

Copropriété:

Été 2024



M. Gilles Fréchette, président fondateur
de Sécurité AquaDéTECT

***La création d'entreprise est sa passion
La satisfaction du client, sa plus grande récompense***

Copropriété+

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, Vice-président

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Christian Paquet, Sécurité AquaDéTECT

David Tremblay, Toitures PME

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe Banque Nationale

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe HydroSolution

Équipe PREVCAN

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

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéTECT

Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Kewin Boyer, RunPower

Mélanie Lamarche, Sécurité AquaDéTECT

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

Vincent Moreau, AcoustiTECH

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Edith Brault-Lalanne

Me Gérald Denoncin

Me Pierre-Marc Boyer

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing / CondoConseils

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

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

Copropriété Plus est une publication de CondoMarketing inc.

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

Sommaire



Mot de l'éditeur	4
L'entrepreneuriat tatoué sur le cœur	6 à 8
Pour tout savoir sur la prévention des dégâts d'eau	10
Et si nous parlions chiffres ?	12 - 13
Comprendre la déclaration de copropriété	15 à 17
CondoConseils/CondoAssurance. Grande nouvelle d'actualité du secteur de la copropriété du Québec	19 - 20
Donner une deuxième vie à sa toiture	22
CondoAutogestion - Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) de la copropriété	23
Aux Chefs gradués de CondoAutogestion	24
Les affaires : Administrateur de condo génial recherché	26 - 27
Analyse hygrométrique	29
Votre système de prévention de dégâts d'eau : une barrière essentielle contre les catastrophes!	30
Augmentation du coût de la vie !	32 à 34
Colloque annuel de la Copropriété 2024	36
NOUVEAU - Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété	37
Prévention et règlement des différends	38 - 39
CondoConseils - Passeport, Annuel individuel	40
Comment s'adapter à la loi 25 dans le contexte d'aujourd'hui ?	41
Formations de l'ICQ	42 - 43
Copropriété divisible ou indivise : les grandes différences	45 à 48
CondoWeek-end 2024 - La gestion comptable en copropriété	
Le budget d'opération, la gestion des dépenses et des investissements	49
Vos étages sont-ils bien identifiés dans vos immeubles	51
Qui peut faire la surveillance des travaux ?	53 - 54
Coupe exploratoire - Toiture	56
Les délais de dénonciation prévus au Règlement sur le plan de garantie	57
La solution digitale pour les assemblées générales	58 à 61
Toitures - Conseils de prévention	62 - 63
Les avantages des tapis d'extérieur pour les espaces communs de copropriété	65 - 66
Les affaires : La condo-crise de logement abordables	68 - 69
Vous prévoyez installer des bornes de recharge électriques dans vos copropriétés !	71 - 72
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire	75 à 77
CondoConseils, les avantages d'être membre	79 - 80
Pourquoi choisir un arboriste diplômé ?	82 à 84
Balcons et terrasses en copropriété : comment les meubler pour l'été	86 à 88
Nettoyage des conduits de sécheuse en copropriété	89
Une maison pour ceux qui n'ont pas	91 à 97
Prévenir les dégâts d'eau à toutes les phases d'un projet immobilier	99 - 100
Les sinistres en copropriété (3ème partie)	102 à 104
Inspection - Toiture	106
L'importance du nettoyage des vitres pour prolonger leur durabilité	107
Articles en vedette	109 - 110
Vidéos vedettes	111 - 112
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	115 - 116
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes	117
CondoRéseau - Sites Internet sécurisés gratuits	119
Le Florentin à Québec	120 - 121
Conseillers juridiques	122 à 124
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	125 à 140

Mot de l'éditeur

Un été très chaud s'annonce !

Il y a de l'action sous le soleil dans le monde de la copropriété puisque nos services prennent une ampleur remarquable.

CondoAutogestion s'avère un franc succès. C'est un service qui révolutionne la gouvernance des copropriétés. Que vous soyez en gestion externe ou en autogestion, profitez de notre service professionnel de consultation, incluant un programme complet de coaching et de mentorat. Passez à l'autonomie et au plein contrôle de vos actifs et de vos finances, car cela est désormais à votre portée à des coûts des plus accessibles. CondoAutogestion propose des évaluations administratives pour un diagnostic précis de votre copropriété, permettant d'établir des stratégies de redressement assistées pour remettre votre syndicat sur la bonne voie.

De plus, en suivant ce programme complet, une attestation officielle des compétences des administrateurs est prévu, garantissant un haut niveau de professionnalisme et d'aptitude dans la gouvernance de votre copropriété. En complémentarité avec ce service, CondoConseils inc. a mis en place deux autres programmes afin de vous aider à prévenir et guérir les deux cancers majeurs de la copropriété, soit les sinistres et les litiges en copropriété :

CondoAssurance devient votre partenaire en prévention et gestion des réclamations de sinistres, un programme offert avec la collaboration d'acteurs clés de l'industrie : Me Linda Collin, (coordonnatrice CondoAssurance), Me Gérald Dénoncin (Fiset Légal inc.), M. Gilles Fréchette, président (PREVCAN) et la Chambre d'assurances de dommages (ChAD). Nous vous invitons à lire l'article de Mme Collin page : 19

CondoMédiation offre des services de médiation et d'arbitrage grâce à des partenaires de confiance. CondoConseils inc. annonce le lancement prochain d'une formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété. Gestionnaires et professionnels passionnés pourront suivre ce mini programme de formation unique offert au Campus Longueuil de l'Université de Sherbrooke. Il s'agit du [microprogramme en PRD](#) qui compte cinq cours. Sous la coordination d'experts de CondoMédiation, soyez parmi les premiers intervenants spécialisés en gestion de conflits pour les syndicats en détresse. À lire page 37.

Relaxez pendant la belle saison. Retrouvez tous les services pour la copropriété, regroupés sous le même soleil, pour vous faciliter la vie.

Bon été à tous,



Guy Thouin
Fondateur, président et directeur général

**Condo
Conseils**

CondoMARKETING



Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



Comptes bancaires

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



Optimisation de votre fonds de prévoyance

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



Perception électronique des frais de copropriété

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



Financement des travaux majeurs

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



...❖ Demandez conseil à nos experts pour connaître tous les détails de notre offre .
1844 394-4494 | bnc.ca

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

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

L'entrepreneuriat tatoué sur le cœur

La création d'entreprise est sa passion. La satisfaction du client, sa plus grande récompense. Portrait d'un rassembleur.



M. Gilles Fréchette, président fondateur de Sécurité AquaDéTECT

Gilles Fréchette, président fondateur de Sécurité AquaDéTECT, cumule plus de 45 années d'expérience en démarrage d'entreprise et en développement des affaires. Sa passion : créer une PME dans un créneau qui l'intéresse et la faire croître en s'entourant de collaborateurs aussi enthousiastes que lui.

«Ce qui m'inspire, c'est d'imaginer une entreprise à partir de rien et d'y associer des professionnels qui s'y taillent une place en y consacrant leurs idées, leur inspiration et leur capacité d'innover. On crée alors quelque chose d'unique en son genre où chacun peut ensuite se réaliser.»

Gilles Fréchette a notamment participé à la création de Systèmes Omnitron, une firme spécialisée en conception de systèmes de sécurité informatisés installés dans de grandes entreprises comme Alcan et divers organismes gouvernementaux, dont Postes Canada et Environnement Canada.

Président fondateur d'AGF Marketing, société-conseil en développement des affaires pour le compte de manufacturiers canadiens et américains de matériel en réseautage informatique, il développe les réseaux de distribution de ses clients au Canada, aux États-Unis, en Australie et en Europe de l'Ouest.

Devenant quelques années plus tard conseiller en développement des affaires, il accompagne alors les chefs d'entreprises désireux de faire croître leur chiffre d'affaires et leur territoire.

Cela le mène à devenir formateur agréé d'Emploi Québec et à offrir durant plusieurs années diverses formations et conférences en leadership, ventes complexes et service à la clientèle.

En juin 2016, il fonde Sécurité AquaDéTECT, entreprise qui se consacre exclusivement à la conception et l'installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau, en s'adressant expressément aux syndicats de copropriété.

Les dégâts d'eau dans la mire !

«J'ai été très étonné de voir l'ampleur du fléau que constituent les dégâts d'eau dans les immeubles en copropriété. Une étude du Bureau d'assurance du Canada a en effet démontré que pas moins de 95 % des indemnisations payées par les assureurs de dommage dans les immeubles en copropriété étaient liées aux dégâts d'eau. Il y avait là un besoin criant.»

Visant expressément les immeubles en copropriété, Aqua-Détect a développé des processus novateurs. Le but : aider les administrateurs et les gestionnaires à gérer ce chantier d'envergure que représente l'installation de systèmes de prévention de dégâts dans les unités privatives et les aires communes d'une copropriété.

« Nous avons été parmi les premiers à offrir un service aussi spécialisé et nous nous sommes rapidement démarqués par le service clé en main proposé aux syndicats de copropriété. Un syndicat qui retient nos services obtiendra par notre entremise non seulement la fourniture et l'installation des systèmes, mais aussi l'installation des valves motorisées par nos plombiers certifiés CCQ, l'installation au besoin de prises électriques ainsi que l'ouverture et la réparation des murs et plafonds, si nécessaire. Pour un syndicat, c'est la solution idéale, car nous lui évitons de devoir négocier et gérer des contrats auprès de trois ou quatre fournisseurs distincts. Chez nous, il obtient tout au même endroit ! »

« Au fil du temps, nous avons établi des normes très élevées en matière de qualité des installations et de service après-vente. Cela nous permet aujourd'hui de jouir d'une renommée exceptionnelle dans le domaine. »

Depuis ses débuts, AquaDétect fait confiance aux produits du fabricant québécois Nowa.

L'important service après-vente

« Très tôt dans ma carrière d'entrepreneur, j'ai compris la valeur du service après-vente. Quand on arrive à régler rapidement et au-delà de ses attentes le problème d'un utilisateur, on en fait un ambassadeur extraordinaire. Au lieu d'éviter les cas problématiques, nous les traitons en priorité : nous savons pertinemment qu'un service d'exception servira la réputation de notre entreprise. »

Ce n'est pas un hasard si la devise de Sécurité AquaDétect est « Dépasser les attentes des syndicats de copropriété avant, pendant et, surtout, après les installations. »

Moins de 10 % des quelques centaines de milliers de condos sont déjà protégés avec des systèmes de prévention de dégâts d'eau avec fermeture de valve automatique. Dans un avenir pas si lointain, tous les condos en seront munis.

Constatant de l'efficacité des systèmes, les assureurs de dommages ont d'ailleurs déjà commencé à en exiger l'installation après un certain nombre de sinistres causé par l'eau. Un syndicat de copropriété qui n'obtempère pas peut se voir refuser son assurance contre les dégâts d'eau. Un condo dépourvu de cette assurance aura beaucoup de difficultés à trouver un acheteur.

« Nous avons été témoins de l'évolution fulgurante de notre nouvelle industrie. Comme j'aime le dire, la « vague » n'est même pas encore arrivée ! »

L'union fait la force

« Avec la collaboration d'autres intervenants dans le domaine dont Robert Demers (Akisens), Jean-Hugues LaBrèque (Nowa) et François Bédard (Water-Protec), nous avons jeté les bases de ce qui allait devenir l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN). »

« Ensemble, nous avons recruté d'autres organisations qui, comme nous, souhaitaient améliorer la qualité des services offerts au public. Nous avons fixé des normes de conception des systèmes et de qualification des entrepreneurs offrant les services d'installation. Nous avons conçu un code de déontologie et les règlements auxquels les manufacturiers et les installateurs doivent se conformer pour être membres de notre association. »

Un laboratoire indépendant et impartial – le centre d'innovation en microélectronique du Québec – a ensuite été mandaté pour évaluer les différents systèmes. Une section de la PREVCAN a été créée en Ontario et une deuxième est en train de voir le jour en Colombie-Britannique. L'objectif de la PREVCAN : créer des sections dans toutes les provinces du Canada.

« Notre nouvelle industrie n'en est encore qu'à ses premiers pas. Dans la foulée de la densification urbaine, les structures multiétages vont se multiplier. Or, avec elles arrivent inévitablement les problèmes liés à l'eau et à la gravité : les dégâts occasionnés par les fuites d'eau provenant d'appareils ou par une erreur humaine. »

Les membres de la PREVCAN ont su démontrer au cours des dernières années qu'un système de détection et d'arrêt de

fuites d'eau bien conçu et installé de manière professionnelle peut stopper la majorité des dégâts d'eau dans un immeuble en copropriété et réduire les sinistres. Autre avantage, la réduction des dégâts d'eau permet d'éviter que des milliers de tonnes de déchets de rénovation se retrouvent dans des sites d'enfouissement.

En février dernier, Gilles Fréchette a été réélu à la présidence de la PREVCAN pour un nouveau mandat de deux ans. Il se dit prêt à déployer tous les efforts pour poursuivre l'important travail déjà accompli par la PREVCAN.

«AquaDéTECT est une entreprise en constante expansion, et c'est très motivant. De plus, monsieur Fréchette est un patron avec qui il est très agréable de travailler. Il a une grande ouverture d'esprit et accepte les nouvelles idées de tous les membres de son équipe. Il est toujours prêt à nous venir en aide en nous faisant part de son savoir et de son expérience. Il nous chouchoute tout autant que ses clients. J'ai la chance de travailler dans une équipe "tissé serré".»

Mélanie Lamarche, adjointe administrative



«La réussite passe par l'équipe. Nous avons la rigueur requise à tous les niveaux ainsi que la confiance et une bonne communication. C'est ce qui rend le travail agréable et nous permet d'atteindre nos buts et de nous dépasser en tant qu'entreprise.»

«Le défi que représentent les travaux à effectuer en milieu existant exige patience et contrôle. Nous devons mettre en confiance les copropriétaires et leur expliquer le fonctionnement et l'utilité de leur système. Nous avons de nombreux témoignages de clients satisfaits, qui vantent notre équipe d'installateurs et de plombiers. C'est ce qui fait notre fierté. Chez AquaDéTECT, on dépasse les attentes du client.»

Christian Paquet, directeur de projets



Pour joindre Gilles Fréchette :
gilles@securiteaquadetect.com
514 375-5678, poste 105 

Certificat de perfectionnement professionnel

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

La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel



En savoir plus

mcgill.ca/eep-immobilier



McGill

École
d'éducation permanente

Pour tout savoir sur la prévention des dégâts d'eau

Formation sur la prévention des dégâts d'eau de la PREVCAN



Afin de permettre à tous les administrateurs et gestionnaires de copropriété d'avoir une meilleure connaissance du fléau que représentent les dégâts d'eau et des solutions à mettre en place pour s'en protéger, la section Québec de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN) a préparé une formation sur le sujet, en collaboration avec l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

Dans le monde de la copropriété, la prévention des dégâts d'eau est LE dossier de l'heure. Les dégâts causés par l'eau entraînent des factures si élevées que certains syndicats de copropriété voient leur franchise d'assurance augmenter de façon radicale; d'autres ont même carrément du mal à obtenir une assurance! Voilà qui entraîne une importante perte de valeur marchande.

La formation *Prévention des dégâts d'eau* s'adresse directement aux syndicats de copropriétaires et aux gestionnaires d'immeubles en copropriété. Elle vise à permettre aux participants à non seulement identifier les différentes sources potentielles de dégâts d'eau, mais aussi à comprendre l'intérêt qu'il y a à les prévenir, notamment en installant des systèmes de détection de fuites d'eau.

«En 2017, notre association a amorcé une collaboration avec divers intervenants, dont certains des plus importants assureurs de dommages au Canada, pour établir un processus d'accréditation des fabricants et installateurs de systèmes de prévention de dégâts d'eau, mentionne le président de la PREVCAN, Gilles Fréchette. Notre but : offrir au public des produits et des services conformes à nos attentes et à celles des assureurs de dommages en matière de qualité.»

«Il est incontestable que le nombre de sinistres causés par l'eau augmente, précise Robert Demers, responsable du comité Formation de la PREVCAN. Or, nous avons fait un constat : les administrateurs de syndicat de copropriété, les

gestionnaires professionnels et les courtiers d'assurances ont besoin de plus d'information sur les solutions à leur portée.»

Donnée en toute neutralité par un tiers crédible, la formation de trois heures permet de bien cerner le risque lié aux dégâts d'eau ainsi que la valeur préventive de l'installation de systèmes spécialisés.

«Comme notre mandat consiste notamment à repérer les secteurs d'innovation de l'industrie, le sujet proposé par la PREVCAN nous a semblé extrêmement pertinent, mentionne Richard Tremblay, directeur du Service de la formation de l'APCHQ. Notre conseillère en formation et notre rédactrice technique ont donc fait équipe avec un groupe d'experts de la PREVCAN pour établir les objectifs de la formation, son contenu et le matériel nécessaire. En fin de compte, les participants vont non seulement comprendre la mécanique des diverses solutions existantes, mais aussi pouvoir contribuer à la prise de décisions éclairées.»

Présentée en français ou en anglais, la formation est donnée en ligne et en différé, ce qui procure une grande flexibilité d'horaire. Elle est en outre reconnue par la CHAD, la RBQ, la CMMTQ et la CMEQ. Les frais d'inscription sont de 120 \$.

Information et inscription : 514 375-4004
ou info@prevcan.org

Rabais pour les administrateurs des syndicats membres de CondoConseils!

Votre syndicat est membre actif ?

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



ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

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



Formation sur la prévention des dégâts d'eau

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

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

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

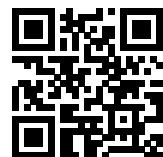
**Rabais pour les administrateurs des syndicats membres
de CondoConseils !**

Votre syndicat est membre actif ?

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

Information : 514 375-4004 ou info@prevcan.org

Inscrivez-vous dès maintenant



Et si nous parlions chiffres ?



Me Edith Brault-Lalanne

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

En janvier dernier, je publiais un article vous présentant les arguments pour lesquels il était judicieux de préférer la médiation à un procès en cas de conflit. Aujourd'hui, je vous propose de revoir certains de ces arguments sous l'angle de chiffres¹ et de vous parler d'un outil formidable pouvant aider les syndicats à développer de meilleurs réflexes dans la gestion des conflits.

Les délais associés aux procédures judiciaires

712 jours ! Saviez-vous qu'en 2023, il s'agissait du délai moyen avant de pouvoir être entendu par un juge à la division des petites créances et que ce délai pouvait même atteindre **1 332 jours, soit plus de 3 ans**, dans certains districts ?

Pouvez-vous vous imaginer attendre tout ce temps avant de régler un litige avec votre voisin ou obtenir une couverture de votre assureur à la suite d'un important sinistre?

Les coûts reliés au processus judiciaire

20 000\$ serait le coût moyen pour mener à terme un dossier en matière civile dont le procès serait de deux jours. Ce montant passerait à **89 000\$** pour un dossier dont le procès serait de cinq jours.

Comme une grande partie des dossiers au Québec ont une valeur monétaire de **100 000\$** et moins, nous comprenons que dans certains cas, il n'est tout simplement pas rentable d'entamer des procédures judiciaires. Cette situation force alors certaines personnes à renoncer à leurs droits. D'ailleurs **87,4%** des répondants d'une étude ont affirmé ne pas avoir les moyens de se défendre compte tenu des honoraires des avocats.



Les alternatives

Or, il existe pourtant des alternatives pour éviter ce décrochage judiciaire dont : **la médiation**. Une alternative malheureusement sous-utilisée.

Lors d'une étude en 2020, **43%** des répondants disaient connaître des façons de régler un conflit sans avoir recours aux tribunaux. Pourtant, que **18%** d'entre eux auraient décidé de régler leur différend autrement que devant le tribunal.

Un faible taux de participation lorsque nous savons que :

- **80%** des conflits traités en médiation mènent à une entente entre les personnes impliquées ;
- Cette entente à la même force légale qu'un jugement et elle favorise les deux parties qui ressortent **gagnant-gagnant** ;
- Le processus peut être complété en **quelques semaines ou mois** et est, par conséquent, **économique** ;
- Il est possible d'utiliser ce processus **avec ou sans avocat** et à **tous les stades du conflit** (avant, pendant et même après le processus judiciaire) ;
- Plus de **90 %** des dossiers judiciarés se règlent malgré tout avant procès, mais après avoir payé de nombreux frais ;
- La médiation permet de **restaurer la confiance et la communication** entre les personnes impliquées dans le conflit.

¹ Les données statistiques incluses dans cet article ont été obtenues grâce aux résultats d'études menées entre 2020 et 2023 visant à évaluer l'accessibilité et la confiance envers le système de justice québécois.

La médiation a fait ses preuves et est un outil tout indiqué pour régler les conflits au sein d'une copropriété. Au-delà de la gestion de l'immeuble, le syndicat doit également savoir gérer les interactions humaines entre les copropriétaires et les relations avec ceux qui gravitent autour de la copropriété afin d'en assurer la prospérité. La nature des relations entre les intervenants dans une copropriété favorise le recours à des modes de prévention et règlement des différends dont la facilitation, la médiation et l'arbitrage. C'est d'ailleurs pourquoi de plus en plus de déclarations de copropriété contiennent des clauses compromissoires obligeant les copropriétaires et le syndicat à d'abord tenté de régler tout différend en médiation. Dans ces circonstances, l'accès au processus est assuré et rapide.

Coffret Tactique

Fort de l'ensemble de ces constats et porté par la mission de promouvoir les différents modes alternatifs de règlement des conflits, l'IMAQ² a créé le « Coffret tactique » regroupant de nombreux outils concrets en gestion de conflits.

Disponible facilement en français ou en anglais sur une plate-forme web, les outils inclus des capsules vidéo informatives, des aide-mémoires, des modèles utiles et l'accès à 4 webinaires pour échanger avec des experts.

Ces outils ont pour objectif d'outiller les utilisateurs en proposant concrètement :

- Des trucs et astuces pour favoriser une communication efficace;
- Des stratégies simples pour aider dans le cadre de négociations;
- Des outils pour prévenir et gérer des situations d'incivilité ou de harcèlement qui peuvent affecter les copropriétaires et même les administrateurs des syndicats;
- Des témoignages concrets pour démythifier la facilitation, la médiation et l'arbitrage.

Ce coffret unique est une bonne ressource pour permettre aux administrateurs des syndicats de développer des réflexes en gestion de conflits et de bonnes techniques de communication. Je vous invite à en faire l'essai et à profiter du code promotionnel offert pour un temps limité. □

L'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec.

ARBOPROCESS
arboriste urbain écologique

C'est pour votre SÉCURITÉ

que nous **EXCELLONS** à notre métier!

- Élagage
- Taille de haies
- Abattage

ESTIMATION GRATUITE

Préservez l'harmonie au sein de votre copropriété

Sachez prévenir et régler les conflits
sans procédures, ni tribunaux



COFFRET TACTIQUE

Des outils concrets en gestion de conflits

Parcourez
le Coffret

Code Promo : **CONDO10**
10 % de rabais
Valide jusqu'au 31 juillet 2024

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

Comprendre la déclaration de copropriété

Ça y est, vous avez trouvé le condo qui vous plaît. Mais avant de l'acheter, avez-vous lu attentivement la déclaration de copropriété? Afin d'en mesurer les effets sur votre quotidien et votre budget, voici ce que vous devez savoir.

