans délai pour éliminer ces conditions dangereuses.* » La Régie du bâtiment a mis sur place un protocole à suivre en cas de condition dangereuse :

[Art. 376.](#) Lorsqu'en cours de vérification ou autrement une condition dangereuse est détectée, le propriétaire doit :

# SAVIEZ-VOUS QUE...

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

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

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

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

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

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

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

1. mettre en place sans délai les mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public ;
2. en aviser la Régie sans délai ;
3. fournir par écrit à la Régie, dans les 30 jours, une description, élaborée par un ingénieur ou un architecte, des travaux correctifs à réaliser pour éliminer la condition dangereuse de même que, pour approbation, un échéancier des travaux correctifs;
4. s'assurer que les travaux sont réalisés conformément à la description, à la planification et à l'échéancier susmentionnés ;
5. obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades du bâtiment;
6. transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.

Il est donc recommandable de s'assurer, avant le début de la vérification, quel est le mandat du professionnel et si celui-ci inclut la démarche auprès de la Régie. À la suite de l'envoi en ligne du formulaire de signalement d'une condition dangereuse (<https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/francais/formulaire-declaration-condition-dangereuse.pdf>) un dossier sera ouvert et un inspecteur contactera le propriétaire ou le professionnel. Une fois la condition dangereuse éliminée, un rapport émis par le professionnel sera transmis par celui-ci ou par le propriétaire à la Régie, pour fermer le dossier.

Un élément à mentionner dans ce même sujet est la visite des lieux. L'inspection, visuelle ou détaillée, implique le plus possible un champ visuel libre, mais en réalité le professionnel est souvent bloqué dans son investigation par des arbres, d'autres bâtiments voisins, des clôtures et même des plantes grimpantes. Le propriétaire doit s'assurer que le professionnel qui envoie une offre de service ait pris connaissance de l'état des lieux.

## **Le budget à prévoir pour la vérification des façades**

Voici ce qui inclut généralement une offre de services pour l'inspection des façades :

- Honoraires du/des professionnels. Important à vérifier si le montant des honoraires inclut les suivants, pour ne pas vous retrouver avec des demandes supplémentaires :

- Intervention auprès de la Régie du bâtiment (signalement, correspondance)
- Émission des documents pour l'installation du pérимètre de sécurité et/ou autres mesures d'urgence
- Émission des directives pour éliminer la condition dangereuse (plans, devis)
- Suivi des travaux
- Émission d'un rapport incluant une description détaillée des travaux correctifs réalisés ou à réaliser (si ces travaux ne sont pas effectués dans les 30 jours qui ont suivi la découverte de la condition dangereuse). Dans ce dernier cas, il faut aussi annexer un échéancier des travaux qui devra être approuvé par la Régie du bâtiment.
- Équipement de levage en hauteur : location, installation, déplacement durant l'inspection, assurances (si l'équipement reste sur les lieux pour plusieurs jours);
- Permis municipal d'occupation de la voie publique, incluant les stationnements publics et les places de stationnement à parcomètre;
- Ouvertures : taux des maçons, équipement de levage pour les maçons (possibilité d'utiliser l'équipement que le professionnel a déjà sur place), coût des matériaux
- Tests: coût exigé par des laboratoires d'analyses spécialisés pour effectuer des tests sur les échantillons prélevés par les percées exploratoires;
- Remise en état du site et des surfaces, nettoyage des lieux;
- Réparation du gazon / aménagement paysager

Ne vous laissez pas envoûter par des prix très bas : ils peuvent cacher un travail incomplet. De même, les prix très élevés peuvent vous obliger à accepter des travaux non nécessaires. Demandez des explications, des détails et la ventilation du prix global. Comparez les soumissions. Demandez aux professionnels des références d'autres projets similaires. ... Et pourquoi pas, demandez l'avis d'autres propriétaires à qui vous faites confiance !

**En conclusion, étant donné les obligations légales impliquées, le budget et l'ampleur des activités, la planification du PGA, de l'étude du fonds de prévoyance, de la vérification des façades et du carnet d'entretien doivent être une priorité pour le travail du syndicat de copropriété ou du gestionnaire du bâtiment.** □



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

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

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

- Entrepreneur général RBQ (5725-6638-01)
- Installation de détecteurs et de valves motorisées
- Centrale de surveillance
- Personnel accompagnateur titulaire d'un diplôme universitaire en gestion de copropriété

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

# 8 questions sur le paiement électronique en copropriété



Par Caroline Brodeur  
Otonom Solution inc.



Vous songez à instaurer le prélèvement préautorisé dans votre copropriété pour le paiement des charges communes et des cotisations spéciales?

Voici les réponses à **8 questions** que vous ou vos copropriétaires vous êtes sûrement posées.

## 1- Qui réglemente le paiement préautorisé au Canada?

C'est l'organisme Paiement Canada ([www.paiementcanada.ca](http://www.paiementcanada.ca)) qui a été désigné pour assurer le cadre réglementaire au pays pour les transferts de fonds électroniques. Toutes les institutions financières et entreprises de virement de fonds sont assujetties à ses règles.

## 2- Est-ce que le prélèvement préautorisé est sécuritaire?

En plus du cadre réglementaire par Paiements Canada, il faut savoir que toutes les institutions et entreprises de paiements doivent être inscrites auprès du registre des entreprises de service monétaires (et de guichets automatiques privés) du Gouvernement du Québec. Lors de votre recherche sur votre fournisseur de transfert de fonds, assurez-vous donc qu'il est accrédité et qu'il travaille conjointement avec une institution financière canadienne reconnue.

## 3- Quelle est la différence entre un chèque et un PPA?

Il n'y a pas de différence fondamentale entre les séries de chèques et les systèmes de prélèvements préautorisés. Surpris? Pensez-y bien. L'émission d'un chèque est une autorisation de prélever un montant précis dans votre compte bancaire. Le PPA fait la même chose. Le prélèvement préautorisé se démarque par le fait que vous n'avez pas à débourser pour l'impression de chèque et que l'adhésion est facile et rapide.