27 juillet 2022
par Banque Nationale

Dans cet article :

- Qu'est-ce qu'une déclaration de copropriété?
- Quels sont les éléments clés d'une déclaration de copropriété?
- Comment est administrée la déclaration de copropriété?

Qu'est-ce qu'une déclaration de copropriété?

Une déclaration de copropriété est un document juridique qui réglemente l'utilisation et la gestion d'une copropriété divisible. Il détaille vos droits et obligations dans l'immeuble que vous convoitez, ainsi que la quote-part des charges communes qui vous incombent.

Copropriété divisible ou indivise?

La nuance est importante puisqu'**une déclaration de copropriété n'est pas obligatoire pour les copropriétés indivises**. Cela dit, c'est tout de même recommandé d'adopter une convention d'indivision afin d'officialiser les droits et usages exclusifs, ainsi que les règles et modalités de l'administration de la copropriété.

► Pour approfondir le sujet, [lisez notre article : « Copropriété divisible ou indivise : les grandes différences ».](#)

Différences entre les provinces et territoires

Ce qui est inclus dans une déclaration de copropriété — et comment elle sera administrée —, dépend des lois de la province ou du territoire où se situe l'immeuble.



Bon à savoir : les termes qui désignent la déclaration de copropriété ainsi que la façon de désigner les types d'immeubles peuvent également changer d'un endroit à l'autre. On dira parfois « strata » ou « condominiums » plutôt que « copropriété ».

Quels sont les éléments clés d'une déclaration de copropriété?

Voici quelques-unes des principales composantes d'une déclaration de copropriété :

Acte constitutif de la copropriété

Généralement la première partie de la déclaration de copropriété. Elle définit :

- **L'usage de l'immeuble** et de ses parties (exemple : est-ce un hôtel, un espace commercial ou un immeuble résidentiel?)
- **La répartition des pouvoirs** entre le conseil d'administration (CA) et l'assemblée des copropriétaires (qui décide quoi)

- **La valeur des différentes parties privatives** (les condos). Souvent exprimée en pourcentage, elle sert notamment à établir :
 - Les quotes-parts de la propriété des parties communes (exemple grossier : vous détenez 5 % du hall d'entrée)
 - Les charges communes de la copropriété (l'ensemble des frais communs — comme le déneigement —, et le montant que ça représente pour vous selon votre quote-part)
 - L'attribution des voix à l'assemblée des copropriétaires (ce que vaut votre vote en fonction de votre quote-part)

Les règlements de l'immeuble

Cette partie de la déclaration de copropriété contient les règles que les personnes qui occupent l'immeuble doivent respecter. Celles-ci peuvent s'appliquer autant aux parties privatives qu'aux parties communes. Quelques exemples de ce qui peut être encadré par ces règlements :

- La présence d'animaux domestiques
- L'usage de cannabis (et d'articles pour fumeurs)
- Le prêt ou la location des logements (à court ou long terme)
- Le respect de l'esthétique de l'immeuble (exemple : l'installation d'une corde à linge ou d'un système d'éclairage sur votre balcon)
- L'utilisation des parties communes (exemple approximatif : « prière de ne pas faire jouer du rock trop fort sur le bord de la piscine »)
- La présence de visiteurs
- Les règlements administratifs (exemple : la nomination du CA ou les processus relatifs aux assemblées)

L'état descriptif des fractions

Cette partie énumère les numéros de lots des parties privatives et communes (un numéro unique qui leur est attribué), ainsi que les charges qui peuvent les affecter (comme des servitudes).

Une servitude (il y en plusieurs types) : l'obligation de tolérer quelque chose ou de s'abstenir d'exercer un droit. Exemple : une servitude permet aux voisins de passer sur votre terrain ou vous empêche de bâtir une piscine.

Comment est administrée la déclaration de copropriété?

Le **syndicat de copropriété** veille à l'administration et au respect de la déclaration de copropriété. L'entité est également responsable d'entretenir et de conserver l'immeuble en bon état. **Elle est constituée de deux parties, chacune dotée de pouvoirs décisionnels :**

- **Le conseil d'administration (CA)**
Il regroupe les administrateurs nommés selon le règlement de la déclaration de copropriété. Ces personnes sont entre autres chargées de gérer les assemblées, de faire respecter les droits et les obligations des copropriétaires, et d'organiser et de diriger les travaux (au besoin).
- **L'assemblée des copropriétaires**
Elle rassemble tous les propriétaires (ou leurs représentants) au moins une fois par année. C'est l'occasion de discuter et de prendre des décisions sur des enjeux qui concernent l'immeuble et la déclaration de copropriété.

Bon à savoir : le syndicat de copropriété peut être soutenu par des entreprises de gestion immobilière. Moyennant des honoraires, celles-ci peuvent s'occuper de certaines tâches (comme l'entretien ou les communications aux copropriétaires).

Les règles varient

Les règles pour adopter certaines mesures varient en fonction de leurs portées. Exemple : modifier l'acte constitutif de la copropriété au Québec requiert les trois quarts des voix des copropriétaires représentés à l'assemblée. Pour changer les règlements de copropriété : une majorité simple suffit.



Membre d'un syndicat de copropriété?

La Banque Nationale a conçu un programme financier avantageux destiné spécialement aux syndicats de copropriété. **Découvrez tout ce qui s'offre à vous.**

Non-respect de la déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété prévoit généralement des sanctions à l'endroit des copropriétaires qui ne respectent pas un règlement ou une obligation. Exemple : omettre un paiement pourrait signifier devoir payer une amende. C'est ce que l'on appelle une **clause pénale**.

Au Québec : le Code civil prévoit que le syndicat peut inscrire une hypothèque légale - donc une dette officielle - contre un condo si le propriétaire est en défaut de payer ses charges communes pendant plus de 30 jours. Cette situation peut également engendrer un cas de défaut de l'hypothèque auprès de son institution financière, et [son dossier de crédit sera affecté](#).

Modifications à la déclaration de copropriété

Il est possible d'amender ou de modifier une déclaration de copropriété. Sachez toutefois que les règles qui encadrent ces changements varient en fonction de ce que voulez changer et de la province ou du territoire.

La section qui porte sur les **règlements de l'immeuble** est souvent plus simple à changer que l'**acte constitutif** ou l'**état descriptif des fractions**, par exemple.

Conseil de pro pour le Québec

Il existe des regroupements et des organismes qui mettent à votre disposition une multitude de documents et de gabarits utiles en ligne, entre autres un exemple de clause pénale. Faites vos recherches.

Rappelez-vous de lire attentivement la déclaration de copropriété avant d'acheter. Même si le condo semble parfait, les règles de l'immeuble et l'impact des charges sur votre budget doivent vous convenir aussi.

► Pour en apprendre davantage sur l'achat d'une copropriété, [consultez notre guide de la copropriété](#).

► S'il s'agit également de votre premier achat, [lisez aussi notre article : « 7 étapes pour acheter une première maison. »](#)

Notes légales

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

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

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

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

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

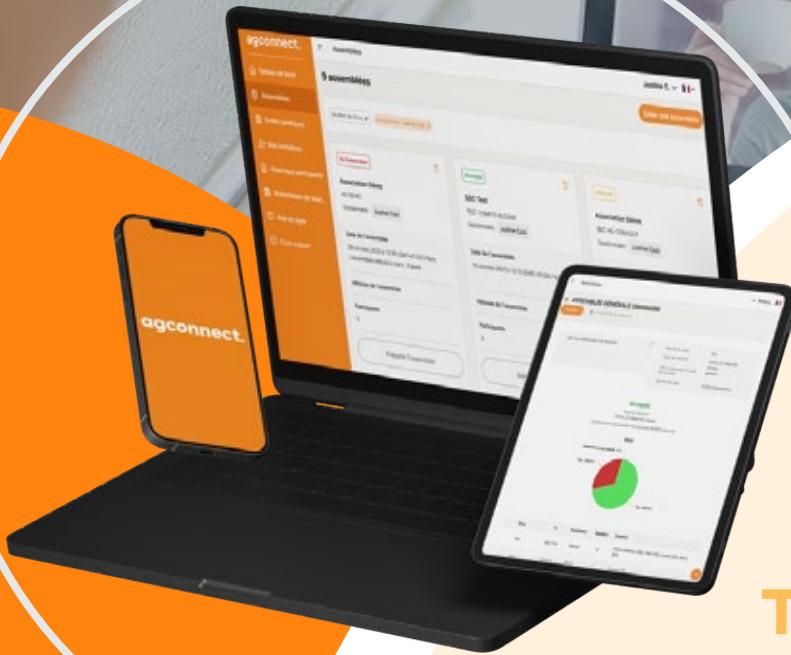
Les hyperliens contenus dans cet article pourraient rediriger vers un site externe qui n'est pas administré par la Banque Nationale. La Banque ne peut être tenue responsable du contenu de ce site externe ni des dommages résultant de son utilisation.

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

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

agconnect.

La solution digitale pour les Assemblées Générales



PLUSIEURS MODES DE PARTICIPATION



- En présentiel
- En virtuel
- En mode mixte

TENTEZ L'EXPERIENCE

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

PRÉPAREZ VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC AGCONNECT !



SALES@IMMOSQUARE.COM



+1 (514)-600-2006

Grande nouvelle d'actualité du secteur de la copropriété du Québec



Par Gabriel Marcu

Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ)

Vice-président développement et innovation, CondoConseils/CondoMarketing

J'ai l'honneur d'annoncer en grande primeur l'arrivée de madame Linda Collin à titre de coordonnatrice de CondoAssurance, un service consultatif exclusif de CondoConseils inc. dédié à la gestion des réclamations après sinistre des syndicats de copropriété du Québec.

Une Nouvelle Ère s'amorce pour la copropriété et la gestion des sinistres avec la nomination de Linda Collin, PAA. Forte d'une carrière remarquable de plus de trente-quatre ans et d'une expertise inégalée, Mme Collin est sur le point de révolutionner la gestion des sinistres en copropriété. Elle incarne l'avenir avec comme promesse, l'excellence et l'innovation en continu.



Imaginez une superhéroïne, mais au lieu d'une cape elle affiche un dossier d'expérience en sinistre bien en main. De plus, elle possède l'antivirus contre les changements climatiques d'humeur des assureurs. Formée comme enquêtrice par l'École nationale de police de Québec, elle peut détecter une fraude avant même que vous n'ayez fini de dire « assurance ».

Linda adore enseigner et brille dans les conférences où elle partage son savoir comme un bon vieux whisky : fort, précieux et capable de réchauffer même les cas les plus glacials.

Passionnée par le droit de la copropriété, elle considère les articles de loi comme des mots croisés à résoudre au petit déjeuner.

Elle aime plonger dans les eaux profondes, combattre les incendies, et relever tous les défis ... sinistroides.

Une carrière brillante et diversifiée

Actuellement chez IndemniPro en tant que chef d'équipe technique copropriété, Linda a déjà démontré une gestion précise et efficace des sinistres complexes, gagnant la confiance de ses clients et collègues. Avant cela, chez Laguë, Vary, Verreault & Associés inc., elle a assuré une rigueur irréprochable en tant que directrice technique et de conformité.

Son parcours chez Drôlet, Besselles & Landreville en tant qu'expert route senior, ainsi que ses passages chez Wellington, Dale Parizeau, Béclair et AXA assurances, témoignent de son expérience diversifiée et de sa compétence reconnue dans la prévention et la gestion des sinistres d'envergure.

Un engagement vers la formation et l'excellence

Linda est une fervente défenseure de l'apprentissage continu. Accréditée comme formateur professionnel par l'Institut d'assurances du Québec (IAQ) et par la Chambre d'assurances dommages (CHAD), elle adore transmettre son savoir à ses collègues et brille dans les conférences, mûrissant son expertise comme un bon porto bien vieilli : souple et précieux.

Une vision pour CondoAssurance

En tant que coordonnatrice de CondoAssurance, Linda est prête à insuffler une nouvelle énergie et une expertise inégalée dans la prévention et la gestion des sinistres en copropriété. Ce projet innovant, proposé par CondoConseils, vise à encadrer les copropriétaires comme des vacanciers dans un tout inclus à Riviera Maya. Les avantages de ce programme incluent entre autres :

- Des formations spécialisées de la Chambre d'assurance de dommages pour les administrateurs des syndicats de copropriété;
- Un accompagnement sur les réclamations pour des montants inférieurs aux franchises;
- Des plans de prévention et de gestion des sinistres;
- Une aide pour trouver la meilleure police d'assurance;
- Un coaching pour une bonne gouvernance des sinistres en copropriété.

En conclusion

La nomination de madame Collin à ce poste stratégique est une nouvelle passionnante pour les syndicats de copropriété et pour l'industrie des assurances spécialisée en copropriété.

Sous sa direction, CondoAssurance est bien placé pour atteindre de nouveaux sommets et offrir un service impeccable à ses membres. Elle est prête à transformer CondoAssurance en un leader incontesté, avec une énergie qui ferait fondre les cactus du désert. Accrochez-vous bien, car avec Linda aux commandes, CondoAssurance est sur le point de devenir la destination ultime tout inclus pour les copropriétaires ! ☐



Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



Nos services de nettoyage:

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

POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS SAIN DEPUIS 1997



Obtenez une soumission gratuite !

450 632-8000 • 514 312-0300



Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

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

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



Notre nouvelle division
Plomberie AquaD s'occupe de tous vos besoins en plomberie!

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01

 **CMMTQ**

Membre installateur certifié

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

Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



Donner une deuxième vie à sa toiture



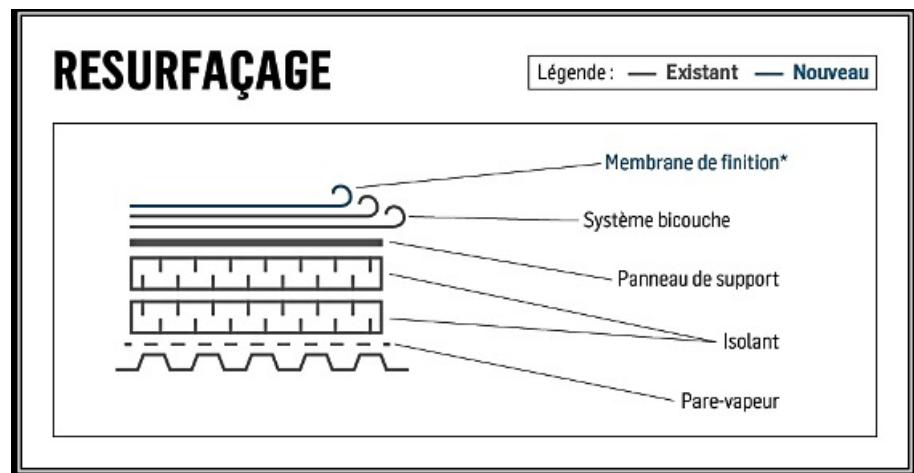
Par Robert Zbikowski, M.B.A.
Directeur technique, ProTech IB

Le remplacement d'une toiture fait partie des dépenses récurrentes les plus importantes pour tout immeuble. Le choix du recouvrement, la qualité d'installation, l'inspection et l'entretien annuel sont tous des facteurs qui aident à prolonger sa durée de vie. Mais si on pouvait donner une deuxième vie à notre toiture, les avantages seraient nombreux. Mis à part l'économie financière, il y a des facteurs comme les déchets causés lors d'un remplacement et l'impact environnemental en termes de GES.

Pour la plupart des revêtements de toit, il n'est pas possible de prolonger la durée de vie de la toiture de façon significative, ceci est le cas des toitures en asphalte et gravier et des membranes monocouche (EPDM, TPO, PVC).

Par contre, le système bicouche en membrane de bitume modifié (élastomère) permet de faire un resurfacing, c'est-à-dire d'ajouter une nouvelle couche de finition sur l'existant. La composition d'un système bicouche, comme le nom l'indique, consiste d'une composition de deux membranes superposées, la première est la couche ou membrane de base qui est ensuite recouverte d'une deuxième couche ou membrane de finition.

La membrane de finition est celle qui est soumise aux intempéries, aux rayons UV et à l'abrasion. Donc sa durée de vie se situe généralement entre 20 et 25 ans. Si la toiture a été bien installée, bien entretenue, qu'elle ne présente pas de défauts majeurs et que l'eau ne s'est pas infiltrée dans l'assemblage, il est alors possible d'installer une nouvelle couche de finition sans surcharger le poids sur le toit. Ce faisant, il n'est donc pas nécessaire de remplacer les sous-couches du système de toiture, c'est-à-dire le pare-vapeur, l'isolant, le panneau de support et le système bicouche.



Source: SOPREMA®

Une nouvelle couche de finition permet d'allonger la vie de sa toiture d'un autre 20-25 ans en économisant 50 à 60 % des coûts d'une réfection complète. Dans certains cas, il est même possible de resurfer 2 ou 3 fois.

C'est une considération lorsque vient le temps de choisir le type de revêtement pour sa toiture. Bien que les toitures bicouche en membrane de bitume modifié coûtent un peu plus chères, elles permettent de réaliser des économies à long terme tout en aidant la planète. Donner une deuxième vie à sa toiture c'est un pensez-y-bien. ☐

Condo**AUTOGESTION**

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



L'autonomie et le plein contrôle de vos actifs et de vos finances.

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

CondoConseils en collaboration avec l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) et de Grands Partenaires sont fiers de promouvoir ce 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 en copropriété

Assistance dans l'exécution des tâches suivantes :

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

Pour obtenir les services d'accompagnement CondoAutogestion et profiter des avantages du Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) ou en savoir plus sur le produit d'assistance Autogestion offert en exclusivité aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils, communiquez avec nous au **514.996.2233** ou directement avec **M. Marcu** au **450.770.1477**.

[VOIR LA VIDÉO](#)

CondoAUTOGESTION.ca

Aux Chefs gradués de CondoAutogestion



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

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

Voici un échantillon de ce que vous pouvez obtenir :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Alex Argento
Conseiller en placement

514 832-5281
aargento@assante.com



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.

Administrateur de condo génial recherché

Publié le 27/05/2024 à 07:44, mis à jour le 05/06/2024 à 09:08



Par Gabriel Marcu

Vous avez été élu administrateur ou administratrice pour votre syndicat? Mes félicitations!

Dans ce billet je vais essayer de rendre un grand hommage à nos (vos) administrateurs de copropriété, ces cobayes honoraires condo-combattants.

Avant toute chose, je vous raconte une histoire inspirante

Dans le laboratoire complexe de la copropriété, l'administrateur bénévole, surnommé le chevalier de la copropriété, se lance dans une expérience audacieuse : trouver l'équation parfaite pour concilier conservation de l'immeuble et le respect des règlements d'une part, et les tributs financiers des copropriétaires de l'autre.

Arborant sa blouse blanche tachée de café et ses lunettes épaisse, l'aspirant professeur se lance tête baissée dans les méandres labyrinthiques des règlements en matière de condo. «Eureka!», s'écrie-t-il, bondissant de joie alors qu'il pense avoir déniché la formule magique.

Mais la réalité le claque vite comme un crochet de gauche.

Lorsqu'il tente d'appliquer son génie académique à tester sur des humains, il se retrouve devant la jungle impitoyable de la neurobiologie de l'espèce surnommée condo-sapiens, chacun défendant son bout de territoire comme un parent défend sa progéniture.



« Vous n'êtes pas là pour chasser les bonnes affaires, mais pour piloter votre bolide immobilier entre la conservation des immeubles, les droits et les obligations de tous, sans moindre erreur. »
(Photo: 123RF)

Notre néo-scientifique se sent alors tel un biologiste étudiant les comportements étranges d'une espèce inconnue, captivé par les interactions primitives, mais déroutantes, entre les habitants de son écosystème copartagé.

Il se tourne alors vers une constellation voisine, les syndicats, espérant trouver là un condo-allié.

Mais il découvre rapidement que même les gestionnaires des espaces communs les plus aguerris sont dépassés par le chaos ambiant.

Le lendemain, armé d'une détermination sans faille et d'une cafetièrerie pleine à ras bord, il se lance dans une quête épique pour dénicher des solutions à ces mystères quantiques. Il consulte des astrologues condo-cosmiques, des philosophes de la sociologie des espaces partagés, et même des gourous de la dynamique condo-quantique tribale de la copropriété, espérant dénicher la perle rare.

Finalement, après des semaines de travail acharné et des cernes dignes d'un panda en «overtime», il réalise que la clé du succès réside dans l'humain lui-même.

Maintenant, une fois retourné dans le monde réel, je vous propose un texte qui pourra changer votre vie d'administrateur.

Mode d'emploi et nouvelle passion?

Bienvenue dans l'Académie virtuelle de l'administrateur de copropriété!

Une performance magique entre conservation, règlements, cotisations... et sinistres. Le tout assaisonné de l'humour d'Einstein!

Voici le mode d'emploi pour survivre et peut-être même pour trouver votre nouvelle passion, qui sait?

Tout d'abord, une fois élu, vous devenez le superhéros ou la superhéroïne de la copropriété.

Votre mission : préserver l'immeuble, faire respecter les règles et protéger les droits des copropriétaires.

Les frais condos seront le résultat financier de dépenses engendrées par ces obligations, mais jamais l'inverse.

Tenez-vous prêt à mettre au défi les copropriétaires, les résidents, les entrepreneurs et même les professionnels.

Et rappelez-vous: vous n'êtes pas là pour chasser les bonnes affaires, mais pour piloter votre bolide immobilier entre la conservation des immeubles, les droits et les obligations de tous, sans moindre erreur.

Bienvenue dans le monde merveilleux du « Qui veut être mon voisin de condo? »

Un administrateur doit être doté d'un esprit logique, critique et d'une capacité à prendre des décisions. Vous aurez besoin de temps, d'énergie et d'une bonne dose de café pour jongler entre les tâches quotidiennes (réponses aux copropriétaires, paiements aux fournisseurs, supervision des travaux) et les projets spéciaux (travaux imprévus, gestion des sinistres et des entrepreneurs, etc.).

N'oubliez jamais: vos choix doivent refléter vos espoirs, pas vos peurs. Soyez intègre, évitez les conflits d'intérêts et réfléchissez avant d'agir. Posez-vous les bonnes questions: est-ce une urgence? Quel est le préjudice? Et surtout, est-ce que je peux reporter ma décision à demain?

Enfin, rappelez-vous que le plus grand risque dans la vie est de ne prendre aucun risque.