## 4- Les copropriétaires ont peur de donner accès à leur compte bancaire. Que puis-je leur répondre?

Les copropriétaires sont réticents à vous fournir leurs coordonnées bancaires? C'est légitime. Toutefois, il faut se souvenir qu'en émettant un chèque, ils donnent également leurs coordonnées bancaires, car elles apparaissent toujours dans le bas du chèque. Il n'y a donc pas de différence entre les deux modes de paiement.

## 5- Y a-t-il un avantage plus grand sur le contrôle du copropriétaire en payant par PPA?

À première vue, on pourrait penser que payer par chèque permet plus de contrôle au copropriétaire. Par contre, il faut toujours surveiller les chèques en circulation, s'assurer de ne pas oublier les chèques postdatés et il y a des frais rattachés à l'annulation d'un chèque. En ce qui concerne les prélèvements préautorisés, la loi canadienne sur le paiement prévoit que les copropriétaires (et autres particuliers) ont 90 jours après le débit dans leur compte pour revenir sur leur décision et demander à leur institution financière d'être remboursé, et ce, sans avoir à justifier quoi que ce soit. Le contrôle est donc plus grand sur le long terme avec le PPA par rapport au paiement par chèque.

## 6- Quels avantages est-ce que les copropriétaires ont à utiliser le PPA plutôt que le dépôt des chèques à la banque?

Les avantages sont multiples. Une seule signature par copropriétaire et tous les paiements mensuels des charges

communes sont réglés. Fini la perte de temps à devoir commander, payer et signer douze chèques. Sans oublier que dans certains cas, il faut également ajouter les frais postaux et d'enveloppes. Pour l'administrateur responsable des finances de la copropriété, c'est pour lui autant de déplacements à la banque évités, un meilleur contrôle pour le syndicat sur les sommes à recevoir et un outil facilitant la récupération des sommes en retard ou dues sans devoir courir après des chèques.

## 7- Comment donner son autorisation au paiement par PPA?

La loi canadienne sur le paiement requiert qu'un consentement soit donné par le payeur via un formulaire papier ou en ligne. Cette autorisation n'est requise qu'une seule fois, tant que votre copropriétaire participant désire poursuivre avec ce mode de paiement. Le montant des cotisations change? Pas de problème. Vous pouvez augmenter le montant de la cotisation sans refaire signer de formulaire en autant que vous respectiez l'avis de dix jours prévu par la loi.

## 8- Peut-on arrêter un PPA quand bon nous semble?

La réponse simple à cette question est OUI. Par contre, il existe une exception pour la copropriété qui mérite que l'on s'y attarde.

Bien que Paiement Canada exige que le PPA cesse à la simple demande du payeur pour tout fournisseur « ordinaire » (câble, téléphone, Internet, etc.) un syndicat de copropriétaires est quant à lui une « association » au sens de la loi. Ainsi, les décisions prises par cette association, par ses membres au conseil d'administration ou en assemblée générale, sont pleinement exécutoires. Le paiement par prélèvement préautorisé peut donc être inclus d'emblée dans la déclaration de copropriété ou adopté par la suite en assemblée générale. Il est toutefois souhaitable de prévoir un mode de paiement alternatif par chèque pour les récalcitrants moyennant une charge administrative pour couvrir les frais de déplacement du bénévole qui doit aller en faire le dépôt. □

**INVEST GAIN LTÉE**

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

Depuis 1981  
à votre service

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

**Toiture  
SPME inc.**

L'expérience fait la différence.

RÉSIDENTIEL  
• COMMERCIAL  
• INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3663**  
Sans frais **1 877 304-3660**  
[www.toitureospme.com](http://www.toitureospme.com)

# Assurance Copropriétés

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

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

**Mieux vaut prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

**Bernard Bousseau, M.B.A.**

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | [bbousseau@racinechamberland.com](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)

# Que faire après l'inspection de façade ?



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

Vous habitez ou gérez un immeuble de cinq étages ou plus et conformément à la Loi 122 vous avez fait réaliser une inspection en hauteur par une firme spécialisée. Rappelons que cette obligation pour les syndicats découle de recommandations du coroner à la suite de sinistres mortels. En prenant connaissance du rapport de vérification, vous apprenez que de multiples anomalies et déficiences ont été constatées, avec des degrés divers de gravité. Cet article tentera de vous aider à y voir plus clair pour la suite à donner à cette étape importante dans le maintien de votre actif immobilier.

## Première lecture

La première difficulté survient au moment de la lecture du rapport de vérification. Lire est une chose, mais interpréter en est une autre. Puisque ce type de rapport examine partiellement les façades, il faut être à l'affût des erreurs évidentes. Dans un cas récent, la firme d'inspection avait conclu que le parement était constitué de panneaux métalliques imitant la pierre, alors que le parement était plutôt constitué de pierre véritable...

Il existe plusieurs types de rapports de vérification et même si certains comportent un lexique, il n'est pas facile pour une personne sans expérience en construction d'en interpréter le contenu. Comment distinguer entre une déficience qui pourrait causer des désordres sérieux à l'avenir (Fig.1) et une condition dangereuse dans l'immédiat?



Fig. 1. Une micro-fissure laisse présager des dommages à venir.

Il ne faut pas hésiter à interroger le fournisseur du service d'inspection sur le contenu du rapport et sur le sens à donner à ses conclusions. Je conseillerais de vous faire aider par un copropriétaire qui possède une expérience pertinente ou de demander l'aide d'un professionnel externe, architecte ou ingénieur. Une lecture avisée pourra épargner bien des complications.

## L'impact de la complexité

Lorsque les façades présentent de nombreuses articulations, colonnes, saillies et parties de parement en encorbellement ou soutenues par des linteaux structuraux en acier (Fig.2), le degré de risque de dégradation est augmenté proportionnellement par rapport à une façade plus simple et constituée de sections de parement simples et droites.