En tant qu'administrateur de copropriété, vous vous engagez à :

- Toujours vous former et vous informer, apprendre et rechercher des solutions pour assurer le bien-être de votre communauté.
- Devenir une personne-ressource accessible et proactive, prête à offrir votre soutien et vos conseils.
- Éviter de semer la panique parmi vos copropriétaires.
- Entourez-vous de personnes positives, de professionnels compétents et d'entrepreneurs reconnus pour garantir une gouvernance efficace et de qualité.
- Faire partie d'un réseau de syndicats et de professionnels engagés dans la résolution de problèmes, plutôt que de ceux qui trouvent des excuses (genre matante Germaine la voyante ou le mononcle Joe Pickup qui sait tout sur tout).
- En matière de déontologie, rappelez-vous toujours l'intérêt collectif, évitez les dérapages et prenez vos responsabilités.
- Restez simplement vous-même, un leader-coach en toute circonstance, transparent et honnête avec vos copropriétaires.

Il y a des gens qui aiment manger au resto avec services et de ceux qui adorent cuisiner chez eux avec des implications collectives.

En optant pour l'autogestion, soyez un chef cuisinier hors pair et surtout avec des étoiles Michelin et soyez fier de l'être.

Préparez vos repas avec passion. Ne servez surtout pas de «fast-food» à vos copropriétaires, investissez dans la qualité et dans les bonnes recettes inspirantes des professionnels aguerris.

Et surtout, n'oubliez pas d'appliquer les règles de la maison, prévues dans le Règlement de l'immeuble, sinon vous risquez de servir des plats... froids à vos condos-touristes et de laver seul la vaisselle sale ensuite!

Bon appétit et merci à vous, chers bénévoles dévoués dans ce monde souvent cruel! ☺

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

Analyse hygrométrique



Par Philippe Bouchard
Vice-président, Gestion Defcor inc.

L'analyse hygrométrique de toiture consiste à évaluer l'humidité présente dans les différentes composantes de la toiture, tels que l'isolation, les membranes d'étanchéité, les matériaux de revêtement et la structure sous-jacente. Cette analyse vise à déterminer le niveau d'humidité des matériaux de construction de la toiture, souvent en utilisant des équipements de mesure spécifiques tels que des sondes d'humidité, des humidimètres ou des scanners d'humidité.

L'analyse hygrométrique de toiture peut être réalisée dans le cadre d'une inspection de toiture complète ou en réponse à des problèmes d'infiltrations d'eau, de moisissures ou de dégâts des eaux. En mesurant et en quantifiant l'humidité présente dans les matériaux de la toiture, on peut identifier les zones potentiellement endommagées et déterminer l'étendue des problèmes d'humidité.

Les informations obtenues à partir de l'analyse hygrométrique peuvent aider les propriétaires, les professionnels du bâtiment et les assureurs à comprendre l'état de la toiture, à diagnostiquer les problèmes d'humidité et à prendre des décisions éclairées quant aux mesures correctives à entreprendre. Cette analyse est essentielle pour maintenir l'intégrité structurelle de la toiture, prévenir les dommages causés par l'humidité et assurer un environnement intérieur sain et sécuritaire. □



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



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

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

propret.org • 514 279-3627

Votre système de prévention de dégâts d'eau : une barrière essentielle contre les catastrophes !



Par Gilles Fréchette

Président, Sécurité AquaDétect inc.

Entrepreneur général RBQ - Entrepreneur en plomberie CMMTQ

Les systèmes de prévention de dégâts d'eau sont devenus des incontournable pour quiconque souhaite protéger sa propriété contre les dommages causés par l'eau. Conçus principalement pour détecter les fuites et autres problèmes comme le gel de tuyauterie dès leur apparition, ces dispositifs permettent une intervention rapide qui empêche la situation de s'aggraver. Mais en quoi consiste plus précisément cette technologie, et quels problèmes plus graves peut-elle prévenir ?

Détecteurs vigilants et détection précoce

Un système de prévention des dégâts d'eau repose principalement sur l'installation à divers endroits vulnérables de détecteurs qui captent la présence d'eau là où elle ne devrait pas être. Généralement placés près des sources d'eau comme un lavabo, un lave-vaisselle ou un réfrigérateur alimenté en eau, ils émettent une alerte dès qu'une fuite est détectée. Les alertes peuvent prendre la forme d'un signal sonore ou de notifications envoyées à un téléphone intelligent. Idéalement, votre système sera équipé d'une valve motorisée assurant la coupure automatique de l'approvisionnement en eau, en vue de limiter les dommages. Les systèmes Nowa vendus par Sécurité AquaDétect sont dotés de cette fonction.

Une détection précoce des fuites permet d'agir rapidement, ce qui limite l'étendue des dommages. Non détecté, un débordement d'évier peut en effet entraîner une inondation qui causera des dommages structurels importants et des pertes de biens personnels. Détecté à temps, elle se limitera à une flaue d'eau que vous pourrez éponger.

Exemples de problèmes prévenus par une détection rapide

- **Dommages structurels :** Même minime, une fuite de longue durée peut, avec le temps, causer des dégâts qui coûteront des milliers de dollars. L'eau peut s'infiltrer dans les murs et les planchers, provoquant des gonflements, des fissures et même un affaissement. La réparation de tels dommages structurels peut nécessiter des travaux importants.
- **Risques électriques :** L'eau et l'électricité ne font pas bon ménage. Une fuite d'eau près des installations électriques peut provoquer un court-circuit, une panne de courant, voire un incendie. Un système de prévention qui coupe l'alimentation en eau dès la détection d'une fuite réduira ces risques.
- **Moisissures :** L'humidité due à une fuite peut créer un environnement propice à la croissance des moisissures. Ces dernières libèrent dans l'air des spores pouvant causer des allergies, des crises d'asthme et d'autres problèmes respiratoires graves. La décontamination peut coûter très cher.
- **Perte de biens personnels :** Une inondation causée par une fuite non détectée peut endommager des biens personnels précieux, comme des meubles, des appareils électroniques et des souvenirs familiaux.
- **Augmentation des coûts de réparation :** Plus une fuite est détectée tardivement, plus les coûts de réparation augmentent. Une intervention rapide peut nécessiter le simple remplacement d'un tuyau, tandis qu'une intervention tardive peut nécessiter des travaux correctifs d'envergure.

Les systèmes de prévention des dégâts d'eau représentent une avancée technologique essentielle pour protéger les immeubles en copropriété des multiples risques liés aux fuites d'eau. Ils offrent une tranquillité d'esprit et une protection efficace contre les dommages matériels et les risques pour la santé. En investissant dans cette technologie, vous faites un choix judicieux pour préserver la valeur de votre copropriété et pour assurer la sécurité de tous ses occupants.



egis

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

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

Nos services comprennent:

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

18,000

DES GENS FORTS

1,000+

DES GENS FORTS EN AMÉRIQUE DU NORD



IMAGINER. CONCEVOIR. CONCRÉTISER.
un futur durable

info.north-america@egis-group.com | **1.888.348.8991**

Augmentation du coût de la vie !

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



Équipe Alex Argento
Conseillers financiers
Gestion de Patrimoine Assante

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



Membres CondoMarketing

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

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

Contactez notre équipe

1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

Reconnu par les assureurs

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

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

RBQ : 8324-3550-12

COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ 2024

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

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

Rôle et responsabilités des administrateurs, des professionnels et des entrepreneurs

Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président développement et innovation, CondoConseils/CondoMarketing; M. Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED, Zaraté+Lavigne Architectes Inc., membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment; M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; M. Patrick Gautreau, T.P, Directeur technique chez NIVOEX; M. André Grenier, président, inspecteur en bâtiment, Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ); M. Robert Zbikowski, M.B.A., Directeur Technique, ProTech Ib.



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

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

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

NOUVEAU

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

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

CONDO **Médiation**

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

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

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

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

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



2^e CYCLE

PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

MICROPROGRAMME, DESS ET MAÎTRISE

FACULTÉ DE DROIT



INTÉGREZ-VOUS À UNE COMMUNAUTÉ D'ACTEURS DE CHANGEMENT

Un domaine en pleine expansion

Vous voulez changer les choses? Que vous soyez juriste, gestionnaire, universitaire ou professionnel de tout milieu, nos programmes en prévention et règlement des différends (PRD) vous permettront de vous doter d'une spécialisation recherchée dans un domaine en pleine expansion.

Microprogramme de 2^e cycle en prévention et règlement des différends (15 crédits)

Diplôme d'études supérieures spécialisées (DESS) de 2^e cycle en prévention et règlement des différends (30 crédits)

Maîtrise en prévention et règlement des différends (LL.M.) – Type cours (45 crédits)

Chef de file en PRD dans le monde francophone

Référence du monde francophone en matière de PRD, la Faculté de droit exerce son leadership dans le domaine depuis 1999. Son expertise est sollicitée, dans tout l'espace francophone (Europe, Afrique, Amérique, monde arabe, etc.), par les gouvernements, les opérateurs économiques, le milieu juridique, la magistrature et les institutions internationales.

CARACTÉRISTIQUES DES PROGRAMMES

- Formations ouvertes aux juristes et aux spécialistes d'autres disciplines (gestion, génie, relations de travail, psychologie, etc.)
- Équipe d'enseignants composée de chercheurs de premier plan et de praticiens chevronnés
- Cours alliant théorie et pratique qui intègrent notamment des formules d'apprentissages variées : cas pratiques, simulations, jeux de rôles, débats, etc.
- Parcours personnalisé suivant une sélection parmi 25 cours offerts par la Faculté
- Horaire pour des professionnels en exercice
- Offre de stages dans les secteurs publics, privés et communautaires
- Possibilité de bidiplomation à la maîtrise

Programmes offerts à temps complet et à temps partiel au Campus de Longueuil

Station de métro Longueuil–Université-de-Sherbrooke



Suivez-nous sur les réseaux sociaux et découvrez la vie sur nos campus.

USherbrooke.ca/droit/prd



2^e CYCLE

Perspectives de carrière

Qu'il soit question d'agir comme médiateur spécialisé dans différents domaines, conseiller en matière de harcèlement au travail, commissaire aux plaintes, protecteur de l'élève, ombudsman, enquêteur spécialisé ou formateur en PRD, les perspectives de carrière sont nombreuses.

Clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke

Crée en 2017, la Clinique de médiation de l'UdeS permet aux étudiantes et aux étudiants de développer une expérience pratique et supervisée de la médiation, puis d'expérimenter les apprentissages – tant théoriques que pratiques – reçus dans le cadre du programme. Avec l'encadrement d'un superviseur, les étudiantes et étudiants participent à un minimum de 25 heures de pratique de la comédiation.

Formation continue en PRD

Vous souhaitez acquérir rapidement les compétences de base en PRD? Nous offrons des séminaires en formule intensive, de la formation sur mesure et des cours à la carte afin de mettre à jour vos connaissances ou enrichir votre pratique professionnelle.

Le Centre de formation continue de la Faculté de droit (CFC Droit) offre des formations régulières en médiation, en arbitrage, en négociation, en prévention, en gestion des émotions et en communication.

Centre de formation continue de la Faculté de droit

cfc.droit@USherbrooke.ca
USherbrooke.ca/cfcdroit



ADMISSION

L'admission à ces programmes se fait au trimestre d'automne seulement.

Date limite pour déposer une demande d'admission : 15 mai

Conditions d'admission

- Être titulaire d'un grade de 1^{er} cycle dans un champ approprié
- Avoir obtenu une moyenne cumulative d'au moins 2,7 dans un système où la note maximale est de 4,3 ou avoir obtenu des résultats scolaires jugés équivalents
- Posséder une expérience pertinente de travail à titre de professionnelle ou de professionnel
- Autres conditions d'admission et documents à fournir : USherbrooke.ca/droit/prd-admission



RENSEIGNEMENTS | PROGRAMMES D'ÉTUDES

450 463-1835, poste 61607
1 800 267-8337, poste 61607
prd.droit@USherbrooke.ca
USherbrooke.ca/droit/prd

RENSEIGNEMENTS | DEMANDE D'ADMISSION

Bureau de la registraire
819 821-7686
1 800 267-8337 (Canada seulement)
USherbrooke.ca/admission

Passeport

Annuel individuel

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

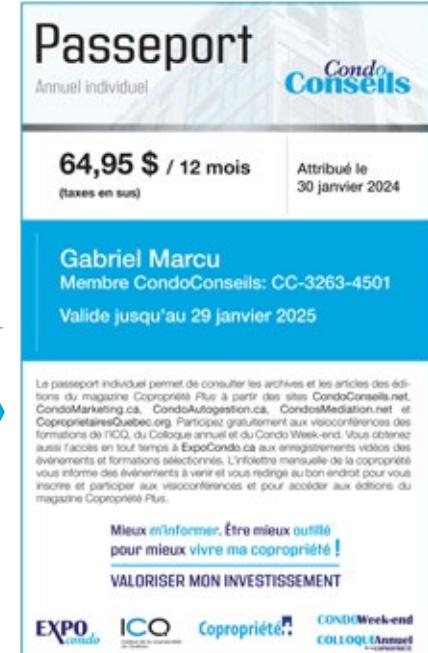
Mieux **m'informer**. Être mieux **outillé** pour mieux **vivre ma copropriété !**

VALORISER MON INVESTISSEMENT

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT** ➤

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

514 380-8398 / info@condoconseils.net



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

Par l'équipe HydroSolution

**Hydro
Solution**

En tant que gestionnaire de copropriété, vous devez garantir la protection des renseignements personnels des copropriétaires. La Loi 25, adoptée au Québec, impose des responsabilités strictes en matière de confidentialité. HydroSolution, votre spécialiste en chauffe-eau et systèmes de détection de fuites, respecte pleinement ces exigences et a adapté ses pratiques pour respecter cette loi.

Fiabilité et politique de confidentialité

Chez HydroSolution, nous avons mis en place une politique de confidentialité détaillée, accessible sur le site web, expliquant comment nous collectons, utilisons et protégeons les renseignements personnels. Une personne responsable de la protection des données a également été nommée pour assurer une gestion conforme et sécurisée des informations.

Consentement et transparence

La collecte de données est transparente et nécessite le consentement éclairé des utilisateurs. Il est important d'informer clairement les copropriétaires sur l'utilisation de leurs informations, respectant en tout temps les exigences de la Loi 25. Par exemple, chez HydroSolution, le représentant attitré au dossier envoie un sondage détaillé sur la procédure de remplacement de chauffe-eau au gestionnaire de la copropriété afin qu'ils transmettent le tout aux copropriétaires et que ceux-ci donnent leur consentement.

Échanges de données sécuritaires

Les syndicats de copropriété peuvent également être tenus responsables si un sous-traitant enfreint la protection des données personnelles. C'est pourquoi HydroSolution a mis en place des mesures de sécurité rigoureuses pour protéger l'échange de renseignements personnels lors de projets avec de tierces parties. Si vous souhaitez transmettre les coordonnées des copropriétaires, HydroSolution garantit le respect des informations conformément à la loi. De la transmission des données jusqu'à leur suppression en fin de mandat, les outils et logiciels utilisés permettent de le faire de façon sécuritaire.



Sérénité et confiance

HydroSolution assure ainsi aux gestionnaires de copropriété et aux copropriétaires une gestion des renseignements personnels sécurisée et conforme à la Loi 25 afin d'offrir un accompagnement sans tracas.

En choisissant HydroSolution, vous optez pour un partenaire qui place la protection de vos données au cœur de ses priorités.

Vous souhaitez faire affaire avec nous pour un projet ?

Contactez notre équipe pour des renseignements ou une demande de soumission.

Par téléphone : 1 877 326-0606, poste 4228

Par courriel : condo@hydrosolution.com 

Visioconférences



Samedi 14 septembre 2024 | 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 en 2024

- 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;

Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

Samedi 9 novembre 2024 | 9h00 à 12h00



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

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

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

CondoAssurance

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

CondoMédiation

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

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

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

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

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

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

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

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

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



Copropriété divise ou indivise : les grandes différences



Si vous cherchez un premier condo, ou bien une nouvelle copropriété, vous avez peut-être déjà vu passer les termes « divise » et « indivise ». Mais connaissez-vous les différences entre ces deux types de copropriétés ? Et est-ce que l'un vous conviendrait plus que l'autre ? Démystifions le tout en s'attardant aux 4 principaux points qui différencient l'immeuble en copropriété divise de celui en copropriété indivise.

12 juillet 2022
par Banque Nationale



Dans cet article :

- La mise de fonds et le prêt hypothécaire pour l'achat de la copropriété
- Le mode de gestion de la copropriété divise et indivise
- La location de la copropriété
- Les frais et les taxes
- Mais avant d'entrer dans le vif du sujet, commençons par définir la copropriété divise et celle indivise :

Mais avant d'entrer dans le vif du sujet, commençons par définir la copropriété divise et celle indivise :

- **Dans une copropriété divise, chaque logement est indépendant des autres** et possède son propre numéro de cadastre. Chaque copropriétaire possède aussi un pourcentage des parties communes correspondant à l'ampleur de son logement.

- **Quant à la copropriété indivise**, on la retrouve souvent sous forme de duplex, triplex ou quadruplex. Elle peut aussi prendre la forme d'un héritage partagé par plusieurs personnes. C'est une **forme de copropriété commune** qui ne possède qu'un seul numéro de cadastre et celui-ci devient la propriété de tous les copropriétaires qui l'habitent. Les copropriétaires ont un usage exclusif de leur partie individuelle sur laquelle ils exercent également des droits exclusifs.

Bon à savoir : un condo n'est pas nécessairement une copropriété indivise; elle peut aussi être de nature indivise.

1. La mise de fonds et le prêt hypothécaire pour l'achat de la copropriété

Copropriété divisible : une mise de fonds moins élevée

Pour acquérir une copropriété divisible, la mise de fonds minimale est de 5 % du prix d'achat. C'est une option plus accessible si vos liquidités sont réduites au moment de l'achat.

À noter

Si votre mise de fonds représente moins de 20 % du prix d'achat de la copropriété, vous devrez être couvert par une assurance prêt hypothécaire de type SCHL.

Copropriété indivise : prévoir de plus grandes liquidités

Si la copropriété que vous convoitez est de nature indivise, la mise de fonds minimale passe à 20 % du prix d'achat. Vous devez donc prévoir plus de liquidités pour cette acquisition. Mais, bonne nouvelle, ce pourcentage de mise de fonds vous évite de devoir souscrire à une assurance prêt hypothécaire de type SCHL. Vous économiserez donc le montant de cette prime d'assurance, ce qui réduira vos versements.

Le prêt hypothécaire

Dans le cas d'une copropriété indivise

Vous devrez obtenir votre prêt hypothécaire à la même institution financière que les autres copropriétaires de l'immeuble.

Généralement, dans le cas d'un immeuble à condos indivis (comme un triplex), chaque copropriétaire possède sa propre hypothèque. Si la copropriété est régie par une bonne convention d'indivision, les institutions financières offrent des **prêts hypothécaires à responsabilité limitée** sur chacune des quotes-parts de l'immeuble. Ce qui veut dire que chaque copropriétaire est responsable de sa dette. Ainsi, les autres copropriétaires sont protégés en cas de défaut de paiement, et seule la quote-part concernée peut être saisie par le créancier.

Dans des cas plus rares, comme un héritage, tous les copropriétaires peuvent être signataires d'un seul emprunt et sont ainsi conjointement responsables de cette dette.

Pour une copropriété divisible

Le choix de l'institution financière vous revient, ce qui peut vous permettre d'obtenir des conditions plus avantageuses et mieux adaptées à vos besoins.

2. Le mode de gestion de la copropriété divisible et indivise

Copropriété divisible : la déclaration de copropriété

Les copropriétés divisibles sont régies par **un document légal obligatoire : la déclaration de copropriété**. Celle-ci fait état des droits et obligations communs des copropriétaires de l'immeuble. La déclaration de copropriété porte, entre autres, sur l'usage des parties communes. Elle dicte aussi certaines règles en lien avec les parties privatives.

Qui gère les copropriétés divisibles?

Les copropriétés divisibles sont administrées par un conseil

d'administration appelé syndicat de copropriété. Celui-ci est formé de certains copropriétaires, mais fait parfois appel à un gestionnaire de copropriété externe qui se charge de l'entretien de l'immeuble et des parties communes.

Comme son mode de fonctionnement est souvent bien encadré, **la copropriété divise est une bonne option si vous ne voulez pas trop de responsabilités liées à sa gestion.**

Bon à savoir

Au Québec, les copropriétés divisées sont régies par le *Code civil du Québec*. La déclaration de copropriété doit donc se conformer aux règles qui y sont inscrites.

Copropriété indivise : la convention d'indivision

Pour une copropriété indivise, on appelle convention d'indivision le document qui sert à régir la copropriété. Même si elle est fortement recommandée, la convention d'indivision n'est pas obligatoire. Celle-ci peut comprendre, entre autres, le mode de fonctionnement et de gestion de la copropriété ainsi que les pourcentages respectifs de l'immeuble que possède chaque copropriétaire.

Comme les décisions sont prises par l'ensemble des copropriétaires, **la copropriété indivise peut s'avérer intéressante si vous souhaitez jouer un rôle plus actif dans sa gestion.** En revanche, comme son cadre est moins bien défini, sa gestion est plus dépendante de la bonne entente entre les copropriétaires. Bref, si on s'entend bien, la copropriété se gère plus simplement.

3. La location de la copropriété

Dans la grande majorité des cas, **vous pouvez mettre en location une copropriété divise.** Ce qui s'avère plutôt pratique si vous envisagez de vous absenter pendant longtemps pour, par exemple, aller travailler à l'extérieur du pays ou voyager. **La location est aussi une option intéressante si votre achat se veut un investissement immobilier.**

Cependant, **il en va autrement pour une copropriété indivise. En effet, cette catégorie de copropriété ne peut jamais être mise en location.** C'est que, même si vous et les autres copropriétaires êtes d'accord pour permettre la location, les règles du prêt hypothécaire vous interdisent généralement de louer votre logement durant votre absence.

4. Les frais et les taxes

Copropriété divise : vous payez pour plus de services

Pour payer les **frais relatifs à l'immeuble**, les copropriétés divisées fonctionnent avec ce qu'on appelle des **frais de condo**. Le montant de ces frais varie selon la taille de l'immeuble et de ses parties communes ainsi que les services qui y sont offerts.

Voici quelques exemples de frais qui se retrouvent dans les frais de condo :

- les frais reliés à l'entretien et à l'administration des parties communes (piscine, ascenseur, aménagement paysager, gymnase, etc.)
- les frais pour les assurances habitation et responsabilité civile de l'immeuble
- les frais pour les assurances responsabilité civile du syndicat de copropriété et des administrateurs de l'immeuble
- le fonds de prévoyance pour couvrir des travaux d'urgence
- le fonds d'auto assurance pour couvrir les différentes franchises que le syndicat de copropriété doit payer à la suite d'un sinistre

Puisque les copropriétés divisées sont régies par des lois spécifiques concernant les assurances et les fonds, les frais encourus sont généralement plus élevés que dans le cas d'une copropriété indivise.

Les taxes : comme chaque logement possède son propre

numéro de cadastre, chaque copropriétaire possède ses propres comptes de taxes municipales et scolaires.

Copropriété indivise : vous partagez les frais

Pour une copropriété indivise, aucune loi spécifique ne dicte ce que les frais communs doivent couvrir. Tous les copropriétaires sont conjointement et solidairement responsables de l'ensemble de l'immeuble. Ce sont donc eux qui doivent s'entendre sur le montant à verser chaque année afin d'assurer l'entretien de l'immeuble et de constituer un fonds de prévoyance

Conseil de pro

Avant d'acheter, n'oubliez pas de vérifier le montant d'argent accumulé dans le fonds de prévoyance. Cela pourrait vous éviter d'avoir à débourser beaucoup d'argent si de gros travaux sont à faire.

Les taxes : comme l'immeuble (peu importe son nombre de logements) possède un seul numéro de cadastre, le montant des taxes municipales et scolaires est divisé de façon proportionnelle entre les copropriétaires. Dans certains cas, cela représente une économie par rapport à la copropriété divise (dans laquelle chaque copropriétaire paie ses propres taxes). Par contre, cela signifie également que si l'un des copropriétaires n'est pas en mesure de payer sa part, les autres doivent payer pour lui.

Maintenant que vous connaissez la différence entre une copropriété divise et indivise, vous voilà mieux outillé pour bien choisir ce que sera votre prochaine demeure.

Et parce que l'achat d'un condo ne se résume pas qu'aux concepts de division et d'indivision :

► [Apprenez-en plus sur les copropriétés en lisant notre guide de la copropriété.](#) □

Notes légales

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

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

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

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

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

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

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

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

13 avril 2024

 Visionner la **vidéo**



Conférenciers :



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

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

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

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

Grands Partenaires



agconnect.

GUARD-X

PROTECTION INCENDIE



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

SAVIEZ-VOUS QUE...

• Alarme-Incendie

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

• Systèmes de gicleurs

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

• Extincteurs portatifs

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

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

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

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

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

Une expérience client de qualité...

C'est aussi ça **Guard-X!**

Vos étages sont–ils bien identifiés dans vos immeubles



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

Les immeubles que nous inspectons ont différentes hauteurs et configurations. Toutefois, à l'intérieur des cages d'escaliers ou des corridors, notre orientation peut parfois se confondre entre un étage et un autre souvent identique en apparence. Imaginez alors ce qui pourrait potentiellement arriver aux services d'urgence qui gravitent votre escalier d'issue pour intervenir rapidement afin de sauver des vies.

Exigence

Faisant partie de la signalisation exigée dans un immeuble, la désignation des étages par numérotation doit être appliquée de certaines manières et à un endroit particulier dans la cage d'escalier d'issue. Le Code du bâtiment indique ainsi :

3.4.6.19. et 9.9.11.5 – Numérotations des étages

1. Les étages doivent être indiqués par des chiffres arabes :
 - a) fixés de façon permanente sur les murs dans le prolongement des portes, côté gauche de porte, dans les cages d'escalier d'issue;
 - b) d'au moins 60 mm de hauteur et en relief d'environ 0,8 mm;
 - c) situés à 1500 mm au-dessus du plancher fini et à au plus 300 mm de la porte; et
 - d) d'une couleur contrastant avec la surface sur laquelle ils sont appliqués.

Parfois, la numérotation a été installée directement sur la porte ou au mur à côté des pentures se trouvant ainsi derrière la porte une fois ouverte. Sans être une non-conformité extrême, cela dissimule néanmoins la numérotation d'étage lorsque la porte est manœuvrée. Il faut donc redisposer la numérotation au bon endroit.



L'identification des étages est aussi destinée à faciliter l'orientation des personnes ayant une incapacité visuelle. Pour cela, le Code recommande d'utiliser des symboles en blanc sur fond noir ou en noir sur fond blanc afin de produire un contraste maximal.

Sans être clairement précisé ainsi, il demeure néanmoins qu'il y a une tolérance concernant le cas des petits immeubles à logement (exemple : trois (3) étages et moins avec ou sans mezzanine) qui disposent d'une seule cage d'escalier intérieure dans laquelle se trouvent directement les portes d'entrée des logements. Étant donné qu'il n'y a pas de porte donnant sur des corridors communs, il y a donc moins de risques de confusion.

Conclusion

La mise en place de la numérotation claire et bien disposée dans votre immeuble n'est pas un investissement très onéreux comparativement aux bénéfices que cela pourrait apporter aux services d'urgence et aux personnes ayant une incapacité visuelle. Assurez-vous d'être aux normes ou à tout le moins correspondre aux règles de l'art dans le cas des plus vieux immeubles.

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

Références :

Code de construction du Québec, Chapitre 1 Bâtiment (CNB 2015 modifié) – art. 3.4.6.19. et 9.9.11.5

Code de construction du Québec, Chapitre 1 Bâtiment (CNB 1995 modifié) – art. 3.4.6.18. et 9.9.10.9

Note : Des réglementations municipales peuvent aussi s'appliquer.

Problèmes de fenêtres ?

Ne les
remplacez
pas !

Services

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

514 993-3333
groupefenestra.com

Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53

Qui peut faire la surveillance des travaux ?



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

Lorsque des travaux de transformation ou de modification doivent être réalisés dans un bâtiment en copropriété, il est important de savoir dans quel cadre réglementaire la surveillance des travaux doit être exercée.

Est-ce que les travaux doivent être surveillés par un architecte ou pas ?

La mise à jour récente de la Loi sur les architectes apporte un éclairage nouveau sur le sujet.

La surveillance des travaux

Qu'est-ce qu'on entend par « surveillance des travaux » ?

C'est l'activité qui comprend la vérification de la conformité des travaux aux plans et devis, au code de construction en vigueur, ainsi qu'aux règles de l'art, lors de l'exécution de ces travaux.

Il y a deux types de surveillance des travaux : la surveillance « en résidence » et la surveillance « partielle ». Lorsque le surveillant est en résidence, il est présent au chantier durant toutes les heures des travaux et ce service n'est généralement procuré que sur les grands chantiers de construction neuve.

Lorsque la surveillance est « partielle » le surveillant effectue des visites d'inspection à intervalle régulier durant toute la durée des travaux. Ceci ne veut pas dire que la surveillance « partielle » est incomplète pour autant. En effet, le surveillant pourra exiger de procéder à des inspections à des moments clé des travaux pour en vérifier la conformité. A titre d'exemple, il pourra vérifier l'étanchéité à l'air des pare-vapeur avant la pose du placo-plâtre, ou vérifier les membranes et solins intramuraux avant la pose du parement extérieur.

L'utilité de la surveillance

Selon mon expérience, l'octroi de travaux par un syndicat à des entrepreneurs généraux ou spécialisés sans aucune sur-



veillance externe, entraîne souvent de mauvaises surprises et des dépassements de couts.

Comment saurez-vous si le choix des matériaux et leur qualité ont été respectés ? Comment saurez-vous si les matériaux ont été mis en oeuvre dans les règles de l'art ou si on aura tourné les coins ronds ? Finalement, comment saurez-vous si les travaux sont véritablement terminés ou s'il reste des éléments requis dans les plans et devis qui n'ont jamais été complétés ?

Il ne faut pas sous-estimer le bienfait intangible qui découle du fait qu'un entrepreneur, qui sait qu'un surveillant de chantier externe est engagé par le propriétaire, aura tendance à respecter tous ses engagements. Cela peut même s'avérer à l'avantage de l'entrepreneur, lorsque le surveillant interprète et clarifie les plans et devis en cas de différent.

Il faut cesser de voir la surveillance comme une dépense mais plutôt comme un investissement dans le contrôle de la qualité.

La loi sur les architectes

Selon la Loi sur les architectes (Décret 1638-2022 du 20 octobre 2022, chapitre A-21), mise à jour au 1er avril 2024, les activités professionnelles réservées à l'architecte sont les suivantes :

1. préparer, modifier, signer et sceller un plan, un devis, un cahier des charges, un certificat de fin des travaux, un rapport d'expertise ou un rapport de surveillance relatifs à la construction, à l'agrandissement ou à la modification d'un bâtiment;
2. surveiller des travaux relatifs à la construction, à l'agrandissement ou à la modification d'un bâtiment, notamment aux fins de produire une attestation de conformité exigée en vertu d'une loi;

3. dans l'exercice d'une activité professionnelle visée au paragraphe 1^o ou 2^o, donner un avis ainsi que signer et sceller un avis écrit.

Pour l'application de la présente loi, est assimilé à la construction, à l'agrandissement ou à la modification d'un bâtiment, selon le cas, l'aménagement intérieur d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment s'il a pour effet d'en changer l'usage ou d'en affecter l'intégrité structurale, les murs ou les séparations coupe-feu, les issues et leurs accès ou l'enveloppe (ce qui inclus le toit, les murs extérieurs et les portes et fenêtres).

Il y a peu d'exemptions aux types de bâtiments qui requièrent obligatoirement la surveillance d'un architecte, ce sont :

1. une habitation unifamiliale isolée, d'au plus un étage de sous-sol, d'une hauteur ne dépassant pas deux étages, ainsi que d'une superficie brute totale des planchers inférieure à 600 m²;
2. une habitation unifamiliale jumelée, en rangée ou multi-familiale, d'au plus quatre unités ayant au plus un étage de sous-sol, d'une hauteur de bâtiment ne dépassant pas deux étages, ainsi que d'une superficie brute totale des planchers inférieure à 300 m²;
3. un établissement agricole ayant au plus deux étages et une superficie brute totale des planchers inférieure à 300 m².

Tout immeuble en copropriété dont la hauteur est de trois étages et plus ou ayant plus de quatre unités est donc assujetti à la loi.

Le surveillant de chantier

Si les travaux doivent être surveillés par un architecte, celui-ci pourra déléguer au chantier un de ses employés, technologue ou architecte, afin de procéder à la surveillance des travaux, mais cette personne devra être à l'emploi de la firme et relever directement de l'autorité d'un architecte.

Si les travaux décrits dans la loi n'ont pas à être obligatoirement surveillés par un architecte, alors le syndicat pourra confier la surveillance à un ingénieur ou à un technologue. La surveillance d'un chantier est un acte professionnel qui entraîne la responsabilité du surveillant et je ne saurais trop insister sur le fait que le surveillant soit membre d'un ordre professionnel et qu'il soit dûment couvert par une assurance de type « erreurs et omissions ».

Le plan de surveillance

Lorsque des travaux doivent être surveillés, le surveillant propose habituellement au syndicat un plan de surveillance des travaux qui fait état des étapes et dates prévues de la surveillance à réaliser. Ce plan est partagé avec l'entrepreneur général, qui doit permettre l'accès au chantier pour le surveillant en tout temps durant les heures normales des travaux. Le surveillant peut également faire des visites non planifiées. Il peut toujours être accompagné d'un représentant du syndicat.

Le rapport de surveillance

Chaque inspection devrait faire l'objet de la rédaction d'un rapport de visite de chantier qui énumère, photos à l'appui, les déficiences observées et à corriger. Ce rapport permettra d'effectuer un suivi rigoureux du projet jusqu'à la livraison finale, sans oublier les travaux correctifs ou à compléter qui étaient nécessaires.

Quelques cas courants

Cas 1 : le syndicat procède au remplacement des fenêtres : la surveillance par un architecte est requise car il s'agit de modifications à l'enveloppe du bâtiment.

Cas 2 : le syndicat fait peinturer ses espaces communs et remplace les tapis : la surveillance par un architecte n'est pas requise car le bâtiment n'est pas modifié au sens de la loi.

Cas 3 : le syndicat fait remplacer la membrane de toiture : la surveillance par un architecte est requise car il s'agit de modifications à l'enveloppe du bâtiment.

Cas 4 : un copropriétaire veut modifier les cloisons intérieures de son unité, dans un immeuble de quatre condos sur deux étages : la surveillance par un architecte n'est pas requise car ce type de bâtiment n'est pas assujetti à la loi.

Cas 5 : un copropriétaire veut modifier les cloisons intérieures de son unité, dans un immeuble de six condos sur trois étages : la surveillance par architecte n'est pas requise si le projet n'a pas pour effet d'en changer l'usage ou d'en affecter l'intégrité structurale, les murs ou les séparations coupe-feu, les issues et leurs accès ou l'enveloppe extérieure du bâtiment.

Les travaux bien surveillés seront bien construits. 



Institut de la copropriété
du Québec

Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion
de nos copropriétés!

Coupe exploratoire TOITURE



Par Philippe Bouchard
Vice-président, Gestion Defcor inc.

Une coupe exploratoire de toiture est une procédure dans laquelle une petite section de la toiture est découpée ou enlevée pour permettre un examen approfondi de l'état des matériaux sous-jacents. Cette technique est généralement utilisée lorsqu'il y a des signes évidents de problèmes tels que des fuites d'eau, des dommages structuraux ou des infiltrations.

En pratiquant une coupe exploratoire, les professionnels peuvent examiner de près les couches de la toiture, comme l'isolation, la membrane d'étanchéité, les éléments de support, etc., pour identifier la source des problèmes et évaluer l'ampleur des dégâts. Cela permet de fournir une évaluation plus précise de l'état de la toiture et des réparations nécessaires à effectuer.

Il est important de confier une coupe exploratoire de toiture à des professionnels qualifiés et expérimentés, car cela nécessite une expertise technique pour éviter d'endommager davantage la toiture et pour s'assurer que les travaux de réparation ultérieurs soient effectués correctement. Par conséquent, une coupe exploratoire de toiture devrait être envisagée en dernier recours après une évaluation approfondie de l'état de la toiture par des moyens non invasifs. □



CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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



IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

Êtes-vous vraiment protégé contre toutes les éventualités ?

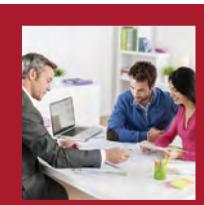
Les membres du CA de la copropriété doivent contracter une assurance responsabilité civile afin de se prémunir contre les dommages causés au tiers, car ils peuvent être tenus responsables personnellement en cas de sous-assurance.

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

Une triste réalité lourde de conséquences...

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

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



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

Mieux vaut prévenir !

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

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

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

racinechamberland.com

Les délais de dénonciation prévus au Règlement sur le plan de garantie



Par Me Pierre-Marc Boyer



Comme avocat spécialisé notamment dans le cas de réclamations/arbitrages à la GCR, on me demande souvent quels sont les motifs les plus communs de rejets de réclamations par la GCR, suivant les réclamations par les bénéficiaires de la garantie, dont les syndicats de copropriété.

Sans aucun doute, le motif le plus courant est le défaut du bénéficiaire d'avoir respecté le délai de dénonciation prévu au Règlement sur le plan de garantie. Ces délais varient en fonction de la nature du défaut constaté.

Les articles 27 et suivants du Règlement prévoient les délais applicables lorsque le bénéficiaire est un syndicat de copropriété, donc notamment en ce qui concerne les parties communes du bâtiment.

Lorsque le défaut de l'entrepreneur est un élément du bâtiment à parachever (donc terminer les travaux et non corriger un élément mal construit), l'article 27 prévoit que cet élément, pour que la garantie s'applique, doit avoir été dénoncé sur le formulaire d'inspection pré-réception rempli avec l'Entrepreneur lors de la réception du bâtiment. Rappelons que le syndicat de copropriété, à cette occasion, doit être accompagné par un professionnel du bâtiment (art. 33 du Règlement).

Beaucoup de bénéficiaires voient aussi leur réclamation rejetée parce que la dénonciation n'avait pas été transmise à

la GCR et seulement à l'entrepreneur. Plusieurs bénéficiaires de la garantie ne transmettent leur dénonciation qu'à l'entrepreneur en omettant la GCR, ce qui constitue aussi une erreur fatale.

Au surplus, le syndicat de copropriété, suivant sa dénonciation, transmise à l'entrepreneur et à GCR, doit aussi transmettre une réclamation à GCR dans les 6 mois suivant la date convenue de fin des travaux tel qu'inscrite sur le formulaire d'inspection pré réception (art.27b) du Règlement. Il est donc important de distinguer la dénonciation (qui consiste à aviser d'un problème) et la réclamation (qui consiste à réclamer l'intervention de l'entrepreneur en remplissant un formulaire de réclamation de la GCR).

Pour ce qui est des vices et malfaçons apparents lors de la réception, ils doivent être inscrits (dénoncés) sur le formulaire d'inspection pré-réception lors de l'inspection avec l'entrepreneur et le professionnel-inspecteur choisi par le syndicat (art. 27, par.2).

Finalement, les malfaçons non apparentes (27, par.3), les vices cachés (27, par. 4), et les vices majeurs de construction (27, par. 5) doivent être dénoncés dans un délai raisonnable suivant la constatation de ces vices; la jurisprudence a depuis longtemps déterminé qu'un délai raisonnable correspond à 6 mois, plus ou moins, délai pouvant être étendu en cas de motifs sérieux invoqués par le bénéficiaire. □



**Une présence au
Québec et en
Europe**

agconnect.

La solution digitale pour les assemblées générales

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

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

 sales@immosquare.com

 [+1 \(514\)-600-2006](tel:+1(514)6002006)

<https://ag-connect.com>

agconnect.

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

agconnect, une solution plébiscitée !

- Des chiffres

Au 01/01/2024



- Une reconnaissance

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

- Nos utilisateurs en parlent le mieux

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

Pierre B, Président d'association

Découvrez d'autres témoignages
de nos clients en vidéo !



 [Regarder les témoignages](#)

Pourquoi agconnect est partenaire avec CondoMarketing ?

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

Quels sont les avantages d'agconnect ?

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

(Grèves, problèmes de transports ou de salles)



d'AG en moins à reconvoquer faute de participants !

- **Récolte des votes en accélérée**

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



- **Libérez-vous des tâches récurrentes**

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

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



Gestion des convocations et des consentements



Feuille de présence numérique qui regroupe tous les participants



Calcul et affichage en temps réel des résultats des votes



Signature électronique du PV en fin d'AG

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

- **Une solution clé en main**



conforme

à la réglementation et législation

3

modes de

participations
en présentiel, en virtuel et en mode mixte



sécurisé

avec une traçabilité

agconnect vous accompagne bien avant votre 1ère AG

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

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

agconnect, comment ça marche ?

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



Votre assemblée générale avec agconnect.

Avant

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

Pendant

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

Après

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

Préparez votre prochaine assemblée générale avec agconnect !

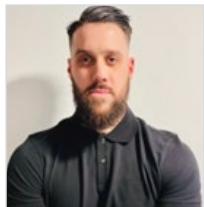


+1 (514)-600-2006



sales@immosquare.com

Toitures – Conseils de prévention



Par David Tremblay
Directeur du service, Associé
Toitures PME Inc.

Nous avons répertorié ici des conseils simples et pratiques qui pourraient vous éviter bien des tracas. Du choix des produits au choix d'un entrepreneur, ces conseils vous guideront vers les meilleurs choix et, nous l'espérons, vous permettront de tirer le maximum de votre toiture.

La prévention, votre meilleure alliée

Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une toiture métallique, d'un toit plat à membrane, d'une fondation, intervenir en prévention vous permettra assurément des économies, à moyen et à longs terme. Pensez aux coûts et aux problèmes occasionnés par les infiltrations d'eau ou par une réfection prématurée et vous comprendrez vite que la prévention est votre meilleure alliée.

Entretien et inspection

Effectuez régulièrement des inspections à partir du sol. Consultez les conseils de sécurité de la CSST pour le travail en hauteur AVANT de monter sur la toiture.

Ne montez sur la toiture que si vous vous sentez parfaitement à l'aise de le faire et assurez-vous d'avoir quelqu'un au sol tant et aussi longtemps que vous serez sur la toiture.

Vérifiez que les arbres aux environs n'entrent pas en contact avec la toiture et ne laissez pas les feuilles mortes s'y accumuler.

D'ailleurs, il n'est pas rare de voir de nouveaux arbres pousser sur les toitures et même dans les gouttières.

À l'automne, assurez-vous de bien nettoyer les gouttières et tous les drains, s'il y a lieu. Effectuez une inspection visuelle, notez tout ce qui vous semble suspect ou inhabituel et prenez des photos. Faites de même à la fin de l'hiver.



Les photos vous procureront une bonne image de l'évolution de votre toiture ce qui vous permettra d'agir en prévention et ainsi éviter les désagréments des infiltrations d'eau.

Lors d'événements exceptionnels tels que de grands vents ou un incendie à proximité, procédez à une inspection visuelle et consignez les renseignements relatifs à ces événements.

Vous avez remarqué quelque chose qui vous préoccupe? Vous pouvez nous faire une demande de soumission et un de nos experts pourra vous renseigner ou aller constater l'ampleur du problème.

À surveiller

La corrosion occasionnée par des environnements hostiles et toxiques affecte la durée de vie utile d'une toiture. Protéger la toiture et la rendre étanche vous permettront d'en tirer le maximum et même d'excéder considérablement sa durée de vie espérée.



Toitures plates

La perte de granules ou des amas de granules près des drains indiquent clairement que des problèmes sont imminents est un signe évident.

Ces petites granules colorées servent essentiellement à protéger le bitume des rayons UV.

Dès que vous remarquez qu'il y a perte de granules, notez tous les détails et prenez des photos. Intervenir en prévention vous évitera les éventuelles infiltrations d'eau et prolongera considérablement la durée de vie de la toiture.

Utilisation de la toiture

Trop souvent, la toiture n'est pas utilisée uniquement aux fins pour lesquelles elle a été conçue. La toiture sert à protéger le bâtiment et ses occupants. Ce n'est pas une aire de repos ni un débarras ou un espace de rangement. Ne circulez qu'aux endroits prévus à cette fin, ou protégez les aires de circulation au toit avec des tapis de caoutchouc ou des membranes protectrices conçues à cet effet.

Déneigement

Confiez le déneigement de la toiture à quelqu'un de conscient. La majorité des toitures que nous réparons présentent des bris causés lors du déneigement. Utilisez des pelles de plastique et évitez d'utiliser des pelles de métal et des haches pour casser la glace, car les bords tranchants pourraient endommager la toiture.

Tenir un registre de la toiture

Lorsque surviennent des infiltrations d'eau, notez soigneusement les endroits où elles se produisent ainsi que les condi-



tions météorologiques du moment et tous les autres détails qui vous semblent pertinents.

Notez tous les renseignements relatifs aux événements exceptionnels tels que de grands vents, un incendie à proximité ou autre.

Si vous effectuez des réparations vous-mêmes, consignez tous les renseignements importants tels que les produits utilisés, les dates et conditions météorologiques du moment.

Choisir les meilleurs produits

Avant d'appliquer n'importe quel produit sur votre toiture, consultez des experts qui sauront vous guider vers les meilleurs choix et vous offrir de précieux conseils pour l'application.

Très bas prix

Méfiez-vous des prix qui vous semblent ridiculement bas. Ils pourraient bien être à la hauteur des services offerts. Demandez une soumission à au moins un autre spécialiste et comparez les produits et le travail qui y sont mentionnés.

Faites appel à de vrais spécialistes

Ne laissez pas n'importe qui monter sur votre toiture ! Faites appel à des professionnels qui pourront vous donner des conseils éclairés sur la façon de corriger les problèmes de manière efficace et sécuritaire.