Fig. 2. La complexité des façades influence le niveau de risque

Un rapport de vérification complet devrait proposer une analyse des risques de désordres inhérents à la géométrie du bâtiment et des moyens de surveillance recommandés.

## Les conditions dangereuses

Le but de toute inspection de façade en hauteur est d'identifier les conditions dangereuses pour les personnes et d'y remédier sans délai. A cet égard, la gravité de telles conditions peut varier énormément. Ainsi un fragment de brique ou de béton lâche pourra être retiré par l'inspecteur au moment de l'inspection (Fig.3).



Fig. 3. Les fragments de béton lâches doivent être retirés promptement

Par contre, une condition qui nécessite de retirer une section du parement et de la reconstruire (Fig. 4) ne peut être solutionnée lors de l'inspection en hauteur et son degré de dangerosité devra être évalué et commenté par le professionnel responsable de l'inspection. Si la condition estimée dangereuse ne peut être remédiée au moment de la vérification de la façade, la Loi 122 va plus loin en obligeant le propriétaire (par son Syndicat) à déclarer à la Régie du bâtiment toute condition dangereuse qui ne peut être réglée lors de l'inspection.



Fig. 4. Condition dangereuse : il ne devrait pas y avoir d'espace entre le parement de brique et le linteau qui la soutient !

Dans les trente jours suivant la découverte d'une condition dangereuse, le propriétaire doit fournir par écrit à la Régie une description élaborée par un architecte ou un ingé-

nieur des travaux correctifs à effectuer et un échéancier de réalisation.

Le professionnel engagé par le syndicat (qui n'est pas nécessairement celui qui a procédé à la vérification) devra alors déposer une lettre expliquant les mesures de protection temporaires mises en place afin d'éviter tout effondrement. Ces mesures peuvent contenir des périmètres clôturés (parfois situés en partie sur le domaine public), des passages piétons protégés et autres installations d'échafaudage temporaire.

## Les travaux correctifs

Il est important de distinguer ici entre le rapport de vérification des façades et les plans et devis des travaux correctifs. Les rapports de vérification énumèrent, localisent et codifient les anomalies apparentes sur les façades (Fig.5) mais ce ne sont pas des plans et devis et ne devraient pas être utilisés pour obtenir des soumissions parce qu'ils ne précisent pas les techniques et produits à utiliser pour corriger les désordres.



## Les plans et devis

Après la réception du rapport de vérification des façades, si le nombre et la nature des déficiences et désordres constatés le justifie, il faut procéder à la préparation des plans et devis des travaux correctifs.

Le choix d'une firme expérimentée dans ce volet des travaux devient alors essentiel. Il ne faut pas hésiter à en solliciter plusieurs et à discuter des procédures de production des documents techniques et surtout de l'encadrement requis lors de la surveillance des travaux. En se basant sur le rapport de vérification de façade et ses propres constats, le professionnel précisera au moyen de dessins explicites la portée des travaux (Fig.6).



Fig. 6. Les plans et devis doivent comporter une cartographie précise des travaux correctifs.

Il rédigera un devis qui stipule tous les produits de remplacement (maçonnerie, mortiers, adhésifs, ancrages, etc.,) et les techniques de construction requis par la nature des travaux. De plus, l'engagement d'un professionnel permettra de garantir la conception (et la surveillance) des travaux, ce qui procurera une sécurité appréciable au syndicat.

Le professionnel pourra également préparer toute demande de permis et faire le suivi avec la ville jusqu'à l'obtention du permis.

On ne saurait trop insister sur la qualité de la surveillance des travaux car elle est garante de la durabilité de l'ouvrage. Des visites d'inspection fréquentes, et parfois non planifiées d'avance, pourront garantir que les travaux réalisés sont conformes aux plans et devis et que les inévitables imprévus de chantier soient traités et corrigés en temps opportun. □

© 2023 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

**PROPRET**  
SERVICES D'ENTRETIEN

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](http://propret.org) • 514 279-3627



# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

# Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS  
À LA HAUTEUR  
DEPUIS 1972**



**MERCI À NOS CLIENTS, PARTENAIRES ET EMPLOYÉS**



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

Visioconférences

## Gestion des sinistres | Intervention d'urgence, gestion des réclamations, responsabilités



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing, Me Jannick Desforges, Directrice du Service des affaires corporatives, déontologie et conformité (Chambre de l'assurance de dommages), M. Patrick Beauvais, Vice-président - Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA), Me Clément Lucas et (De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.), Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (IndemniPro), M. Carol Bérubé, Chef d'équipe réclamations (BFL CANADA).

- **Qui paie quoi - Actions à prendre avec l'assureur - Les responsabilités en cas de sinistre**
- **L'intervention des experts** : gestion des coûts, travaux de remise en condition des lieux, et réclamations.

20 mai 2023

Visionner la vidéo

## La médiation, pour un mieux vivre en copropriété



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

### Première partie

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

### Deuxième partie

La médiation en copropriété - Un atout pour le meilleur équilibre en collectivité.  
Table ronde avec nos professionnels spécialisés en médiation de la copropriété.

10 juin 2023

Visionner la vidéo

# Pourquoi choisir de coller son plancher en condo (pose à double encollage) ?



Par Alexandre Mathurin  
Directeur Marketing, AcoustiTECH

**Ce que vous devez savoir : c'est que coller votre plancher, c'est la meilleure idée que vous pouvez avoir.**

Et avant de vous dire pourquoi, commençons par parler du plancher flottant. (il existe aussi l'option de clouer votre plancher, mais vu tout l'aspect technique que ça demande dans un condo, vous feriez mieux d'oublier ça) Très populaire, la pose flottante offre deux avantages : son coût est moins dispendieux et son installation rapide. Toutefois, ce type d'installation vient aussi avec des inconvénients, et ce, surtout au niveau de la sensation. Le plancher flottant, plus mou et flexible, rend l'expérience beaucoup moins confortable sous les pieds.