Licence de la Régie du bâtiment du Québec

Vérifiez TOUJOURS si l'entrepreneur à qui vous souhaitez confier vos travaux d'étanchéité est détenteur d'une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce faire, accédez au [Registre des détenteurs de licence](#) sur le site de la RBQ. ☐

Spécialisés en vérification des façades et stationnements

POURQUOI NOUS?

► Excellente réputation

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

► Implication professionnelle

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

► Méthodes novatrices

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

► Portfolio

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

► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

NOS PROJETS





Les avantages des tapis d'extérieur pour les espaces communs de copropriété



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers résidents et partenaires de la copropriété,

Alors que les journées ensoleillées de l'été 2024 s'installent, il est temps de réfléchir à l'aménagement de nos espaces communs pour en maximiser le confort et la convivialité. Dans cette optique, je souhaite partager avec vous les nombreux avantages des tapis d'extérieur, des joyaux souvent sous-estimés dans la création d'un cadre de vie harmonieux.

Création d'un environnement invitant

L'un des avantages majeurs des tapis d'extérieur est leur capacité à transformer instantanément un espace en un lieu

accueillant. Que ce soit sur la terrasse, dans la cour ou autour de la piscine, ces tapis ajoutent une touche chaleureuse et esthétique, créant une atmosphère propice à la détente et à la socialisation.

Résistance aux conditions extérieures

- Protection des surfaces :** Les tapis d'extérieur jouent un rôle essentiel dans la préservation des surfaces sous-jacentes en les protégeant des rayons UV, des intempéries et des éraflures liées à l'usage quotidien.
- Durabilité accrue :** Conçus spécifiquement pour résister aux conditions extérieures, ces tapis sont fabriqués à partir de matériaux robustes et faciles à entretenir, assurant une durée de vie prolongée.

Confort et sécurité

- Isolation thermique** : Les tapis d'extérieur ajoutent une couche d'isolation thermique, créant ainsi une surface plus fraîche et agréable pour marcher pieds nus pendant les journées ensoleillées.
- Antidérapants** : Les modèles bien choisis offrent une surface antidérapante, assurant la sécurité des résidents et invités, même autour des piscines ou des zones sujettes à l'humidité.

Personnalisation et flexibilité

- Variété de styles** : Que vous préfériez un design moderne, classique, ou exotique, les tapis d'extérieur sont disponibles dans une variété de styles et de motifs, permettant une personnalisation facile pour s'harmoniser avec le décor existant.
- Facilité de déplacement** : Leur légèreté et leur facilité de déplacement offrent la flexibilité nécessaire pour redéfinir l'espace en fonction des événements ou des préférences saisonnières.

Le rôle de PRO-SEC dans l'entretien des tapis d'extérieur

Au sein de PRO-SEC, nous comprenons l'importance de maintenir la qualité et la propreté de vos tapis d'extérieur pour en assurer la longévité. Notre équipe dévouée est équipée des outils et des techniques nécessaires pour un nettoyage en profondeur sans compromettre l'intégrité des matériaux. Nous vous encourageons à considérer notre service professionnel afin de préserver l'apparence impeccable de vos tapis tout au long de la saison estivale.

En conclusion, les tapis d'extérieur sont bien plus que de simples accessoires esthétiques. Ils contribuent à la création d'un espace convivial, offrent une protection essentielle aux surfaces et ajoutent une note de confort à vos espaces communs. Chez PRO-SEC, nous sommes fiers de soutenir votre quête d'un environnement extérieur exceptionnel en fournissant des services de nettoyage de tapis adaptés à vos besoins spécifiques. Profitez pleinement de l'été dans votre oasis commune, où la beauté rencontre la fonctionnalité. □

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**





GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM
514 277 2127



POURQUOI VÉRIFIER ET TESTER VOS SYSTÈMES DE GICLEURS?

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

INSPECTION ANNUELLE

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

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

ENTRETIEN PÉRIODIQUE

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

Chez Guard-X, nos techniciens professionnels sont des experts dans l'installation de systèmes de gicleurs et de tout autre équipement de protection incendie dans les entreprises, les commerces, les résidences privées, les condos et les immeubles. Disponibles en tout temps, nous nous déplaçons dans la grande région métropolitaine (Rive-Nord et Rive-Sud).

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit...

C'est aussi ça **Guard-X!**

La condo-crise de logement abordable

Publié le 29/04/2024 à 08:25, mis à jour à 09:07



Par Gabriel Marcu

Imaginez une ville où la quête d'un toit abordable pousse tout le monde vers l'achat d'un condo.

C'est une solution vantée pour son rapport qualité-coût d'entretien.

Un défi majeur se dessine: les coûts d'assurances. Avec une répercussion financière significative, ce défi se démarque de loin parmi d'autres.

Eh bien, accrochez-vous, car voilà que les primes d'assurance grimpent en flèche, les couvertures s'emballent, et les assureurs, eh bien, ils prennent la poudre d'escampette!

Bien installés pour se protéger de la crise de logement, on habite maintenant avec une tornade d'assurances.

Je ne vous cacherai pas que dans le monde complexe de la copropriété québécoise, les sinistres et les litiges jouent le rôle principal, créant un spectacle digne d'un drame en plusieurs actes.

Les fuites d'eau et les querelles de voisinage sont omniprésentes, transformant chaque coin en scène d'un «thriller» palpitant.

Les conséquences sociales et économiques de ces événements sont assez perturbantes, avec des pertes financières et des tensions entre copropriétaires.



Seuls au combat

Ah, la belle vie «glamour» des gouvernements et des célébrités publiques, toujours là pour vendre la vie dans les condos comme la panacée à tous nos problèmes de logement et d'étalement urbain!

C'est tellement chic, n'est-ce pas?

Mais en réalité, le cadre législatif actuel laisse les pauvres administrateurs bénévoles se débrouiller seuls avec tout le fardeau, pendant que les sauterelles font leur numéro de cirque pour leur donner un semblant d'encadrement. Tout un spectacle, n'est-ce pas?

C'est vrai, tandis qu'ils crient à qui veut l'entendre que les condos sont la réponse, ils semblent négliger un détail crucial: la qualité de la gouvernance dans ces mini-municipalités avec des règles très strictes d'un côté et sans shérif de l'autre. Aucun encadrement d'éthique ou déontologique. Far West!

Ce jeu de chaises musicales avec les obligations d'assurance des condos, c'est tout un spectacle!

Vous voyez, c'est un peu comme si les gouvernants et les assureurs jouaient à cache-cache avec les copropriétaires, en les faisant tourner en rond avec leurs obligations et leurs primes.

D'abord en premier lieu, les copropriétaires sont obligés par la loi de payer pour une assurance à la valeur de reconstruction de l'immeuble, le tout à même leurs charges communes.

Et ce n'est pas tout! Dans ce tout inclus, ils doivent également débourser pour leur assurance responsabilité civile, histoire de permettre aux assureurs de les défendre en cas d'«irresponsabilité civile».

Cercle vicieux

Et comme si cela ne suffisait pas, voilà qu'on leur impose une troisième fois de payer à maintes reprises pour leur part de fonds d'autoassurance déjà couvert dans plusieurs scénarios. Bizarrement, les assureurs des copropriétaires responsables des sinistres jouent les gentils en défendant en responsabilité civile toute réclamation légitime du syndicat pour les montants non assurés par ce dernier. C'est comme un tour de magie où l'argent tourne en rond, un vrai cercle vicieux inventé par les gouvernants, sûrement bien conseillés, pour rassurer les assureurs. Quel numéro, n'est-ce pas?

Ah, la magnifique générosité de la loi! Elle constraint si aimablement les copropriétaires à verser des fortunes aux assureurs pour se protéger... d'eux-mêmes! Tout en offrant une assurance tout risque aux assureurs.

Honnêtement, quelqu'un pourrait-il traduire cette farce en langage compréhensible? Parce qu'entre les tours de passe-passe des législateurs et les pirouettes des assureurs, nous sommes complètement perdus dans ce grand cirque qui perdure depuis la dernière modification de la loi sur l'assurabilité des condos!

Dans un monde logique, les copropriétés doivent naviguer dans ces eaux troubles en mettant en œuvre des mesures d'atténuation des risques, tandis que les assureurs doivent reconnaître et récompenser ces efforts.

Malheureusement, les deux intéressés jouent dans un autre film mélancolique réservé au +18, à cause du langage entre autres.

Loi miracle

Voici en attendant qu'une loi miracle pointe le bout de nez, un modeste guide conçu pour mener votre syndicat de copropriété vers un avenir plus rayonnant et harmonieux :

- Adhérez à une organisation qui se soucie de la bonne gouvernance de votre syndicat afin de pouvoir compter sur des formations, des conférences, les meilleurs conseillers et professionnels pour votre copropriété.
- Redéfinissez les rôles et fonctions de chacun au sein du syndicat pour éviter les malentendus. Soyez clairs sur qui fait quoi, quand et comment!
- Préparez-vous aux sinistres avec un plan d'urgence digne d'un film d'action. La prévention sera votre meilleure assurance!
- Mettez en place des mécanismes pour prévenir et résoudre les sinistres et les différends, afin de cultiver une atmosphère rassurante et harmonieuse au sein de la copropriété.
- Adoptez des pratiques transparentes et rigoureuses pour restaurer la confiance des résidents et pour garantir la stabilité financière à long terme.
- Engagez-vous à entretenir vos bâtiments et faites respecter vos règles de jeux, pour éviter les tragédies financières, voire humaines.
- Favorisez le bien-être et la sécurité de vos résidents pour renforcer le sentiment d'appartenance.
- Imaginez une copropriété où il règne une atmosphère si douce qu'elle semble tout droit sortie d'un conte de fées, où chacun trouve son bonheur et s'engage avec enthousiasme à la préserver!

Comme dans les plus belles comédies romantiques où tout finit par s'arranger, une copropriété où il fait bon vivre est à portée de main grâce à ces initiatives.

Alors, êtes-vous prêts à jouer votre rôle principal dans ce mélodrame? □

AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

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

AcoustiCONDO

acousti-tech.com





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



Par Kewin Boyer
RunPower Inc.
<https://runpower.ca/fr>

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

Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques dans un multilogement, tel qu'un complexe d'appartements ou un immeuble en copropriété, peut présenter plusieurs avantages :

- Augmentation de la valeur de la propriété: L'installation d'une infrastructure de recharge pour VÉ peut augmenter la valeur d'un logement collectif, car elle témoigne d'un engagement en faveur de la durabilité et répond à la demande croissante d'options de recharge pour VE.
- Attirer et retenir les locataires: L'accès à des bornes de recharge pour VÉ peut être une commodité précieuse pour les résidents et peut contribuer à attirer et à retenir les locataires qui possèdent des VE.
- Opportunités de revenus : Les logements collectifs peuvent générer des revenus supplémentaires en offrant des services de recharge de VÉ payants aux locataires ou au public.
- Réduction des émissions: En permettant aux propriétaires de VÉ de recharger leur véhicule à domicile, les logements collectifs peuvent contribuer à réduire les émissions dues au transport et contribuer à une communauté plus durable.

Lorsque l'on envisage d'installer des bornes de recharge dans les bâtiments multirésidentiels, il est essentiel de s'associer à une entreprise réputée qui se spécialise dans ce service.

Les attentes à l'égard de ces entreprises devraient être les suivantes :

- Les services d'expertise comprennent l'évaluation des besoins spécifiques de la propriété, la conception et la mise en œuvre d'un plan d'action des solutions de recharge personnalisée.
- La garantie d'une installation et une mise en œuvre sans faille.
- Les processus de maintenance.

En outre, l'entreprise doit bien connaître le contexte local, les réglementations et les subventions liés à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, en aidant les propriétaires et les syndicats dans leur déploiement afin qu'ils puissent s'y retrouver dans la complexité du processus de navigation de l'environnement VÉ et maximiser les avantages disponibles.

Essentiellement, le choix d'un bon partenaire comme Runpower pour l'installation de la recharge des véhicules électriques vous aidera à rationaliser le processus, minimiser les coûts de l'installation et améliorer la qualité de vie des utilisateurs et fournir aux résidents un système de recharge fiable et convivial. Un bon partenaire pourra aussi aider un syndicat à présenter les différentes options aux parties prenantes tel que les copropriétaires.

Ce que l'on peut attendre d'un partenariat avec Runpower est une évaluation complète de la situation, un accompagnement pour trouver la bonne solution, et une gestion pendant et après l'installation.

Avant de commencer l'installation, il faut procéder à une évaluation minutieuse de l'emplacement, de la solution et des besoins afin d'identifier les emplacements optimaux pour les stations de recharge et évaluer la capacité électrique du bâtiment. Cette étape permet de s'assurer que la solution est parfaitement intégrée à l'infrastructure du bâtiment. Les étapes suivantes sont aussi nécessaires à la réussite du projet.

- Obtention de permis et d'approbations: Obtenir il est essentiel d'obtenir les permis et approbations nécessaires auprès des autorités locales. Le présent comprend l'ob-

tention de permis d'électricité, de permis de construire et d'approbations de la société de services publics. Notre équipe s'occupe des formalités administratives et assure la liaison avec les autorités pour accélérer la procédure.

- Installation de l'infrastructure électrique: Si des améliorations de l'infrastructure électrique sont nécessaires, telles que l'augmentation de la consommation d'énergie, l'installation d'un service électrique ou l'installation de nouveaux panneaux, ce travail est effectué pour soutenir les stations de recharge. Nos techniciens veillent à ce que l'électricité répond aux exigences de la recharge des véhicules électriques de manière sûre et efficace.
- Installation de stations de recharge: Les stations de recharge sont ensuite installées, qu'elles soient fixées au mur ou sur des supports, et raccordés à l'infrastructure électrique. Nos installateurs expérimentés garantissent que les stations sont solidement installées et correctement programmées pour une utilisation et performance optimale.
- Essais et mise en service: Après l'installation, des tests rigoureux sont effectués pour vérifier que la charge fonctionne correctement et répond aux normes de sécurité. Il s'agit notamment de vérification des connexions électriques, de la fonctionnalité de la charge et de l'état de la batterie et du respect des exigences réglementaires.
- Gestion post-installation, surveillance, maintenance: Après l'installation, nos services s'étendent à la maintenance post-installation, la gestion et le suivi. Nous fournissons un soutien continu pour assurer la pérennité de la performance et la fiabilité des stations de recharge. Il s'agit notamment du contrôle d'entretien, la résolution des problèmes éventuels et la mise en œuvre des mesures de sécurité, des systèmes de surveillance à distance pour suivre les paramètres d'utilisation et de performance.

En final, un projet de borne de recharge pour un immeuble multi-résidentiel est un projet complexe qui demande l'accompagnement par des professionnels afin que toutes les étapes du processus soient respectées pour que le projet soit un succès.

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme bilingue



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

Automne 2024

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

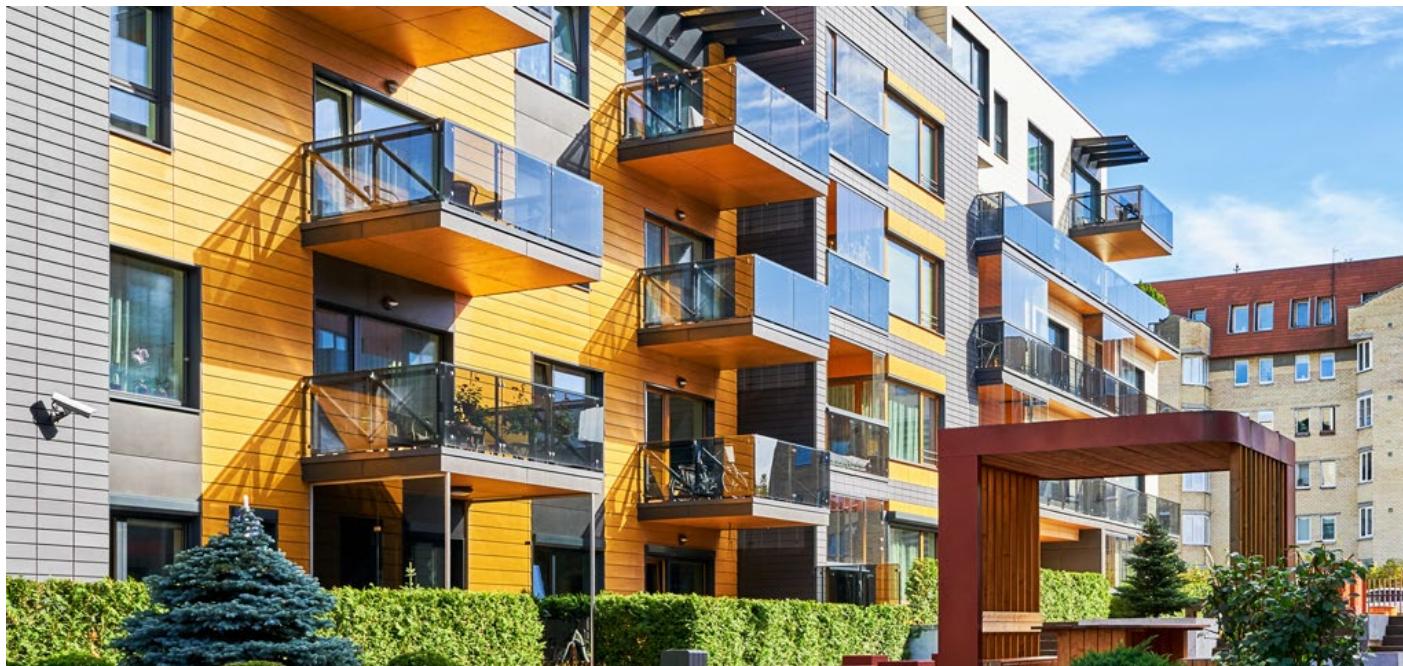
Pour plus d'informations, contactez ag.scs@mcgill.ca ou visitez le site web du [Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#).

INSCRIPTION IMMÉDIATE

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



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

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

**Informations
sur le programme**



514 399-9262
ag.scs@mcgill.ca

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

514 398-6200
admissions.conted@mcgill.ca

En apprendre plus



mcgill.ca/eep-immobilier



École d'éducation
permanente

School of
Continuing Studies

Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



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

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

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



Qu'est-ce que le Glasscoat ?

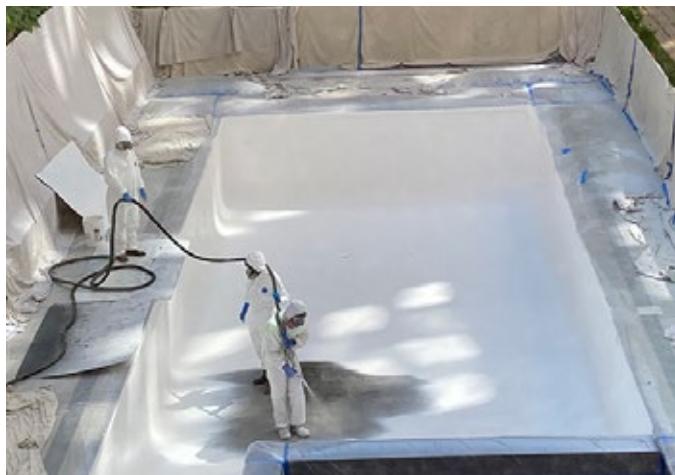
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement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

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

Comment fonctionne l'application ?

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

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



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

Pourquoi le glasscoat

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

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



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

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

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

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

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

Le Glasscoat : La solution long terme

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



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



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

**Depuis 1981
à votre service**





ACCREDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Condo Conseils

**199 \$
pour 2 ans**

(taxes en sus)



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

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

Accès au service CondoAUTOGESTION (Coaching et mentorat).

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

FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : info@CondoConseils.net

514.996.2233 819.439.8062 418.780.9803 855.380.2233

Condo Conseils

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



Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin
Président-directeur général
CondoConseils, CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
CondoConseils
CondoMarketing



Me Hélène De Kovachich
Groupe Option Médiation
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Legal inc.
Montréal



Linda Collin, PAA
IndemniPro
Provincial



Me Gérald Denoncin
Fiset Legal inc.
Montréal



André Grenier
CIO
Provincial



Me Mario Paul-Hus
Munic conseil Avocats
Montréal



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



Bogdan Constantin, CPA
Waked Semann et Constantin
Provincial



Alex Argento, Conseiller Financier
Gestion de Patrimoine Assante
Provincial



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



Me Céline Vallières
Québec



Me Angie Pelonis
Fiset Legal
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Gilles Fréchette, président
SécuritéAquadéTECT/PREVCAN
Provincial



Robert Plante, président
SPE Valeur Assurable
Provincial



Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés
Provincial



Me Simon Oliva
Fiset Legal
Montréal



Patrick Gautreau, président
Dir. Tech., NIVOEX
Provincial



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



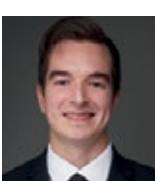
Me Lucie Desgagné
Munic conseil avocats
Montréal



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



Carol Bérubé, Chef d'équipe
BFL Canada
Provincial



Me Samuel Gaudet
Fiset Legal
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Éric Oliver
Munic conseil Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Me Maria Deborah Michaud
Munic conseil Avocats
Montréal



Bernard Bousseau
Racine et Chamberland
Montréal



Me Gaston Gourde
Avocat à la retraite
Québec



Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques
Montréal

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



SERVICE **VIP**

pour les
copropriétés
et multilogements



Membres CondoMarketing

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

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

Contactez notre équipe

1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

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

Pourquoi choisir un arboriste diplômé ?



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca

Vous voyez dans votre voisinage un arboriste qui se promène dans un arbre mature. Il coupe une branche, mais ne coupe pas l'autre. Il s'attache à un endroit, puis s'attache avec une seconde corde avant d'effectuer ses coupes. Comme plusieurs, vous vous dites que cela doit prendre du courage. C'est vrai, du courage, ça en prend, mais, quand on sait ce qu'on fait, quand on est bien formé, ce n'est plus tant une question de courage. De fait, bien des « courageux » offrent des services d'arbres sans avoir la formation adéquate, et cela peut mener à de graves conséquences. Dans une copropriété, il peut parfois y avoir un volontaire avec un grand cœur et qui n'a pas froid aux yeux, mais devrait-on pour autant lui confier les soins des arbres? J'en doute, et j'aimerais vous expliquer pourquoi.



À vrai dire, ce que vous avez vu, comme les points d'attache pour le grimpeur, le choix des branches à couper et les techniques pour manier la tronçonneuse, n'a rien de fortuit. Tout est calculé. Les arboristes grimpeurs n'apprennent pas, dans leur formation professionnelle, qu'à développer leur courage, bien qu'ils doivent inévitablement le faire en même temps que le reste.

Pour comprendre combien il est important et avantageux de choisir un arboriste diplômé ou certifié pour vos travaux arboricoles, voici un aperçu des compétences développées dans leur formation.