**Pourquoi un plancher collé est le choix idéal ? on vous explique :**

## 1. Pour sa stabilité

Vous avez sûrement déjà donné de petits coups de pied sur un plancher flottant pour l'égaliser? Avec une pose collée, ce sera de l'histoire ancienne. Peu importe les variations de température, votre plancher va rester en place et garder sa forme, jusqu'à la fin de sa durée de vie.

## 2. Pour son confort

Il y a des choses qui ne s'expliquent pas : comme le sentiment de marcher sur un plancher collé. Ça a l'air fou, mais il y a une réelle différence. Et avec des bruits de pas réduits au maximum, c'est sans aucun doute l'option qui



vous offre le plus grand des comforts. Est-ce qu'on vous a aussi dit que c'est la pose qui maximise le plus le rendement d'un système chauffant? (vérifier la possibilité avec votre manufacturier)

## 3. Pour sa durabilité

Non seulement votre plancher va durer très très longtemps, mais il y a aussi une panoplie de solutions qui viennent avec ce choix pour le rafraîchir et lui donner un nouveau style. Et ça, c'est un gros avantage.

## 4. Pour un meilleur investissement

Bien oui! Dans le top 5 des rénovations qui donnent de la valeur à votre maison, il y a votre plancher. Le coller est donc une excellente manière de maximiser la valeur de votre demeure ou de votre condo, en plus de le différencier des autres.

Oui, une pose à double encollage va demander plus d'effort et de préparation. Cependant, avec tous les bénéfices que vous allez en retirer, c'est réellement la meilleure décision que vous pouvez prendre. ☐



# ACCÉDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

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

# L'importance de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien en autogestion



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

Nous désirons partager l'importance de planifier dès maintenant la production d'étude du fonds de prévoyance et de la mise en place d'un carnet d'entretien au soutien des administrateurs de syndicats de copropriété qui priorisent l'autogestion. Ces deux outils sont essentiels pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier et la bonne gestion financière des copropriétés en respect des obligations légales introduites par la loi 16.

## L'étude du fonds de prévoyance

L'étude du fonds de prévoyance est un document qui permet d'évaluer les besoins en réparation et en remplacement des parties communes de l'immeuble sur une période de 25 ans, et de déterminer le montant optimal des cotisations des copropriétaires à ce fonds. Elle doit être réalisée par un expert qualifié et agréé par un Ordre professionnel, et être mise à jour au moins tous les cinq ans. L'étude du fonds de prévoyance est obligatoire pour toutes les copropriétés depuis le 13 décembre 2019.

## Le carnet d'entretien

Le carnet d'entretien est un ensemble de documents techniques qui retrace l'historique du bâti ainsi que l'ensemble des opérations faites ou à venir sur l'immeuble. Il comprend deux volets principaux : une fonction documentaire, qui présente les caractéristiques de l'immeuble et consigne les rapports, expertises et travaux réalisés; et une fonction opérationnelle, qui détaille les procédures d'entretien sur les éléments de l'immeuble, le suivi sur les opérations d'entretien faites et à faire, ainsi que la documentation technique pertinente sur ces composants. Le carnet d'entretien doit être établi par le syndicat et être mis à jour régulièrement. Le professionnel engagé vous aidera à le bâtir correctement.



## Conclusion

Une bonne planification à partir de ces deux outils est donc primordiale pour les administrateurs des syndicats qui veulent assurer une autogestion efficace et responsable de leur copropriété.

En planifiant dès maintenant la production de ces outils, vous pourrez bénéficier dès maintenant d'un meilleur contrôle sur votre patrimoine immobilier, d'une meilleure prévision budgétaire et d'une meilleure protection.

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

# Residential & Condominium Property Management

Professional Development Certificate



▶ FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGÉES  
PROFESSIONNELS



*Learn the fundamentals of residential property management at the McGill School of Continuing Studies*

**MADE**  
by McGill



Courses



Part-Time



Bilingual

## Why Enroll:

- Understand legal principles and frameworks governing various types of residential properties (rental, co-ownership and mixed-use)
- Develop financial strategy to organize and control the residential property finances
- Manage emergency situations and claims
- Master the structural elements, maintenance, and work management of residential buildings
- Efficiently manage operations including development of internal policies, procedures, record keeping, and contract management
- Manage rentals and relationships with tenants or co-owners

## Program Information & Registration

[ag.scs@mcgill.ca](mailto:ag.scs@mcgill.ca)

## Admission Information

514-398-6200  
[admissions.conted@mcgill.ca](mailto:admissions.conted@mcgill.ca)



**McGill**

School of  
Continuing Studies

Learn more at  
[mcgill.ca/scs-property](http://mcgill.ca/scs-property)

29 octobre 2022



# COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

Hydro Solution | 2022



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

## Les grands travaux et les rénovations majeures en copropriété

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

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

**PARTIE II** : L'avantage d'opter pour une garantie de qualité et mieux protéger votre investissement. Les travaux de rénovation représentent généralement des coûts importants et la gestion de ceux-ci peut s'avérer complexe. Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les nouvelles obligations entourant la Loi 16, les administrateurs des syndicats de copropriété doivent se préparer à entreprendre des travaux de rénovation pour assurer la pérennité de leur immeuble. Les étapes relatives à la planification du projet, à l'évaluation des soumissions et au choix de l'entrepreneur sont cruciales.

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

# Une bonne qualité d'air, ce n'est pas un luxe !



Par Paul Layoun  
Président Quali-Pro

## Le saviez-vous ?

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

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

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

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

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

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



### À quelle fréquence faire nettoyer ses conduits de ventilation ?

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!

Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : [anthony@excellentpavage.ca](mailto:anthony@excellentpavage.ca)

Site web : [www.excellentpavage.ca](http://www.excellentpavage.ca)

# Augmentation du coût de construction

#346885050



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

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

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

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

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

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

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

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

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

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Sylvie Lafontaine  
819 568-4477      [sylvielafontaine@pierda.ca](mailto:sylvielafontaine@pierda.ca)

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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



Glen Gagné  
514 919-3506      [glen@gestion-imhotep.ca](mailto:glen@gestion-imhotep.ca)

*uniCondo* Montréal

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

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



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

**uniCondo** Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



Takao Shibata  
514 697-9949      [shibata2@securenet.net](mailto:shibata2@securenet.net)

**uniCondo** Montréal



Marc Morin et Mélanie Guilbeault  
514 339-7000      [info@gestionprovision.com](mailto:info@gestionprovision.com)

**uniCondo** Montréal

1675 Rte Transcanadienne  
Montréal, QC  
H9P 1J1



Thelma Martinez, Adm.A  
514 817-9753      [thelmam@gestionaltl.ca](mailto:thelmam@gestionaltl.ca)

**uniCondo** Montréal

7387 somerled  
Montréal, Qc  
H4V1X1



Livia Barbot  
514 400-3551      [livia.barbot@gmail.com](mailto:livia.barbot@gmail.com)

**uniCondo** Montréal

Montréal, Québec  
J0P 1P0



Ghizlane El Aarfaoui  
438 969-0959      [ghizlane@primariosmanagement.com](mailto:ghizlane@primariosmanagement.com)

**uniCondo** Montréal

510-1420 Rue Towers  
Montréal, Québec  
H3H 2E1



Pierre Beaugrand-Champagne  
514 -781-2450      [gestioncyj@gmail.com](mailto:gestioncyj@gmail.com)

**uniCondo** Montréal

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



# Pourquoi faire réparer vos fenêtres au lieu de les remplacer



Par Anthony Malorni

Directeur des opérations  
Basco Portes et Fenêtres

L'hiver viendra plus vite que l'on pense et comme chaque année vous préparez votre immeuble en copropriété pour les grands froids à venir, vous commencez déjà un peu à vous inquiéter des factures d'énergies qui vont commencer à augmenter. Comment minimiser cette hausse? Vous passez beaucoup de temps sur le site [d'Hydro-Québec](#) afin de bien mesurer votre consommation? Vous regardez vos fenêtres et vous voyez déjà la perte d'isolation due à leurs âges.

## Le remplacement de vos fenêtres est-il une option?

On considère souvent en premier lieu le remplacement complet des fenêtres que nous croyons inefficaces, défectueuses ou tout simplement brisées. On appelle un fournisseur ou deux, on demande des soumissions et le tout

nous coûte souvent très cher. Le coût total peut s'avérer très dispendieux. Le remplacement semble être la solution facile et souvent la première qui nous vient en tête.

Les fenêtres sont souvent la première source de perte de chaleur et spécialement si votre copropriété n'est pas neuve. Elles sont définitivement importantes à considérer dans votre préparation avant l'hiver.

## Avez-vous considéré la réparation de vos fenêtres?

Voici une solution beaucoup plus économique qui vous permettra de bien vous préparer avant l'hiver. Peu connue encore, mais de plus en plus populaire chez les Québécois et Québécoises, la réparation de vos fenêtres existantes vous évite les gros travaux de rénovation que nécessite le remplacement de fenêtres.

La remise à neuf et la réparation des fenêtres de vos unités de condo sont une solution très intéressante à considérer avant de décider du remplacement de vos fenêtres pour des neuves. De plus, la réparation s'applique à plusieurs types de fenêtres :

- Fenêtres en PVC;
- Fenêtres à battant;
- Fenêtres à guillotine;
- Fenêtres coulissantes;
- Portes;
- Portes-patio;
- Et plusieurs autres modèles de fenêtres.

## Mes fenêtres sont embuées? Est-ce que je devrais les remplacer?

Non. C'est souvent le thermos lui-même qui n'est tout simplement plus efficace. Lorsque cela arrive, votre fenêtre semble embuée et on peut y voir souvent des motifs étranges apparaître. C'est votre thermos qui a besoin d'être remplacé et non la fenêtre entière. La solution est alors simple, il suffit d'effectuer le remplacement du thermos. [Vous pouvez en savoir davantage sur le service de remplacement de vitres thermos ici.](#)

## J'ai une infiltration d'eau dans ma fenêtre, que dois-je faire.

La première chose à faire est de ne pas la remplacer. Vous économiserez beaucoup d'argent en effectuant la réparation de la fenêtre. Les infiltrations d'eau sont souvent le résultat d'un problème avec le calfeutrage extérieur. Nul besoin de faire remplacer votre fenêtre, un simple [travail de calfeutrage de fenêtres](#) vous fera économiser beaucoup d'argent.

## Le mécanisme de ma fenêtre est brisé, que dois-je faire.

Avec le temps et l'utilisation, il est normal que parfois les mécanismes des fenêtres deviennent défectueux ou se brisent tout simplement. Encore une fois, ne faites pas remplacer vos fenêtres. Il existe une option beaucoup plus simple que l'installation d'une nouvelle fenêtre. Le service de réparation de fenêtres couvre aussi les mécanismes. Soyez futé, économisez de l'argent et [demandez une estimation gratuite](#) pour la réparation de vos fenêtres avant même de considérer leurs remplacements.

## La vitre de ma fenêtre est brisée ou craquée, que dois-je faire.

Faites-la réparer! Eh oui, nul besoin de remplacer la totalité de votre fenêtre. Le remplacement de la vitre uniquement est possible et beaucoup plus économique. Il est surprenant de voir à quel point opter pour la réparation de portes et de fenêtres vous fera économiser beaucoup d'argent.