La santé et la structure des arbres

D'abord, la biologie de l'arbre. Les arboristes apprennent comment les arbres se développent et ce que sont leurs besoins pour être en bonne santé. Ils peuvent donc vous conseiller pour leur entretien et pour assurer, par exemple, une bonne qualité du sol. Avec ces connaissances, l'arboriste est en mesure de déterminer quelles branches il peut couper, et lesquelles il doit préserver pour le maintien de la santé et de la sécurité de vos arbres. De même, l'arboriste a appris à reconnaître les maladies les plus répandues. Il peut déterminer si une maladie affecte la sécurité d'un arbre au



point de devoir l'abattre, ou s'il est possible de sauver l'arbre par d'autres moyens, comme l'élagage des branches affectées. Ils ont aussi les connaissances de la structure de l'arbre. Un arbre peut avoir une bonne ou une mauvaise structure. Lors d'une taille de formation, l'arboriste taille l'arbre de sorte à éviter des défauts comme des fourches faibles ou aiguës, des têtes codominantes, des gourmands indésirables, ou encore des branches surchargées. La sélection des coupes se fait ainsi avec la connaissance de ce qu'est une structure adéquate pour l'arbre, favorisant sa santé et sa sécurité. Bref, l'arboriste diplômé sait quoi couper et pourquoi et dans quelles proportions déquantité.

La tronçonneuse

Hormis les connaissances qui concernent la structure et la santé des arbres, il y a des techniques que les arboristes doivent maîtriser. Il doit apprendre comment manipuler une tronçonneuse, d'abord au sol, ensuite, dans l'arbre. Imaginez! Qu'on ne me parle pas de courage lorsqu'il est question de monter dans un arbre sans connaissance ni expérience, pour en plus y ajouter le maniement d'une tronçonneuse sans connaissance ni expérience! La tronçonneuse doit être inspectée, elle doit être tenue adéquatement et utilisée avec soin. Le grimpeur doit se sécuriser pour éviter les accidents qui peuvent survenir en cas de coupe accidentelle de sa corde.

À la manipulation de la tronçonneuse s'ajoutent les techniques de coupe. Du haut de l'arbre, le grimpeur doit couper les branches de sorte à les diriger pour éviter qu'elles ne tombent sur une structure importante, ou sur lui-même. Les coupes doivent aussi être faites en fonction de la compartimentation de l'arbre, autrement dit, pour que l'arbre soit capable de bien guérir des coupes.

La sécurité personnelle

L'arboriste apprend à utiliser, inspecter et entretenir un harnais spécialement conçu pour la grimpe d'arbre. Notez que vous ne verrez jamais un arboriste diplômé couper des branches à partir d'une échelle. Une recherche sur les risques de faire des travaux dans un arbre en s'appuyant sur une échelle devrait vous faire comprendre pourquoi. L'arboriste monte, puis s'attache à l'endroit approprié. Il peut ensuite accéder à l'ensemble de l'arbre pour effectuer les travaux. Les déplacements sont aussi appris lors de la formation, rien n'est improvisé. Une marque de l'arboriste diplômé est qu'il n'utilise pas de grimpettes (éperons) lors d'un élagage. Il évite ainsi de perforer inutilement l'écorce de l'arbre dont la santé doit être optimisée.

Les équipes d'arboristes diplômés sont aussi doublement formées en secourisme. D'abord, le secourisme conventionnel qui consiste à donner les premiers soins à une victime,

mais aussi le secourisme aérien, qui consiste à secourir une victime qui serait prise dans un arbre. Il ne faut pas oublier un détail très important : le réseau électrique. Le diplôme ne confère pas de soi la formation requise pour effectuer des travaux près des lignes de moyenne tension. En revanche, il permet de faire la différence entre les réseaux sécuritaires et non sécuritaires, de reconnaître les enjeux pour la sécurité et de maintenir les distances appropriées. La sécurité des structures :

Les mesures de sécurité personnelles ainsi maîtrisées, il faut aussi sécuriser les structures autour de l'arbre. Parfois, les coupes directionnelles ne suffisent pas. Il faut alors utiliser des cordes et des poulières pour descendre les branches et les tronçons sécuritairement. Les arboristes apprennent à calculer le poids du bois en fonction des capacités des poulières et des cordes. Ils apprennent à choisir la direction d'une branche en fonction de son point d'attache, de l'angle de coupe et de la position de la corde. Un arbre peut ainsi être élagué ou abattu sans qu'aucune branche et qu'aucun tronçon ne touche à vos structures importantes.

Les arboristes apprennent aussi à abattre un arbre « par le pied ». Bien souvent, l'arboriste grimpera l'arbre pour le démonter. À la fin, il coupera le tronc dans une direction libre de structures. Ça peut avoir l'air facile, mais quelques vidéos de catastrophes pourront vous convaincre qu'il y a plus à cet art que de couper l'arbre d'un trait.

L'haubanage

Une opération qui sépare les professionnels diplômés de la masse amateur est la capacité de sécuriser et sauver un arbre par l'haubanage. En effet, il peut arriver que vous constatiez de dégâts dans votre arbre et que vous pensiez qu'il faut l'abattre. Vous consultez plusieurs soi-disant arboristes professionnels et ils vous proposent un prix pour l'abattage, mais un seul sort du lot : celui qui vous recommande d'haubaner l'arbre pour le sauver. Ce dernier est votre arboriste diplômé qui sait reconnaître un arbre qui est encore récupérable. Selon le besoin, il pourra renforcer la fourche faible avec une tige filetée. Il posera ensuite un câble flexible dans le haut de l'arbre pour fixer les deux sections à risque. Or, tout ceci requiert la connaissance technique et la possession du matériel approprié.



Pour conclure, la personne qui ne détient pas la formation professionnelle pour l'entretien des arbres prend un risque pour sa propre santé et pour sa propre vie, il prend un risque pour la santé et la sécurité de l'arbre, et il prend un risque pour l'intégrité des structures. Choisir un arboriste certifié ou diplômé n'est pas seulement avantageux, c'est essentiel, à la lecture de cet article, vous êtes en mesure de comprendre pourquoi.

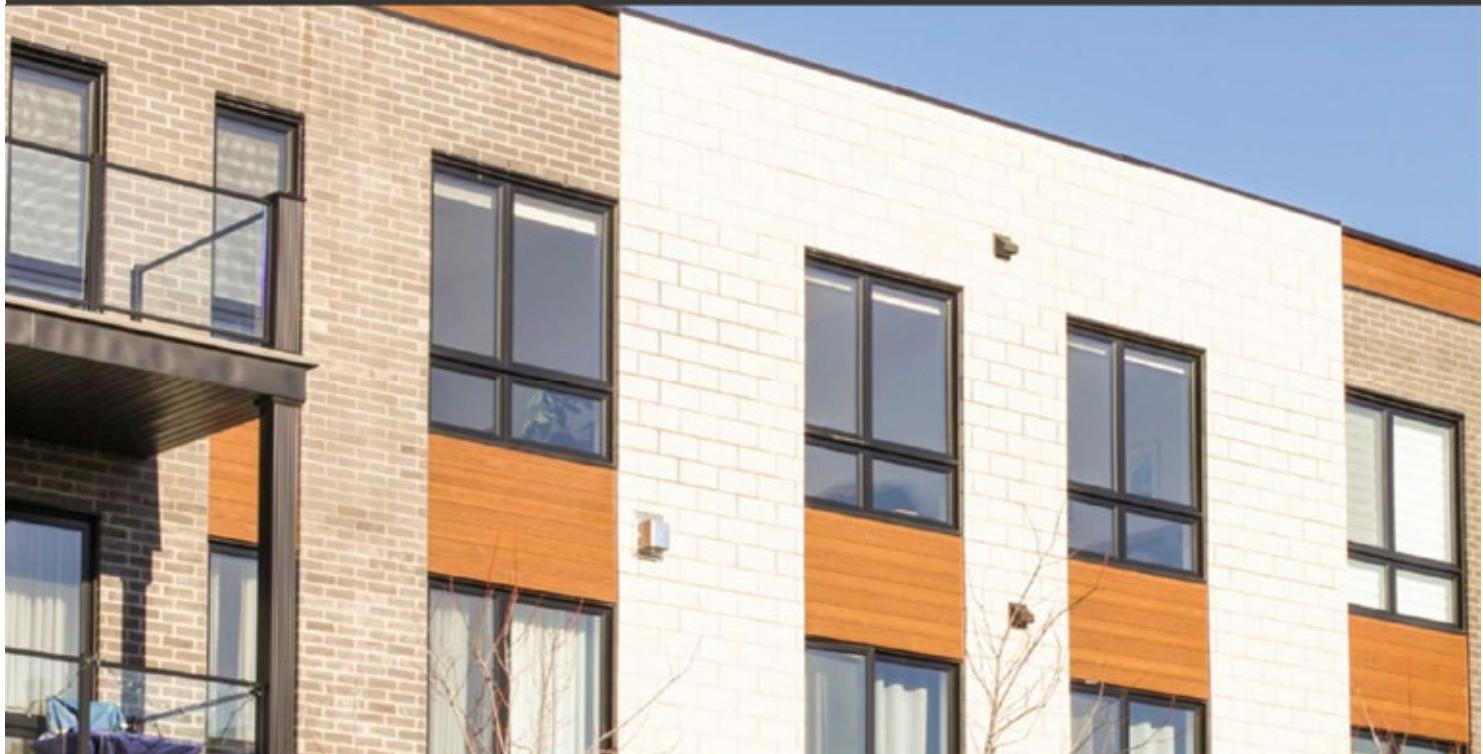
Pensez-y : avec toutes les connaissances théoriques et techniques que comporte l'arboriculture, les diplômés arrivent quand même à se blesser! C'est un métier dangereux et les arboristes font tout pour se le rappeler et pour rafraîchir leur formation. Du reste, mal entretenir les arbres, ce n'est pas les entretenir. Si le principe derrière une coupe de branche est qu'elle « fatigue » votre voisin, il y a de bonnes chances que vous soyez en train de nuire à votre arbre. Optez plutôt

NIVOEX

Experts en bâtiments et de la copropriété

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

nivoex.com



Balcons et terrasses en copropriété : comment les meubler pour l'été



Par Jean-Marc Legault
JML / Toiles GR inc.

Envie de changer ou de rafraîchir votre salon extérieur ? C'est la bonne période pour cela ! Matières, couleurs, agencements : le printemps se met au service des inspirations de nos designers pour donner le ton vers un mobilier toujours plus chaleureux et tendance.

Que ce soit pour profiter de votre jardin en mode relaxation ou pour le convertir en un espace convivial pour votre famille et vos amis, tout est possible ! Et vous aurez forcément un coup de cœur dans notre sélection.

Pour combiner ambiance, confort et durabilité dans votre prochain salon extérieur, suivez le guide !

Trois styles de salon d'extérieur, trois ambiances

Variations autour de valeurs sûres, quoi demander de plus pour essayer un nouveau décor sans risque de se lasser ? Rotin, aluminium, teck et résine gardent leur place tant convoitée au sommet des palmarès de matériaux extérieurs en vogue. Les détails qui vous feront sortir du lot se trouvent dans les mélanges, les agencements de couleur et bien sûr, les designs. Et en matière de ressenti, on conserve une volonté de cocooning, pour profiter de votre salon extérieur et de s'y sentir bien en toutes circonstances.

Commençons avec le style bohème qui laisse la part belle à des meubles en rotin, en résine, mais surtout à des ornements tressés ou en cordes. De quoi apporter du volume et de la texture tout en finesse et en originalité. Pour les couleurs, on privilégie des teintes polyvalentes et contrastantes, que peuvent venir supporter des motifs à la fois marqués et délicats.



Légende : Collection Tate de Cabana Coast. Les insertions de corde habillent avec grâce et caractère les lignes bien définies de la structure de base. Appuyé par un mélange blanc/noir, l'ensemble se dote d'une ambiance relaxante et moderne, déclinable pour n'importe quel usage.

Par touches ou en total look, la résine tressée n'a pas son pareil pour lancer les festivités de la belle saison ! Les structures proposées à la fois solides et légères marquent les esprits grâce à leur charme intemporel et leur résistance prouvée à l'extérieur, quels que soient les caprices de la météo.



Légende : Collection Catherine de Kingsley Bate. La pureté du total look blanc est une ode au soleil ! En plus de vivifier votre décor, il vous permet d'ajouter votre touche de fantaisie avec des accessoires à motif. D'ailleurs, n'hésitez pas à choisir des dessins dépareillés, si riches.

Le confort passe aussi par un style plus sobre avec des lignes davantage définies et droites. La preuve en est avec les designs en acier et aluminium qui vous garantissent un mobilier intemporel et une tonalité chic et minimaliste.



Légende : Collection Muse de Cabana Coast. On aime la structure bien présente de ce modèle qui en impose ! Sa modernité et son intemporalité se trouvent sublimées par le contraste de la base foncée avec les coussins clairs. De nouveau, soyez inventif avec des touches de motifs par-ci par-là sur vos accessoires.

Pour souligner ces conceptions, qu'elles soient fines ou plus accentuées, on privilégie les couleurs classiques. Beige, gris, noir, blanc : le plus important est de chercher les contrastes mesurés qui résisteront à l'épreuve du temps.

Pour finir, que diriez-vous d'un style qui allie la chaleur du premier et l'élégance du deuxième ? Nous voulons parler du bois bien sûr ! Teck et Ipé, matériaux d'extérieur par excellence qui résistent à toutes les intempéries... et à toutes les tendances ! Peu importe votre aménagement de base, il saura le compléter tout en beauté. Pour les couleurs de vos accessoires, pensez de nouveau à des nuances naturelles et claires comme le beige, l'écrù ou le blanc. Vous serez certain de ne pas vous tromper.



Légende : Collection Trellis de Jensen. Avec un total look minimaliste ou quelques éléments de décor, le bois se suffit à lui-même pour habiller une terrasse, un jardin ou un carrelage extérieur.

Comme nous l'avons vu, ces styles peuvent s'accompagner de couleurs et de motifs. Et si la palette présentée jusqu'ici était relativement neutre et passe-partout, rien ne vous empêche d'aller chercher des nuances plus éclatantes !

Couleurs et agencements vedettes pour votre salon extérieur

Oui aux touches de couleur savamment dosées ! Et dans cette tendance, vous pouvez vous orienter sur des teintes éclatantes, que l'on retrouve depuis plusieurs années dans les tops (bleu, jaune, rouge). Ou bien, tenter la nouveauté avec des inspirations plus seventies (orange, violet, rose, vert). À même la structure ou sur vos coussins, vous pourrez profiter et faire profiter de ces coloris joyeux à l'identité forte !



Légende : Collection Catherine de Kingsley Bate. La couleur est ici apportée par la résine tressée. Une belle façon de conjuguer deux inspirations de la tendance 2024, avec goût et raffinement.



Légende : Collection Sky de Jensen. Quelle harmonieuse combinaison que le bois et le bleu en look monochrome ! Un agencement qui laisse la place aux accessoires et aux plantes pour un décor toujours très naturel, épuré, mais avec du caractère.



Légende : Collection Welles de Telescop. Le bleu est de nouveau mis en valeur dans cette conception tout en bois, rehaussée de touches de couleurs contrastantes aux pieds des meubles. Jolie trouvaille !

Pour finir cette liste d'inspirations, terminons avec les agencements possibles. Le salon extérieur se doit de rester modulable pour pouvoir s'adapter au gré de vos envies et de vos imprévus. Et ça tombe bien, car le choix ne manque pas ! Banquettes, canapés à 2, 3 ou 5 places, fauteuils uniquement, ottomans, tables basses, bancs... La détente n'a aucune limite !

La plus vaste sélection de mobilier pour salon extérieur au Québec !

Les spécialistes de JML inc. se surpassent encore cette année pour vous offrir une vaste sélection qui répond aux tendances 2024 et à vos possibilités. Quelles que soient ces dernières, vous aurez l'assurance de profiter de conseils judicieux pour aménager votre jardin, selon vos envies. Donnez-vous le droit d'imaginer le parfait salon extérieur pour vous; JML inc. s'occupe du reste !

Métadescription : Découvrez les styles, couleurs et agencements tendance 2024 pour votre salon extérieur ! Avec l'impressionnant catalogue de JML, vous contenterez vos envies et votre budget. ☐

Sources :

- [Nuagedeco. Salons de jardin ultra confortables et tendances 2024 : notre sélection. 2024.](#)
- [Lafuma mobilier. Déco extérieure : quelles sont les tendances 2024](#)

LES CONSTRUCTIONS



Licence RBQ : 8812-3349-20

Réfection d'enveloppe de bâtiment

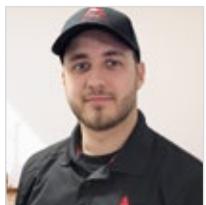
Spécialiste en réfection de maçonnerie et autres travaux de réparation de l'enveloppe de bâtiment.



450 621-2120

info@constructionstremco.com

Nettoyage des conduits de sécheuse en copropriété



Par Alexis Beaulieu
Groupe Aladin Inc

Le nettoyage des conduits de sécheuse dans une copropriété est une tâche importante pour plusieurs raisons, notamment la sécurité, l'efficacité énergétique et le bon fonctionnement des appareils. Voici quelques points clés à considérer :

1. Pourquoi le nettoyage est important ?

- Prévention des incendies : L'accumulation de charpie dans les conduits de sécheuse peut entraîner des incendies. Un nettoyage régulier réduit ce risque.
- Efficacité énergétique : Un conduit propre permet à la sécheuse de fonctionner plus efficacement, ce qui peut réduire les coûts énergétiques.
- Durée de vie de la sécheuse : Le nettoyage aide à prolonger la durée de vie de votre sécheuse en réduisant l'usure due à une circulation d'air obstruée.

2. Fréquence du nettoyage

La fréquence recommandée varie selon plusieurs facteurs, tels que l'utilisation de la sécheuse, le type et la longueur du



conduit et si la sécheuse est utilisée pour des charges lourdes comme des couvertures ou des serviettes. En général, un nettoyage aux 3 ans est conseillé.

3. Comment le nettoyage est effectué ?

Le nettoyage doit être effectué par des professionnels qualifiés qui utilisent des outils spéciaux pour enlever la charpie et autres débris des conduits. Chez Groupe Aladin, nous utilisons de puissants compresseurs et des tiges flexibles pour procéder au nettoyage à l'air. Aussi, nous prenons le temps de nous assurer que l'entièreté du conduit est nettoyée.

Pour plus d'informations, communiquez avec l'un de nos experts au 450 632-8000 ou par courriel au info@groupealadin.ca. □

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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

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

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



Municonseil
Advocats

VOTRE RESSOURCE #1 AU QUÉBEC POUR VOS TRAVAUX DE PAVAGE

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!

Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : anthony@excellentpavage.ca

Site web : www.excellentpavage.ca

Une maison pour ceux qui n'ent ont pas



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Les bâtiments, aussi solides soient-ils, subissent l'épreuve du temps, des intempéries, des changements brusques de température, des agents corrosifs qui se trouvent dans l'environnement. Ce ne sont que quelques-uns des éléments qu'ils doivent affronter.

Revêtements de maçonnerie, panneaux métalliques, crépi de béton, briques d'argile, blocs architecturaux en béton, murs-rideaux en verre, bois, aluminium, acier, quels que soient les matériaux, le temps laisse sa marque.



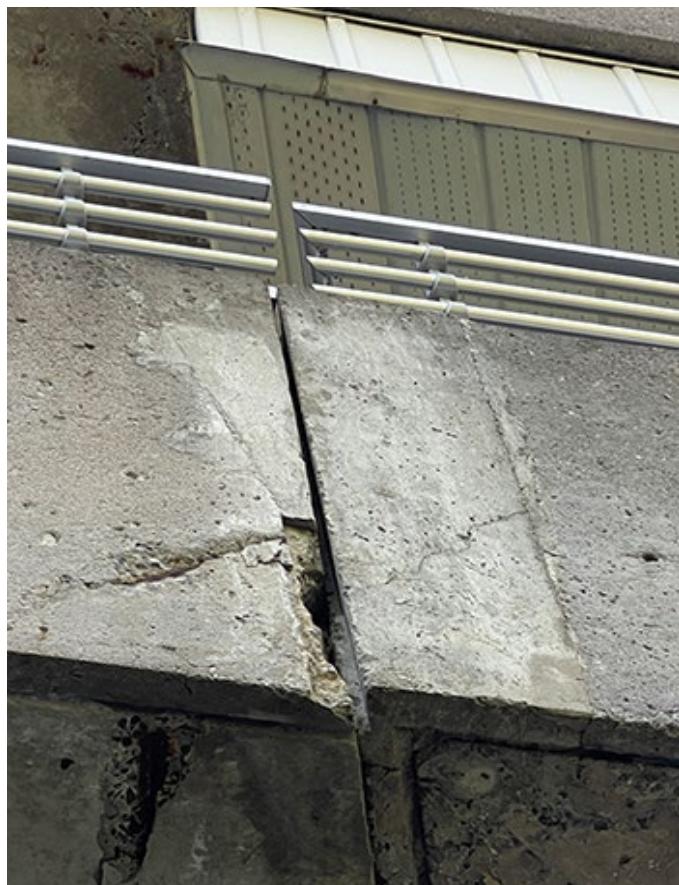
Quel que soit le bâtiment, le temps finit par laisser sa marque

Et il s'agit seulement de l'enveloppe du bâtiment qui est évoqué ici. Il en va de même pour tous les équipements mécaniques et électriques présents dans le bâtiment... et à l'extérieur du bâtiment.

Aucun appareil ou équipement ne peut être utilisé indéfiniment ! Les coûts de remplacement se font toujours connaître bien assez tôt !

Il est important de faire appel à des professionnels pour, dans un premier temps, évaluer l'état des lieux et par la suite, pouvoir émettre des recommandations.

Certaines expertises plus poussées s'avéreront peut-être nécessaires afin de pouvoir investiguer plus avant et permettre de présenter un tableau d'ensemble de l'état actuel du bâtiment, et ainsi d'être en mesure de prioriser les travaux à venir.



Prioriser les travaux à venir

LOI 122 – SÉCURITÉ D'ABORD

Un exemple précis, les inspections des façades pour les immeubles de cinq étages et plus ainsi que celles pour les stationnements étagés servent à cette fin dans le but de répondre aux exigences de la loi 122.

Question de sécurité d'abord, ces inspections permettent d'identifier les signes de détérioration et le degré d'avancement et d'usure des éléments qui les composent.

Lorsque des travaux majeurs sont requis ou recommandés, il est primordial de préparer les plans et devis qui permettront d'orienter les travaux nécessaires avec les matériaux recommandés.

Par la suite, la surveillance des chantiers permet de s'assurer que les travaux s'effectuent selon les règles de l'art.



La surveillance des travaux permet de s'assurer qu'ils soient effectués selon les règles de l'art

Un investissement n'est pas une dépense

Chaque fois que vous faites appel à des professionnels, considérez votre démarche comme étant un investissement et non une dépense.

Et votre habitation, maison, condo ou immeuble représente le plus important investissement que vous ferez probablement dans votre vie.

Chaque fois que vous l'entretenez, vous lui permettez de conserver sa valeur et même de l'augmenter. Dans le cas contraire, c'est exactement l'inverse qui se produit.

Dans un article précédent, je mentionnais que mon grand-père disait souvent : la santé, trois repas par jour et un toit au-dessus de la tête... tu es millionnaire !

Que dire des gens qui parfois n'ont rien de tout ça ?

Il existe une maison à Montréal, dédiée à ceux qui n'ont pas de maison !

On l'appelle LA MAISON DU PÈRE.



La Maison du Père, dédiée aux personnes en situation d'itinérance

En tant que bâtiment, la Maison du Père n'est pas différente des autres... C'est sa vocation qui l'est

Et LA MAISON DU PÈRE, comme tous les bâtiments, a besoin qu'on s'en occupe.

Mais voilà, il n'y a pas de cotisations annuelles des copropriétaires pour garnir un fonds de prévoyance qui répondra aux travaux majeurs et au remplacement d'équipements lorsque le temps sera venu.

Les gens qui occupent cet espace n'ont rien et ils ont besoin de tout.

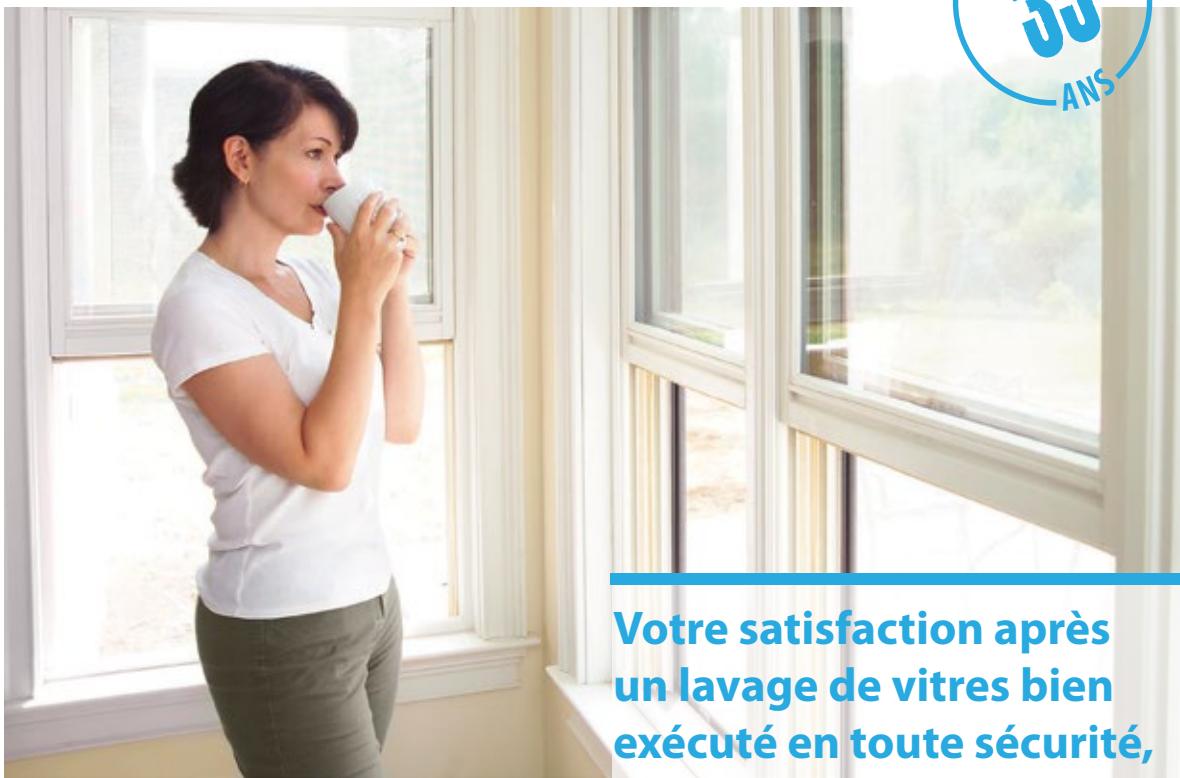
Vous avez sûrement beaucoup entendu parler d'itinérance ces derniers temps dans la plupart des médias.

L'itinérance est un défi complexe et croissant à Montréal. Et cette situation se retrouve même un peu partout, dans différentes villes et même villages du Québec, dans des endroits où nous n'aurions même pas imaginé en voir, il n'y a pas si longtemps.



VITRO— SERVICES

BIENTÔT
35
ANS



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



Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113

www.info@vitroservices.com

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

Évidemment, plus une ville est grande comme Montréal, plus ce genre de situation est propice à prendre de l'expansion et l'itinérance dans une métropole comme la nôtre emprunte plusieurs visages.



L'itinérance emprunte plusieurs visages

Campagne de trois ans

LA MAISON DU PÈRE lance une campagne majeure, qui s'échelonnera sur trois ans dans le but de récolter l'argent nécessaire pour des travaux majeurs d'entretien et de modernisation afin de pouvoir continuer sa mission et d'assurer la sécurité et le bien-être de toutes les personnes qui transitent en ses murs.

L'objectif : 5 millions de dollars pour, entre autres, la modernisation des ascenseurs, la réfection de la toiture principale, des travaux correctifs de maçonnerie, des remplacements de revêtements de sol et plafond dans la cuisine et les salles communes ainsi que le remplacement de nombreuses fenêtres.

Plus d'informations seront communiquées dans les mois à venir.

LA MAISON DU PÈRE, ce n'est pas qu'un bâtiment, c'est un groupe de bâtiments portant des noms spécifiques : La Maison des Pères Trinitaires, Le Refuge, La Résidence, Le Transit et l'Administration.

En ce qui concerne leurs services, lorsqu'on regarde les chiffres, ils sont impressionnantes. Et il s'agit de tout ce qui a été fait pour la seule année 2023 !

INVESTIR DANS LA MAISON DU PÈRE, C'EST ASSURER:



Des chiffres qui témoignent de l'importance de La Maison du Père

St-Pierre & Associés a produit des rapports de type Fonds de Prévoyance ou Plan de Gestion de l'Actif en 2013 pour LA MAISON DU PÈRE ainsi qu'une mise à jour de ces rapports en 2019. Dans ces circonstances, nous essayons de réduire nos coûts au maximum.

Mais les besoins sont très grands et une mobilisation importante sera nécessaire de la part de plusieurs acteurs dans le domaine.

Lors d'une rencontre TEAMS avec Mme Lizette Flores, directrice générale de la Fondation LA MAISON DU PÈRE ainsi qu'avec M. Deo Lukyamuzi, on m'a demandé pour quelle raison je m'intéressais personnellement à leur cause.

J'ai répondu très vaguement je crois, cette journée-là. Pour plus de précisions, je dirais ceci.

Souvenirs d'une certaine époque

J'avais 17 ans, c'était ma première session au Cégep de Ste-Foy et nous avions été approchés dans notre cours de sociologie pour devenir bénévole un soir par semaine dans ce que l'on appelait à l'époque, un centre d'hébergement pour personnes en urgence de besoin.

De mémoire, il me semble que l'organisme s'appelait AIDOP. Ça ne correspond pas du tout à l'appellation, mais je crois que l'acronyme voulait dire autre chose. C'était dans une ancienne école dans la basse ville de Québec, milieu plutôt défavorisé.



La Maison du Père, c'est un peu comme l'ancien centre où j'ai été bénévole

Les premières semaines, je ne me suis pas aperçu d'un élément qui allait me faire jouer un rôle particulier, un peu malgré moi.

C'était un moment dans ma vie où j'étais complètement perdu, ne sachant où aller, vers quoi me diriger. J'étais inscrit au Cégep parce qu'il fallait que j'aille au Cégep !

La seule passion que j'avais à l'époque, c'était la musique.

Pendant un certain temps, je me suis pris pour une espèce de chanteur du style Bob Dylan, le cheveu hirsute, la guitare en bandoulière et l'harmonica dans le cou. Étonnamment, j'ai connu une certaine popularité dans les spectacles étudiants qui étaient particulièrement nombreux dans ces années-là.

Lorsque je dis « popularité », je devrais plutôt dire « curiosité ». Parce qu'en réalité, tout le monde se demandait qui était ce gars qui osait monter sur une scène en jouant aussi mal de la guitare, et surtout en faisant de longs solos d'harmonica qui ne suivaient pas du tout la guitare. Je crois bien que je n'avais pas tout à fait l'oreille, c'est le moins que l'on puisse dire.

J'étais donc particulièrement bohème, si je peux utiliser ce mot, et j'étais tellement mal habillé que lorsque j'allais faire mon bénévolat, cela m'a pris des mois à me rendre compte que tout le monde pensait que j'étais un itinérant.

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



Tout le monde pensait que j'habitais là, même s'ils ne m'ont jamais vu y dormir... ils croyaient que je retournais dans la rue, la nuit

Des résidents pas tout à fait comme les autres

Donc, comme tous les résidents croyaient que j'étais un des leurs, ils venaient souvent se confier à moi, comme ils ne l'auraient pas fait de la même façon avec quelqu'un d'autre.

Et c'est là que je me suis rendu compte que je n'étais pas si différent d'eux. Dans ma tête, c'est comme si je n'avais pas de domicile fixe, j'avais souvent l'impression de n'avoir nulle part où aller.

Alors, tous les mardis soir, je retrouvais une famille disparate et dysfonctionnelle, qui a fait partie de ma vie pendant plusieurs mois.

Je me souviens d'un grand gaillard début vingtaine, dont la vie tout entière tenait dans une toute petite valise; l'avantage qu'il me disait, c'est que ce n'est pas long pour déménager.

Je me souviens de cet homme dans la quarantaine, vêtu de noir avec deux pieds qui étaient de véritables plaies et dont les souliers n'avaient plus de semelle. Il disait qu'il avait marché de la Côte Nord jusqu'à Québec, des journées de 12 à 15 heures de marche, pendant des semaines. Apparemment, il y avait plusieurs voitures qui s'étaient arrêtées pour lui offrir de lui faire faire un bout de chemin. Il avait refusé à chaque fois. « Je n'ai jamais oublié les conseils de ma mère », disait-il : « ne monte jamais dans la voiture d'un inconnu ».

Et il y a eu ce vieil homme avec une longue barbe grise qui s'était surnommé lui-même, le Professeur Vénus. Nous avions cuisiné tous ensemble des frites maison un soir et il mangeait avec beaucoup d'appétit en répétant constamment : « Hé qu'on mange bien au Canada » !!! De toute façon, qu'importe ce qu'il mangeait, il répétait toujours : « Hé qu'on mange bien au Canada ». De plus, Il prédisait l'avenir en lisant dans les lignes de la main. Il m'avait d'ailleurs dit « un jour, tu parleras de moi ». Voilà c'est fait ! C'est pour vous dire comment il était fort le Professeur Vénus !



Toutes sortes de gens passent par ces portes

Pourquoi s'impliquer ?

Quand je suis parti de Québec, je m'étais dit, ce serait bien si un jour, je pouvais faire quelque chose en souvenir de mes copains du mardi soir.

Et comme je travaille maintenant chez St-Pierre & Associés... Nous élaborons tout doucement une forme de partenariat stratégique, tout est encore à discuter.

En parlant avec Mme Flores et Deo, il y avait une forme de légèreté, de douceur qu'on retrouve souvent chez les gens dont la vie se passe à aider les autres.

Si la vie en copropriété peut parfois vous sembler moins idyllique que vous pensiez, dites-vous bien que vous avez un toit au-dessus de la tête, que vos voisins gagnent sûrement à être connus, et si votre fonds de prévoyance est géré efficacement, vous êtes en mesure de faire face aux défis des tra-

vaux majeurs et des remplacements d'équipements à venir, sans avoir à craindre des déficits. Mais il faut s'en occuper évidemment, comme de faire réaliser des études de fonds de prévoyance à tous les cinq ans idéalement, et ce, par des professionnels, évidemment.



*La vie en copropriété comporte de nombreux avantages...
il ne faudrait pas l'oublier*

Pour certaines personnes dans le besoin, la vie a été moins généreuse à leur égard. Je me rends compte que je n'ai jamais oublié le Professeur Vénus et les autres.

Toujours passionné de musique, je me suis souvenu d'un documentaire que j'avais vu un jour sur le chanteur folk américain, Woody Guthrie, issu de la grande dépression des années '30, il savait ce que c'était que dormir à la belle étoile et de tirer le diable par la queue. Il aurait très bien compris certains usagers de LA MAISON DU PÈRE.

Il mettait dans ses chansons des petits bouts de textes qui illustraient en quelques mots, la pauvreté et le dénuement, sans jamais tomber dans l'apitoiement ou le misérabilisme, avec une forme de légèreté justement, mais surtout de dignité : Des bouts de phrases comme : « Mon patron m'a donné un sandwich que Jésus aurait pas mangé », ou encore « Ma femme a fait une sauce tellement claire qu'on aurait pu lire une revue au travers » ou bien encore « Je dors dans la cuisine, un pied dans le corridor ».

Et en plus, il avait un harmonica dans le cou qui suivait très bien ses accords de guitare. Lui, il savait jouer de la musique.

Pour moi, il existera toujours des mystères.

Je me suis toujours demandé comment les gens faisaient pour jouer de la musique... et parfois, je me demande comment ils font pour coucher dehors.



*La maison du Père, pour ne pas coucher dehors...
et pour retrouver sa part de dignité.*





RBQ : 5605-2954-01



+ DE 3 500 INTERVENTIONS
CHAQUE ANNÉE



20 000 CLIENTS SATISFAITS
À CE JOUR



15 ÉQUIPES DE SERVICE
MULTIDISCIPLINAIRES

TOUS TYPES DE TOITS PLATS:

ÉLASTOMÈRE - GRAVIER - EPDM - TPO - PVC - LIQUIDE

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

Assurance responsabilité 5 millions.

COMMERCIAL

INDUSTRIEL

INSTITUTIONNEL

PROMO

**INSPECTION
COMPLÈTE
GRATUITE***

*Certaines conditions s'appliquent.
Rapport photo non inclus.
Max 5 000 pi².



URGENCE

24 / 7



ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS

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



Prévenir les dégâts d'eau à toutes les phases d'un projet immobilier

Par l'équipe HydroSolution

La détection des fuites d'eau est cruciale pour réduire les risques de dégâts d'eau, et un système comme AKWA Technologies peut s'insérer à n'importe quelle phase du cycle de vie d'une copropriété. Un système d'alarme d'eau bien conçu prend en compte les perspectives des divers intervenants selon la phase du projet : ingénieurs, constructeurs, plombiers, gestionnaires d'immeubles, assureurs et copropriétaires. Pour assurer l'efficacité d'un système de détection de fuite d'eau à chaque phase de la vie d'un bâtiment en copropriété, quelques recommandations s'imposent.



Lors de la phase de conception, l'emplacement des valves d'entrée d'eau principales doit être soigneusement choisi pour être facilement accessible. Si ces valves sont difficiles d'accès, cela peut compliquer les interventions sur les systèmes en cas de fuite. Dans les grandes structures en béton ou en acier, la fiabilité des systèmes de notification sans fil est cruciale. L'utilisation de la technologie LoRa, permettant la transmission de données à longue portée comme celle intégrée dans les systèmes AKWA Technologies, peut être nécessaire pour assurer une communication stable et fiable.

Durant la phase de construction, il est vital de surveiller les colonnes montantes de la plomberie pour prévenir des dom-

mages coûteux. L'installation de valves motorisées sur les colonnes montantes peut réduire les coûts d'assurance et éviter des réparations coûteuses. Les valves principales des unités privatives devraient être prêtes pour une gestion intelligente de l'eau dès l'achèvement de l'immeuble. Il est également important de considérer si la fermeture automatique des valves principales est nécessaire, notamment en l'absence de surveillance 24/7. Un système centralisé, comme celui proposé par AKWA Technologies, peut surveiller à la fois les parties communes et les unités privatives, assurant ainsi une couverture complète et efficace. La fermeture automatique des valves se fait via l'application AKWA Concierge ou via un détecteur de présence.



Le système AKWA Technologies répond à toutes les exigences des copropriétés, et notre équipe saura vous accompagner tout au long du processus selon vos besoins. Profitez d'un service clé en main par nos représentants, d'offres exclusives de volume et d'une installation faite par des professionnels certifiés.

Au cours de la phase d'exploitation, notre équipe d'experts certifiés installe les sondes et les composants électroniques du système AKWA Technologies de manière stratégique, par exemple derrière les toilettes, sous les éviers et sous les appareils électroménagers. Un panneau de contrôle accessible avec un écran d'affichage est également essentiel pour permettre la surveillance en temps réel de l'état du système de détection de fuite d'eau. Si vous optez pour un système de détection de fuite d'eau, une formation complète par notre équipe sur le système et ses options sera également dispensée aux occupants et aux gestionnaires de l'immeuble pour garantir une utilisation optimale.

En termes de maintenance de l'immeuble, il est recommandé de vérifier régulièrement les composants du système et de remplacer les batteries tous les quatre à cinq ans pour assurer leur bon fonctionnement. Les systèmes AKWA Technologies sont conçus pour une maintenance facile et durable, garantissant ainsi une protection continue.

En conclusion, il est essentiel d'évaluer les caractéristiques et les aspects opérationnels de la copropriété lors du choix d'un système de détection de fuite d'eau. Toutes les parties prenantes doivent maîtriser parfaitement la procédure d'intégration, d'installation et de maintenance d'un système polyvalent, adaptable et évolutif. Cela permet d'établir une stratégie robuste de gestion des risques, de protéger les actifs du bâtiment et de garantir la sécurité et la longévité de la copropriété.



Contactez-nous pour plus de renseignements ou une demande de soumission.

Par téléphone : **1 877 326-0606**, poste 4228

Par courriel : **condo@hydrsolution.com**



514 277 2127
www.guard-x.com

GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

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

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

1

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



2

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



3

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



i

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

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

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

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

C'est aussi ça GUARD-X !





Les sinistres en copropriété (3^{ème} partie)



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal inc.

Dans les éditions du printemps et de l'été 2023, nous avons présenté les droits, obligations et limitations d'un Syndicat lors d'un sinistre, ainsi que sa position relativement aux locataires dans le même contexte. Nous avons également discuté de la nature délicate et compliquée de l'exercice procédural de recours impliquant à la fois un locataire et un copropriétaire en cette circonstance.

Dans cet article, nous évoquons certaines clauses qui peuvent se retrouver dans une déclaration de copropriété, telles que les clauses compromissoires et les clauses de responsabilité solidaire du copropriétaire et son locataire.

PRINCIPE DE BASE

Bien que le locateur soit tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien du logement et des lieux d'usage commun¹, le locataire n'est pas, de ce fait, devenu partie à la déclaration de copropriété. Il n'y est lié que dans une certaine mesure.

La déclaration de copropriété est en effet un contrat auquel ont adhéré librement les acheteurs/copropriétaires, renonçant ainsi à l'exercice de certaines libertés individuelles en faveur des intérêts de la collectivité. Cette déclaration a des

effets juridiques à l'égard de tous les acquéreurs successifs². Le locataire n'est, quant à lui, pas un acquéreur. Il est la personne qui par l'effet d'un contrat appelé un bail (ou louage) se voit procurer, moyennant le paiement d'un loyer au locateur — en l'espèce un copropriétaire — la jouissance d'un bien immeuble (ou meuble) pendant un certain temps³.

La déclaration de copropriété lie donc les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription⁴. Selon certains auteurs, elle ne lie pas le locataire, à la seule exception du règlement de l'immeuble et ses modifications à partir du moment où il en reçoit copie⁵. Nous sommes toutefois d'opinion que la publication de la déclaration rendant celle-ci opposable aux tiers⁶, elle lie le locataire dans son entiereté. Il serait en effet inconcevable que, par exemple, un article de l'acte constitutif interdisant les animaux dans l'immeuble ne soit pas opposable aux locataires au motif que seul le règlement s'applique à ceux-ci. Ce débat n'est toutefois pas l'objet du présent article et sera, le cas échéant, discuté lors d'une prochaine parution.

À tout événement, la nature des rapports juridiques entre le syndicat et un locataire est donc extracontractuelle, contrairement à celle qu'a le syndicat avec un copropriétaire.

¹ Art. 1894 CCQ

² Yves Papineau, *Le manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec*, 3^e édition, Wilson & Lafleur, 2020.

³ Art. 1851 CCQ

⁴ Art. 1062 CCQ

⁵ Art. 1057 CCQ

⁶ Art. 2941 CCQ

LES CLAUSES DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

1. Les clauses compromissoires

Les déclarations de copropriété les plus récentes comprennent souvent une clause compromissoire qui prévoit qu'en cas de différend ou de désaccord relatif à la déclaration de copropriété ou découlant de son interprétation ou de son application, à défaut de règlement par voie de médiation, le différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage. Cette clause compromissoire lie les parties au contrat d'adhésion qu'est la déclaration de copropriété.

Rappelons que l'arbitrage est le processus au terme duquel, les parties nomment soit de commun accord, soit qu'elles aient demandé à un tiers de le désigner, un arbitre pour trancher leur différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, de déterminer les dommages intérêts⁷.

Le locataire n'étant pas partie à la déclaration de copropriété, la clause compromissoire ne lui est pas applicable⁸. Le syndicat ne pourrait pas se prévaloir de l'application d'une telle clause dans le cadre d'un litige l'opposant au locataire. Plus encore, dès le moment où il existe un litige ou un appel en garantie entre le locataire et le locateur, la compétence exclusive du Tribunal administratif du logement doit prévaloir. En pareil cas, le litige entre le syndicat et le copropriétaire locateur se règle en vertu de la clause compromissoire, tandis que le litige entre le copropriétaire et son locataire sera renvoyé devant le Tribunal administratif du logement.

C'est ainsi que la Cour Supérieure du Québec rejette la demande du syndicat de renvoyer la cause devant un arbitre conformément à la déclaration de copropriété, dans un litige où le copropriétaire et son locataire lui soumettent la légalité d'un règlement interdisant de fumer du cannabis adopté par le syndicat⁹.

Pour des motifs auxquels, avec respect, nous n'adhérons pas, la Cour estime que la clause compromissoire prévue à la déclaration de copropriété vise à régler tout différend ou désaccord relatif à son application ou interprétation. Or, selon la Cour, le règlement de l'immeuble ne fait pas partie de ladite déclaration de copropriété et par voie de conséquence, le règlement interdisant de fumer du cannabis. La clause compromissoire ne peut donc trouver application. La Cour ajoute toutefois que, si la clause compromissoire avait trouvé application, le propriétaire partie au contrat y aurait été soumis. Quant au locataire, étant donné qu'il n'est pas partie au contrat (...) le Tribunal aurait été enclin à rejeter la demande.

Il faut donc retenir qu'une clause compromissoire dans la déclaration de copropriété ne s'applique pas au locataire. Elle doit s'appliquer aux parties au contrat et uniquement à celles-ci en raison du principe prévalant de l'autonomie de la volonté des parties, comme l'a d'ailleurs rappelé la Cour Suprême dans l'arrêt *GreCon Dimter inc. c. J.R. Normand inc.*¹⁰ à propos d'une clause d'élection de for en droit international privé.