## Combien coûte la réparation de fenêtres?

Généralement, au moins la moitié du coût de remplacement complet de la fenêtre. Évidemment, chaque cas est unique et les économies sont au rendez-vous, c'est sûr! Le savoir-faire en matière de réparation de fenêtres résidentielles de [Basco](#) est unique en soi et vous permettra de prolonger la vie de vos fenêtres actuelles.

Lorsque vient le temps de choisir un fournisseur pour effectuer la réparation de vos fenêtres, il est important de prendre en considération les éléments suivants :

- **L'expertise.** Vos travaux doivent être effectués d'une main de maître. Vos fenêtres sont une partie importante de votre immeuble qui contribue à votre bien-être et à l'isolation de votre copropriété. Vous voulez un travail impeccable.
- **Le service.** Vous voulez un travail rapide, mais surtout efficace. Vous ne voulez pas vivre dans un chantier de construction pour plusieurs semaines. C'est pourquoi la réparation de vos fenêtres est un procédé moins invasif et plus rapide.
- **Les conseils.** Vous voulez être bien conseillé. Vous voulez obtenir la meilleure solution à vos problèmes de fenêtres. Vous ne voulez pas simplement recevoir l'assistance d'un conseiller qui vous propose de remplacer vos fenêtres par de nouvelles.
- **L'inventaire.** Personne n'est patient! Vous voulez que les pièces nécessaires à la réparation de vos fenêtres soient disponibles.

Chez Basco, nous vous offrons tout ça depuis plus de 15 ans. Lisez nos avis Google ou Facebook, vous pourrez le constater par vous-même.

Au plaisir de faire affaire avec vous et de participer à l'entretien de votre immeuble en copropriété. ☺



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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

	<p><b>LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ</b> pour syndicats de copropriété. CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un <b>rabais de 10 %</b> lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au <b>1 866 766-2069</b>.</p>
	<p><b>CHAUFFES-EAU</b> - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son <b>service « tapis bleu »</b> entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. <b>Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à <a href="mailto:abeaudoin@hydrosolution.com">abeaudoin@hydrosolution.com</a></b></p>
	<p><b>OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %</b>, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill. Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec. INFORMATION : <b>514 380-8398</b></p>
	<p><b>Escompte de 10 % offert</b> à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. <b>Escompte de 5 % offert</b> suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : <b><a href="mailto:info@monpeintre.ca">info@monpeintre.ca</a> / 514.705.1245</b></p>
	<p><b>NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais</b> additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans. Information : <b>514 725-7747 / <a href="http://pro-sec.ca">pro-sec.ca</a></b></p>
	<p><b>OFFRE EXCLUSIVE !</b> SPE offre en exclusivité une réduction de <b>10 %</b> sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.</p>
	<p><b>LAVAGE DES VITRES</b> - Vitro-Services offre en exclusivité <b>20 % de rabais</b> pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.</p>



## Site Internet sécurisé gratuit Le registre de votre copropriété

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

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

### UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.

Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

**Appelez-nous au 514.380.8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant !**

**CondoMARKETING**



## La copropriété Jardins de Savoie,

située à Boucherville, est une copropriété exceptionnelle tant par son concept de construction que par la qualité de l'environnement et la qualité de vie que l'on y retrouve.



ment localisés sur un terrain de 75 000 pi.car. Les édifices sont dotés d'une entrée privée, d'un garage double et d'une vérrière quatre-saisons.

La valeur ajoutée de cette copropriété est sans contredit les espaces verts. On compte plus de 140 arbres matures d'essences variées, de multiples bosquets, plates-bandes et rocailles et un jardin au centre duquel trône une fontaine. C'est un lieu enchanteur.

Pour ajouter à l'agrément de vivre dans ce quartier, il y a aussi la qualité de vie de la ville de Boucherville elle-même. Habiter à Boucherville c'est habiter dans la ville qui offre la meilleure qualité de vie au Québec selon le magazine d'affaires Money Sense.

Les Jardins de Savoie font partie du projet intégré La Bruère dans le quartier Harmonie. Construite en 2003-2004, cette copropriété sise au 680 rue Paul-Doyon, comprend 10 luxueux quadruplex savam-

Le quartier Harmonie est multi-générationnel car autant les jeunes familles que les nouveaux retraités viennent s'y établir. De magnifiques cottages bordent la copropriété et sont occupés par de jeunes familles.

Il y a une très belle ambiance dans le quartier : beaucoup de jeunes chefs viennent y ouvrir leur restaurant, de nombreux événements et spectacles y sont présentés, des petits marchés de saisons pour goûter les saveurs d'ici, de nombreux espaces verts et pistes cyclables pour garder la forme, tous les services sont à proximité et partout on aperçoit des marcheurs, joggeurs et promeneurs d'animaux de compagnie (en laisse, tout le monde respecte le règlement).

Le conseil d'administration des Jardins de Savoie veille à ce que la qualité originale de la copropriété soit préservée ainsi qu'au respect des clauses de la déclaration de copropriété. Depuis quelques années, les administrateurs ont opté pour l'embauche d'un gestionnaire privé qui les assiste dans l'exécution des différentes tâches administratives. De plus, notre adhésion à CondoRéseau permet à tous les copropriétaires d'accéder à un site internet privé sur lequel on retrouve tous les documents de gestion du syndicat et les archives. Une copropriété bien gérée est un gage de tranquillité et de bon voisinage entre les copropriétaires. □



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.



Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert



Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)

Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à [info@chariotshopping.com](mailto:info@chariotshopping.com) !

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



Chariot Shopping.com



# Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



## Groupe Option Médiation | 438 402-8955

Me Hélène de Kovachich      [hdek@gomediation.ca](mailto:hdek@gomediation.ca)

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

## Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Me Angie Pelonis	<a href="mailto:a.pelonis@fisetlegal.com">a.pelonis@fisetlegal.com</a>
Me Gérald Denoncin	<a href="mailto:g.denoncin@fisetlegal.com">g.denoncin@fisetlegal.com</a>
Me Janel Beaudin	<a href="mailto:j.beaudin@fisetlegal.com">j.beaudin@fisetlegal.com</a>
Me Samuel Gaudet	<a href="mailto:s.gaudet@fisetlegal.com">s.gaudet@fisetlegal.com</a>
Me Sébastien Fiset	<a href="mailto:s.fiset@fisetlegal.com">s.fiset@fisetlegal.com</a>
Me Simon Oliva	<a href="mailto:s.oliva@fisetlegal.com">s.oliva@fisetlegal.com</a>

1175 Bernard Ouest, Bureau 301  
Outremont (Québec) H2V 1V5  
[www.fisetlegal.com](http://www.fisetlegal.com)

## Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud 514 945-0440, poste 102	<a href="mailto:mmichaud@municonseil.com">mmichaud@municonseil.com</a>
Me Éric Oliver 514 954 0440, poste 103	<a href="mailto:eo@municonseil.com">eo@municonseil.com</a>
Me Mario Paul-Hus 514 954 0440, poste 111	<a href="mailto:mph@municonseil.com">mph@municonseil.com</a>
Me Lucie Desgagné 514 954 0440, poste 112	<a href="mailto:LDesgagne@Municonseil.com">LDesgagne@Municonseil.com</a>

720-800 Rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec) H4Z 1A1  
[www.municonseil.com](http://www.municonseil.com)



# Conseillers juridiques

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



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

Me Clément Lucas c.lucas@djclegal.com  
Me Ludovic Le Draoullec L.LeDraoullec@djclegal.com  
Me Marie-Cécile Bodéus m.c.bodeus@djclegal.com

2000 McGill College Avenue, 6<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) Q3A 3H3  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)

**Azran Avocats|Lawyers**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété



Me Catherine Azoulay  
514 499-2010      cazoulay@azran.ca  
Me Gabrielle Azran  
514 499-2010      gazran@azran.ca

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 1S1  
[www.azranassocies.com](http://www.azranassocies.com)

**Lévesque Étude Notariale**

Notaires, conseillers juridiques



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

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)

**Réso Condo**

RÉSOLUTION de conflits en CONDO



Me Jean-François Gendron  
514 369-4334, poste 222      gendron@reso-condo.ca

100-4865, rue Ambroise-Lafortune  
Boisbriand (Québec) J7H 0A4  
[www.resocondo.com](http://www.resocondo.com)

**Consilium Services juridiques**

Avocat



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

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)

# Conseillers juridiques



## Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta

514 281-5100

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

3030, Curé-Labelle, bureau 300

Laval (Québec) H7P 0H9

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



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard

(581) 838-5503

[cbouchard@ksalex.ca](mailto:cbouchard@ksalex.ca)

Me Stéphane Audy

581 838-5500

[stephane.audy@ksavocats.com](mailto:stephane.audy@ksavocats.com)

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210

Québec (Québec) G1V 2M2

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



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé

514 842-8891

[Raymond.Labbe@ljt.ca](mailto:Raymond.Labbe@ljt.ca)

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100

Montréal (Québec) H2Y 3X7

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

## DeBlois Avocats

Me Robert Baker

514 395-2483

[rbaker@deblois-avocats.com](mailto:rbaker@deblois-avocats.com)

2875 Boulevard Laurier

Québec (Québec) G1V 2M2

[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



Me Pierre G. Gingras

418 529-1784

[pggingras@deblois-avocats.com](mailto:pggingras@deblois-avocats.com)

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

MEUBLES  
**JML**  
www.jmlinc.com

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



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



#### DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

AHQ  
Association  
Hôtellerie Québec

ARQ  
Membre

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ABC Copropriété - ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉ</b>				
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
<b>ABC Copropriété - AUTOGESTION (COACHING, MENTORAT, ADMINISTRATION, AGAS, FINANCES)</b>				
CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES</b>				
CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ACOUSTIQUE</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
<b>AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@gard-x.com
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
<b>ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)</b>				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
<b>ARBITRAGE</b>				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djclegal.com m.c.bodeus@djclegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca



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

1 877 326-0606, poste 4228

## ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
---------------	----------	---	----------------------------------	--------------------------------------

## ARCHITECTES

Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-----------------------------------	------------	-----------------------	----------------	------------------------------

## ARCHITECTES PAYSAGISTES

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

## ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

## ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

## ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com
-------------	------------	--------------	----------------	--------------------

## ASSURANCES DE DOMMAGES

Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
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 Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djclegal.com m.c.bodeus@djclegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Janel Beaudin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com j.beaudin@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	edithblalanne@gmail.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Lucie Desgagné Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com LDesgagne@Municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

 **BANQUE NATIONALE**



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

[En savoir plus](#)

## BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
-------------------	----------	-------------	----------------	------------------------------

## BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Énergère	Provincial	Jean Théroux	(514) 266-3749	therouxj@energere.com
----------	------------	--------------	----------------	-----------------------

## CALFEUTRAGE

Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

## 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 |



### CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

RD3C Inc.	Provincial	René DesChenes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
-----------	------------	----------------	----------------	---------------------

### CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

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

### 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@sipopetech.com isabelle.moreau@sipopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------------------------	---

### CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328
-----------------------------------	------------	------------------	----------------

### CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION-CVC (INSTALLATION, ENTRETIEN)

Ainsworth	Provincial	David Allen	(514) 206-3923	david.allen@ainsworth.com
-----------	------------	-------------	----------------	---------------------------

### CHAUFFE-EAU

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

### COMPTABILITÉ

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

### COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)

Propry inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getproptry.com
-------------	------------	--------------	----------------	---------------------

### COMPTES BANCAIRES

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!**



## CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

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

## DÉNEIGEMENT

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com

## DÉTECTION DE GAZ

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

## DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
-----------------------------------	------------	---------------	----------------	--------------------

## DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

## DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
----------------------	----------	-------------	----------------	------------------------

## ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

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

## ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

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

## ÉCLAIRAGE D'URGENCE

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

## ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

Énergère	Provincial	Jean Thérioux	(514) 266-3749	therouxj@energere.com
----------	------------	---------------	----------------	-----------------------

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo  
Conseils  
**Experts**

## ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Les Constructions Tremco inc. Montréal François Veilleux (450) 621-2120 fveilleux@constructionstremco.com

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

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

## ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

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

## ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

## ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield	(514) 501-4279	gary@enspeco.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevalueurassurable.com

## EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
LVV Experts inc.	Provincial	Stéphane Legault	(450) 619-9291	slegault@lvvexperts.com

## EXTINCTEURS PORTATIFS

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

## FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

## FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils  
Experts**

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TELÉPHONE

## COURRIEL



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

**Nous avons la solution clé en main!**



### 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

### FONDS DE PRÉVOYANCE

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspxio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspxio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com

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

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

### GARANTIE - CONSTRUCTION

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

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

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

### GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328
-----------------------------------	------------	------------------	----------------

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)</b>				
Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.ca
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE</b>				
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beauprand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	sylvielafontaire@pierda.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziaide@gmail.com
Primarios Management	Montréal	Ghizlane El Aarfaoui	(438) 969-0959	ghizlane@primariosmanagement.com
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>GRAPHISME - CRÉATION DESIGN</b>				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
<b>INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
<b>INSONORISATION</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspxio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspxio.ca
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
<b>INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassocies.com
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
<b>INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES  
ADMISSEURS  
AGGRÉES  
PROFESSIONNELS



Condo  
Conseils  
Experts

Membre fournisseur accrédité

Condo  
Conseils

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

m Forge  
par McGill

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

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

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

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



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>LAVAGE DE VITRES - TRAVAUX EN HAUTEUR</b>				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Normand Dumouchel	(514) 972-4860	n.dumouchel@entretienmcgill.com
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Normand Dumouchel	(514) 972-4860	n.dumouchel@entretienmcgill.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LOCATION-GESTION LOCATIVE</b>				
Livia Gestion Locative	Montréal	Livia Barbot	(514) 400-3551	livia.barbot@gmail.com
<b>LOGICIELS COMPTABLE</b>				
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com
<b>LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ</b>				
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>MÉDIATION</b>				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. /	Montréal	Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535	m.c.bodeus@djclegal.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	edithblalanne@gmail.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
<b>MOISISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)</b>				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>				
Ainsworth	Provincial	David Allen	(514) 206-3923	david.allen@ainsworth.com
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Paul Layoun	(450) 777-8455 (514) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com paul@nettoyagequalipro.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES</b>				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Paul Layoun	(450) 777-8455 (514) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com paul@nettoyagequalipro.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Paul Layoun	(450) 777-8455 (514) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com paul@nettoyagequalipro.com
<b>NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS</b>				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Juan Sadiel Mata	(514) 923-4564	JuanSadiel.Mata@gdi.com
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
<b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

## Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au  
514 996-2233 / 1.855.380.2233  
ou par courriel à  
[info@condoconseils.ca](mailto:info@condoconseils.ca)

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



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

### NOTAIRES

De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Jean-Sébastien Élie	(514) 287-9535	jse@djclegal.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Levesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Levesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net

### PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	<a href="mailto:anthony@excellentpavage.ca">anthony@excellentpavage.ca</a>
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	<a href="mailto:pascalhogue@toiturespme.com">pascalhogue@toiturespme.com</a> <a href="mailto:yannicklarin@toiturespme.com">yannicklarin@toiturespme.com</a>

### PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx		<a href="mailto:info@monpeintre.ca">info@monpeintre.ca</a>
---------------	----------	--------------------	--	--

### PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	<a href="mailto:info@dominiquefilion.ca">info@dominiquefilion.ca</a> <a href="mailto:info@dominiquefilion.ca">info@dominiquefilion.ca</a>
-------------------------------------	----------	--------------------------------------	----------------------------------	--

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

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	<a href="mailto:catherine@h2oauquatique.ca">catherine@h2oauquatique.ca</a>
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	--

### PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	<a href="mailto:aargento@assante.com">aargento@assante.com</a>
--	------------	--------------	----------------	--

### PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	<a href="mailto:aargento@assante.com">aargento@assante.com</a>
--	------------	--------------	----------------	--

### POLISSAGE DE PLANCHERS ET GARAGES (BÉTON, MARBRE, GRANITE, TERRAZO)

GDI - Services aux immeubles	Montréal	David Filteau	(514) 814-8028	<a href="mailto:david.filteau@gdi.com">david.filteau@gdi.com</a>
------------------------------	----------	---------------	----------------	--

### PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	<a href="mailto:jeremy@harveygaudreau.com">jeremy@harveygaudreau.com</a> <a href="mailto:info@harveygaudreau.com">info@harveygaudreau.com</a>
---	----------	-------------------------------------	----------------------------------	--

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
<b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>				
CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
<b>QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com



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

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

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)</b>				
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
<b>RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
<b>RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)</b>				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
<b>RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE</b>				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
<b>SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>SERVICES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	aargento@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

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

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

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

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

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

## SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
LVV Experts inc.	Provincial	Stéphane Legault	(450) 619-9291	slegault@lvvexperts.com

## SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION

Inspxio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspxio.ca
---------	------------	-----------------	----------------	-------------------

## THERMOGRAPHIE

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com

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

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

## TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	--------------------

## TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
-------------------	----------	-------------------------------	----------------------------------	---



Institut de la copropriété  
du Québec

Cours de formation...  
POUR une copropriété  
**MIEUX** gérée

PRODUITS & SERVICES



#### 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

#### TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

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

#### VITRES THERMOS - REMplacement, DÉSEMBUage

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

# BONNE VACANCES À TOUS!



**Condo**MARKETING

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398