Ceci nous amène à réitérer ce que nous mentionnions déjà dans l'édition de l'été 2023, savoir qu'une telle situation peut mener à des décisions contradictoires par deux instances distinctes et requiert de légiférer.

2. La clause de responsabilité solidaire

Bon nombre de déclarations de copropriété contiennent une clause aux termes de laquelle, le copropriétaire est solidairement responsable du préjudice causé au syndicat ou à un autre copropriétaire par la faute ou la négligence de son locataire.

Aux termes de la Loi, la solidarité entre les débiteurs ne se présume pas. Elle n'existe que lorsqu'elle est expressément stipulée par les parties ou prévue par la loi¹¹. En dehors d'un rapport contractuel et d'une stipulation expresse à cet effet, l'obligation de réparer le préjudice causé à autrui par la faute de deux personnes ou plus est solidaire, lorsque cette obligation est extracontractuelle¹². Or comme nous l'avons déjà évoqué, le lien juridique entre un syndicat et son copropriétaire est contractuel.

⁷ Art. 620 et 624 du Code de procédure civile du Québec

⁸ Yves Papineau, *Médiation et arbitrage en copropriété, les particularités, Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2023), Barreau du Québec — service de la formation continue, p. 103;

⁹ Lahaye-Abenham c. Association des copropriétaires du Lowney 1, 2018, QCCS 3215

¹⁰ *GreCon Dimter inc. c. J.R. Normand inc.*, 2005, CSC, 46

¹¹ Art. 1525 CCQ.

¹² Art. 1526 CCQ.

Avec respect pour l'opinion contraire, nous croyons que la clause de responsabilité solidaire du copropriétaire et de son locataire bilatérale et en l'absence de toute faute du locateur n'est plus valide depuis le 13 décembre 2018. Une telle clause visant à engager la responsabilité d'un copropriétaire vis-à-vis du syndicat lorsque ce dernier subit un préjudice en raison de la faute de son locataire, est inconciliable avec les termes l'article 1074.2 CCQ, lequel est d'ordre public. Il peut difficilement être envisagé que la responsabilité dudit copropriétaire soit engagée sans faute par le seul effet de cette clause alors que la Loi exige que la preuve soit faite par le syndicat d'une faute dans le chef du copropriétaire pour recouvrer les sommes engagées pour le paiement de franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable.

Cette clause est d'autant moins envisageable que la solidarité permet au créancier de réclamer la totalité de son préjudice au débiteur solidaire de son choix. La possibilité d'un syndicat de réclamer la totalité de son préjudice par l'effet de cette clause nous paraît inconciliable avec la limitation faite au syndicat de réclamer au copropriétaire fautif les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par son assureur. En d'autres termes, si le syndicat peut réclamer au locataire, lequel est un tiers, la totalité de son préjudice, il ne peut réclamer au copropriétaire-bailleur plus que la franchise applicable au sinistre ou la réparation de dommage causé au bien assuré¹³. Il n'est pas envisageable que par le truchement d'une clause de responsabilité solidaire, le Syndicat puisse également réclamer la totalité de son préjudice au copropriétaire-bailleur en raison de la faute de son locataire, ce que la Loi vise précisément à empêcher.

En revanche, nous sommes d'opinion qu'une clause de la déclaration pourrait prévoir la possibilité pour le syndicat d'obtenir des dommages-intérêts pour tout autre préjudice n'étant pas la récupération des sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation de préjudice occasionné au bien. On peut penser, par exemple, à la récupération des frais engagés par le syndicat pour un gestionnaire à temps supplémentaire dans le cadre de la gestion d'un sinistre. Il ne s'agit pas d'une dépense engagée pour le paiement des franchises ou la réparation d'un préjudice occasionné au bien.

¹³ Art. 1074.1 CCQ.

Le soussigné n'a pas connaissance d'une décision des tribunaux se prononçant sur la validité d'une pareille clause de solidarité. En revanche, la Cour du Québec, Division des petites créances, s'est prononcée¹⁴ à quelques reprises depuis l'adoption du projet de Loi 141 sur la responsabilité d'un copropriétaire dans le contexte d'un préjudice causé au syndicat par la faute de son locataire. La Cour estime que la faute du locataire ne suffit pas à engager sa responsabilité du copropriétaire-bailleur nonobstant l'existence d'une clause de solidarité et sans la preuve d'une faute dans le chef dudit copropriétaire-bailleur. Bien que la Cour ne se soit pas prononcée sur la validité de la clause en tant que telle, les motifs de ces décisions permettent toutefois de penser qu'une clause de solidarité ne fait pas exception à l'obligation pour le syndicat de prouver la faute d'un copropriétaire s'il veut obtenir le recouvrement des sommes engagées pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable.

EN CONCLUSION

L'adoption du projet de Loi 141 et son application comporte son lot de situations qui demeurent potentiellement problématiques et requièrent une interprétation des tribunaux voire l'intervention du législateur.

L'unicité des procédures est essentielle dans un contexte qui fait exception aux principes généraux de la responsabilité civile des articles 1457 et 1458 CCQ suite à l'obligation d'un syndicat de copropriété de réparer des dommages dont il est rarement responsable.

Considérant par ailleurs la possibilité d'un syndicat d'instituer un recours contre un locataire responsable du préjudice qu'il subit, celui-ci devrait pouvoir se prévaloir, par exception, du contenu obligationnel du contrat de louage auquel le locataire est tenu afin de démontrer la faute de ce dernier devant un tribunal qui n'est pas le Tribunal administratif du logement dont les attributions sont très spécifiques et circonscrites à la matière du bail de logement. □

¹⁴ *Barat Condominium c. Nawar*, 2022, QCCQ 5982; *Syndicat de la copropriété du 3149 et 3151 Boulevard de la Gare c. Azalea Immobilier inc.*, 2023 QCCQ, 1503; *Syndicat des copropriétaires Tod 1 c. Xu*, 2022 QCCQ, 3594; *Sacré-Cœur syndicat des copropriétaires c. Thériault*, 2022 QCCQ, 10199.

SERVICE D'INFORMATION !

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

PLUS DE 2000 ARTICLES !

Condo
Conseils

CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

gnocch

Nom de l'entreprise



Pierre Gnocchini



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

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

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

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

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

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

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)

EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

COLLOQUEAnnuel
de la COPROPRIÉTÉ

CONDOSWeek-end

Soirées^{du}**CONDO**

CONDO
endirect.com

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

Condo**AUTOGESTION**

CONDO
Mediation

CONDO
Assurance



ExpoCondo.ca

Inspection TOITURE



Par Philippe Bouchard
Vice-président, Gestion Defcor inc.

L'inspection de toiture est une évaluation visuelle approfondie de l'état de votre toit effectué par un professionnel qualifié. Cela comprend l'examen de la couverture, des gouttières, des lucarnes et d'autres éléments de la toiture pour détecter les signes de dommages, d'usure ou de vieillissement. L'inspection de toiture est importante pour détecter et prévenir les problèmes potentiels tels que les fuites, les infiltrations d'eau, les dommages causés par la grêle ou d'autres conditions météorologiques extrêmes, et l'usure générale qui pourrait compromettre l'intégrité de votre toit.

Il est recommandé de faire inspecter votre toiture au moins une fois par an, et idéalement à la fin de l'automne avant l'hiver pour s'assurer que votre toit est en bon état avant les conditions météorologiques difficiles. Une inspection régulière peut prolonger la durée de vie de votre toit et vous aider à éviter des réparations coûteuses à long terme. Si des problèmes sont détectés lors de l'inspection, il est important de les adresser rapidement pour éviter des dommages plus importants à votre toiture et à votre propriété. □



L'importance du nettoyage des vitres pour prolonger leur durabilité



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services (depuis 1988)



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

1. Élimine les contaminants

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

2. Prévient la moisissure & la corrosion

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

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

3. Réduit l'accumulation de saleté

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

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

Contactez-nous pour une soumission
ou prendre rendez-vous au 450 466-9113
ou info@vitroservices.com

SAVIEZ-VOUS QUE...

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLES en vedette

Copropriété:



Équipe Banque Nationale

Frais de condo : Ce qu'il faut savoir

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



Équipe HydroSolution

ÉTUDE DE CAS – Copropriété de Pierrefonds. Optimisation de la gestion de vos chauffe-eau : L'approche proactive d'HydroSolution

Pour les gestionnaires et administrateurs de copropriété, la gestion et la coordination des demandes multiples des copropriétaires peuvent être une tâche ardue qui prend plus de temps qu'anticipé. Face à ce défi, la copropriété de Pierrefonds a décidé de confier à HydroSolution le remplacement groupé de ses chauffe-eau, offrant ainsi aux gestionnaires la tranquillité d'esprit nécessaire pour se concentrer sur des projets plus stratégiques et rentables. >[Allez à l'article](#)



Gabriel Marcu, CondoConseils/CondoMarketing

Blogue Les affaires : Rugby, copropriété et humour : un cocktail explosif d'émotions et de situations loufoques

Attention: ce texte s'adresse à des copropriétaires avertis! Dans le monde du rugby, des principes fondamentaux guident chaque joueur sur le terrain: le respect, le « fair-play », l'esprit d'équipe, la discipline personnelle et la gestion des conflits. Ces valeurs sont les piliers de ce sport, créant une communauté unie et solidaire. Dans la copropriété, ces mêmes principes peuvent facilement être appliqués pour favoriser une vie harmonieuse et épanouissante entre les résidents. Inspirons-nous de ces valeurs du rugby pour imaginer une copropriété où règnent le respect mutuel, la collaboration, la résolution pacifique des différends et le sentiment d'appartenance à une communauté. >[Allez à l'article](#)



Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires

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

ARTICLES en vedettes



Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Balcons et terrasses en copropriété : comment les meubler pour l'été

Profiter des belles journées ensoleillées de l'été un verre à la main ou allongé avec un bon livre sont des petits plaisirs de la vie qu'il ne faut pas négliger, et ce, même si on habite en ville dans un condo. Pas besoin d'aller à la plage, chez des amis ou dans un chalet pour profiter du beau temps, puisqu'il est possible d'être très confortable chez soi même si votre espace de vie extérieur est restreint. > [Allez à l'article](#)



Catherine Larin, H2O Gestion de Piscine Plages et Spas

Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire

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



Jessica B. Galarneau et Patrick Gautreau, NIVOEX

Inflation et mise à jour de vos études de fonds de prévoyance

L'inflation est un phénomène économique qui se traduit par une hausse générale et durable des prix. Elle affecte le pouvoir d'achat des ménages, mais aussi le coût des travaux projetés sur un immeuble en copropriété. En effet, plus les prix augmentent, plus le budget nécessaire pour réaliser les travaux prévus dans le plan de gestion du bâtiment s'accroît. Cela peut entraîner des difficultés de financement pour les copropriétaires, qui doivent alors faire face à des cotisations spéciales ou à des emprunts collectifs. > [Allez à l'article](#)



Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Nous avons besoin de nouvelles fenêtres !

Les fenêtres d'un immeuble en hauteur (plus de quatre étages)-Commentaire récurrent : nos fenêtres sont froides et nous nous voulons économiser l'énergie qui se perd. De nouvelles fenêtres économiseront certainement de l'énergie. Mais ce n'est pas financièrement rentable à court terme. C'est à peu près un remboursement sur 100 ans. > [Allez à l'article](#)

8 juin 2024



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



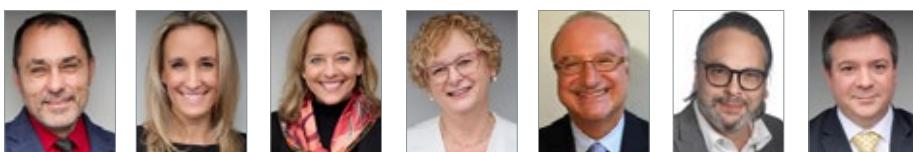
Conférenciers: M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président développement et innovation, CondoConseils/CondoMarketing; Patrick Beauvais, Vice-président, Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA); Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (IndemniPro); M. Carol Bérubé, Chef d'équipe réclamations (BFL CANADA) et Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.; M. Gilles Fréchette, président Sécurité AquaDéTECT et de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN).

- **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.**

11 mai 2024



La médiation, pour un mieux vivre en copropriété



Conférenciers: M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS), associé chez CondoConseils et CondoMarketing, directeur du développement et de l'innovation en copropriété; Me Edith Brault-Lalanne, avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice accréditée; Me Hélène de Kovachich, avocate, médiatrice accréditée, formatrice, auteure, arbitre, juge durant plus de 16 ans et juge en chef TAQ de 2008 à 2013; Me Céline Vallières, avocate, médiatrice agréée et formatrice; Me Avi Schneebalg, Juge de la paix, enseignant Belgique, retraité; Me Marc Bhalla, avocat, médiateur, arbitre et enseignant (Copropriété Ontario); Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., arbitre accrédité (IMAQ), médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec).

La médiation : le cheminement efficace pour trouver rapidement des solutions adaptées, les pouvoirs de la communication. La médiation en copropriété, un atout pour le meilleur équilibre en collectivité !

CondoConseils s'est affiliée à des partenaires et collaborateurs pour effectuer le lancement de CondoMédiation dédiée à la recherche de solutions efficaces contre les cancers litigieux qui mettent en péril nos copropriétés.

- **Les maladies cancéreuses de la copropriété • Prévention et résolution des conflits**
- **Exploration des options • Ouverture d'esprit et communication**
- **Relation avec les autres résidents • Implication d'un médiateur accrédité**
- **Changement d'approche • Écoute active**

16 mars 2024

 Visionner la **vidéo**

Visioconférence – Science du bâtiment / Plan de gestion des actifs



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS), associé chez CondoConseils et CondoMarketing, directeur du développement et de l'innovation en copropriété; M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; M. Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil, St-Pierre & Associés et M. Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés.

Une formule quiz interactive sous forme de questions-réponses vous est présentée dans le cadre des formations de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ), testez vos connaissances ou bien apprenez-en davantage sur plusieurs sujets qui rejoignent la gestion des actifs de vos copropriétés

10 février 2024

 Visionner la **vidéo**

Visioconférence – L'impact des sinistres d'eau, de feu et des changements climatiques sur l'assurance de votre copropriété.



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS), associé chez CondoConseils et CondoMarketing, directeur du développement et de l'innovation en copropriété; M. Bernard Bousseau, directeur général, Racine & Chamberland, cabinet en assurance de dommages; Me Gérald Denoncin, Fiset Legal inc.; Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre, IndemniPro; M. Gilles Fréchette, président Sécurité AquaDétect et de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN) et Mme Marie Raphaël (Racine & Chamberland, Cabinet en assurance de dommages).

Obligations des syndicats;
Loi 141; Protections et la police du syndicat;
La police du copropriétaire;
Le marché d'aujourd'hui en assurance de dommages;
Mesures préventives à considérer pour diminuer
les risques de sinistre;

Quoi faire lorsque survient un sinistre d'eau;
Quoi faire lorsque survient un sinistre de feu;
Changements climatiques et sinistres;
Responsabilités et réclamations;
Rôle des experts en règlement de sinistre;
Plus...

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

Grands Partenaires





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

sinopé

GRAND GAGNANT DU INTEGRATED HOME competition

pour ses écosystèmes de
gestion de l'énergie



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

Contactez notre équipe pour une présentation et une soumission gratuites!
sinopetech.com | 1855 741-7701

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 sylvielafontaire@pierda.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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

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



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Takao Shibata
514 697-9949
shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



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

uniCondo Montréal

1675 Rte Transcanadienne
Montréal, QC
H9P 1J1



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

uniCondo Montréal

7387 somerled
Montréal, Qc
H4V1X1



Gestion de copropriété

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

uniCondo Montréal

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



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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

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

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

MEUBLES
JML
inc.
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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



Site Internet sécurisé gratuit Le registre de votre copropriété

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

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

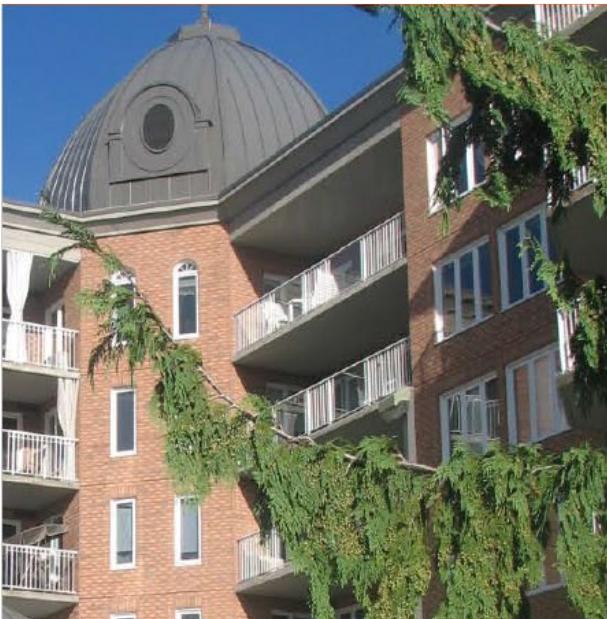
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

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

**Condo
Conseils** CondoMARKETING

Copropriété

Le Florentin Québec



Situé au cœur du quartier résidentiel de la Pointe-de-Sainte-Foy, à Québec, **Le Florentin** est un condominium de construction haut de gamme regroupant 79 unités réparties sur 6 étages, toutes munies d'un grand balcon. L'immeuble a été construit en 2000 par les entreprises C.R. Gagnon Inc. selon les plans et devis réalisés par l'architecte Apostolos Caroussos, de la firme Icoss inc. de Québec.

Une piscine extérieure chauffée est installée sur le côté ouest de l'immeuble et permet de profiter pleinement des beaux jours de la saison estivale. Le terrain, entouré d'une haie de cèdres sur trois côtés, rejoint à l'arrière, côté sud-est, un boisé d'environ 200 pieds de profondeur qui

s'étend sur toute la longueur du terrain. Sur la limite du terrain, du côté est, un sentier en inter blocs a été aménagé et est entretenu par la Ville; ce sentier traverse le boisé et rejoint le Campanile, une courte rue commerciale bâtie dans un style qui rappelle les villes européennes, avec son parc, ses restaurants, son marché, ses boutiques au style unique et ses bâtiments de brique rouge. La rue du campanile comporte de nombreux atouts qui attirent les gens. Les habitants et les commerces du quartier considèrent la rue du Campanile comme un endroit où il fait bon vivre. Le Syndicat des copropriétaires Le Florentin est administré par un conseil d'administration de trois membres élus chaque année lors de l'assemblée des copropriétaires. L'administration et la gestion courante des affaires de la copropriété sont entièrement assumées par des copropriétaires qui acceptent d'y mettre de leur temps et de leurs talents pour faire du Florentin un chez-soi accueillant et sécuritaire où il fait bon vivre dans l'harmonie à un coût raisonnable. □



Un endroit où il fait bon vivre !



Conseillers juridiques

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

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



Groupe Option Médiation | 438 402-8955

Me Hélène de Kovachich hdek@gomediation.ca

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



Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

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

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



Me Edith Brault-Lalanne | 514 212-0160

Avocate en prévention et règlement des différends.
Médiatrice et arbitre accréditée

Edith Brault-Lalanne ebtlalanne@eblmediation.com

Conseillers juridiques



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304

mlevesque@notarius.net

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



Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières
418 652-7590

info@celinevallieres.com

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



Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud
514 945-0440, poste 102 mmichaud@municonseil.com

Me Éric Oliver
514 954 0440, poste 103 eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111 mph@municonseil.com

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

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



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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

Conseillers juridiques



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



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com

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



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891

Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca

DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483

rbaker@deblois-avocats.com

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

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784

pggingras@deblois-avocats.com



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ABC Copropriété - CondoAUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@gard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessey Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
ARBITRAGE				
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



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)

AG CONNECT Provincial Maxime Nadot (514) 700-1963 sales@immosquare.com

ASSURANCES DE DOMMAGES

Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
BFL Canada	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

AVOCATES - AVOCATS

Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Consilium Services juridiques, s.n.	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Robert Baker	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.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

AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)

Farley Avocats inc. Provincial Me Pierre-Marc Boyer (514) 805-1289 pmboyer@farleyavocats.com



Le spécialiste des chauffe-eau pour les copropriétaires

1 877 326-0606, poste 4228

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

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

BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
RunPower	Provincial	Kewin Boyer Remi Boucher	(514) 886-3663 (514) 886-3663	kb@runpower.ca contact@runpower.ca

CALFEUTRAGE

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

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

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

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

CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

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

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

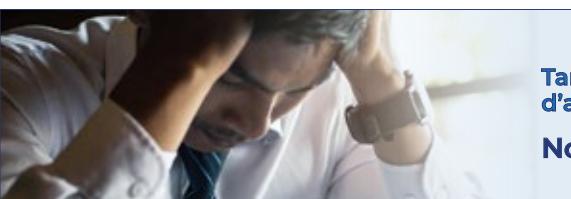


MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
COMPTABILITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
COMPTES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)				
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
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
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
ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com



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

AQUADÉTECT
Prévention de dégâts d'eau pour condos



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

[En savoir plus](#)

ENTRETIEN-PLOMBERIE

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDétect	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
--	------------	------------------	----------------	---

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
---------	------------	---------------------------------	----------------------------------	---

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield	(514) 501-4279	gary@enspeco.ca
Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

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

EXTINCTEURS PORTATIFS

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

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

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

FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
FONDS DE PRÉVOYANCE				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela 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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

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

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

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

INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	-----------------------

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

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

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo
T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflicanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflicanada.ca |



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)				
Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.ca
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
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	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestionalt.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)				
D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
INSPECTION THERMIQUE				
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
COMITE DES
ADMINISTRATEURS
AGÉES
PROFESSION GÉNÉRATIVE



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



McGill

École
d'éducation permanente



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
MÉDIATION				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Fiset Legal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com



CONDORÉSEAU

Le registre de votre copropriété
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web
sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latrelle	(514) 375-9788	info@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

PRODUITS & SERVICES



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

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

PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

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

PISCINES DE BÉTON (RECONSTRUCTION, RÉPARATIONS ET PEINTURE LONGUE DURÉE)

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	----------------------------

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

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	----------------------------

PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

PLOMBERIE-ENTRETIEN

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
--	------------	------------------	----------------	---

PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
---	----------	-------------------------------------	----------------------------------	--

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

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

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Consilium Services juridiques, s.n.	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	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

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.net

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



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



Produits d'Assurances **copropriétés**
Avez-vous bien évalué vos risques?

514-723-8078

RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)

BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé	(514) 904-4434	cberube@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca

RÉFECTON D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
-------------------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)

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

SERVICES BANCAIRES

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

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Paul-Michael De Petrillo Pierre-Olivier Gagnon	(514) 832-5281 (514) 394-6161	pm.depetrillo@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca

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

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

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

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

SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé	(514) 904-4434	cberube@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.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
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
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
TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca



**BON ÉTÉ
À TOUS !**

Condo
Conseils

CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398