

# Copropriété

Hiver  
2022

*Bonne année!*



# Copropriété+

Copropriété+ traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au [www.condomarketing.ca](http://www.condomarketing.ca) et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) ainsi qu'aux membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau.

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président et fondateur

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Annie Beaudoin, HydroSolution

Anthony Malorni, Basco

Banque Nationale

Didier Rorive, Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe Consultants Facades Plus : Daniela Petrulian, Alexandre Viespescu, Ralph Abou Merhi

Équipe HydroSolution

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Gabriel Marcu, Condo Groupe Conseil

Ghislain Labelle, INTO

Hussein Reda, Propty

Jean-François Blais, Gestion Defcor

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Jacques Marcotte, Condo Groupe Conseil

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jessica McGee, Services Paysagers Dominique Filion

Joël Norton, SIJM

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Gautreau, Nivoex

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Raymond Roussel, Dragon Shield

Sean Beauchemin, Depatie Beauchemin Consultants

Sébastien Trépanier, AcoustiTECH

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Marie-Cécile Bodéüs, De Grandprés Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

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

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

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

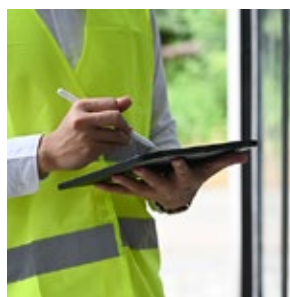
**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

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

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

# Sommaire



Mot de l'éditeur .....	4
Comment se portent les syndicats de copropriété après un an et demi de pandémie .....	6 à 9
Le système de détection de fuites d'eau AKWA, un outil essentiel pour le bien-être de votre copropriété .....	11-12
L'accès à la justice... et autres bonnes nouvelles .....	14 à 20
Pourquoi faut-il faire inspecter une maison un condo avant d'acheter ? .....	22 à 24
Résolution 2022 : miser sur un investissement durable .....	25-26
Comment organiser une AGA hybride réussit ? .....	28-29
Bâtiments d'habitation .....	31-32
Condo Week-end 2022 .....	34-35
Formations de l'ICQ .....	37 à 39
Les Soirées du Condo .....	40
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	42-43
Pourquoi y a-t-il de la condensation sur vos fenêtres et comment la prévenir ? .....	47-48
Quel mobilier professionnel choisir pour un espace piscine ? ..	50-51
Les infiltrations d'eau : prévenir vaut certainement mieux que guérir .....	53 à 57
Déneiger un toit est loin d'être une mince affaire ! .....	59-60
L'efficacité de bloquer les infiltrations d'air extérieur dans nos condos ! .....	62
La vérification obligatoire des façades... 8 ans plus tard .....	64-65
Le treuil amovible : la solution ingénieuse de rechange .....	67-68
Des fissures dans la nuit .....	70 à 76
Entrevue avec Annie Beaudoin, Directrice des comptes majeurs chez HydroSolution .....	78-79
L'insonorisation du bâtiment et le télétravail .....	81-82
La chaîne d'infection et les milieux partagés .....	84-85
L'entretien de votre immeuble, un défi de taille ! .....	88 à 93

La copropriété divise : les principes de vie et leurs modalités .....	95 à 99
La toiture, un domaine d'expertise .....	101
Savoir bien optimiser ses espaces extérieurs communs .....	103-104
Un consultant en gestion de copropriété vous accompagne ! .....	106-107
L'importance de l'inspection lors de l'étude du fonds de prévoyance .....	109-110
Faites de votre sécurité une priorité .....	112
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	114 à 116
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	118-119
CondoRéseau – Site Internet sécurisé gratuit .....	121
Conseillers juridiques .....	122 à 125
Copropriété Place de la Gare (Sainte-Thérèse) .....	127 à 129
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	131 à 155



# Mot de l'éditeur

## VŒUX DU NOUVEL AN

En ce début d'année, l'équipe de CondoMarketing désire vous offrir ses meilleurs vœux pour l'année qui s'amorce. Souhaitons que 2022 vous apporte, ainsi qu'à vos proches, des moments de plaisir et de bonheur, et ce, compte tenu d'une situation sanitaire en perpétuelle évolution.

## PROGRAMME INNOVATEUR DE FORMATION AVANCÉE

Sous l'égide de professionnels hautement expérimentés du domaine de la copropriété (Me Stefania Chianetta, Me Marie-Cécile Bodéüs et Gabriel Marcu, Adm.A.), vous êtes invités à vous inscrire et à participer à la session d'introduction de ce programme spécialisé de formation qui aura lieu le samedi 19 mars 2022.

Ce programme est offert en exclusivité aux administrateurs des syndicats de copropriété qui sont membres du service CondoConseils et de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ). À cet égard, la FCQ remettra un certificat d'accréditation aux participants du programme. Vous pouvez vous inscrire dès maintenant en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca).

## CALENDRIER 2022

### CONDO WEEK-END HYDROSOLUTION

C'est le samedi 23 avril 2022 qu'aura lieu notre prochain événement Condo Week-end. Lors de cette visioconférence, dont le thème est **SINISTRES ET COPROPRIÉTÉ**, plusieurs experts (avocats, courtier d'assurance et expert en reconstruction après-sinistre) partageront avec vous les réalités actuelles et juridiques du marché de l'assurance en copropriété. Vous pouvez vous inscrire dès maintenant en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca).

### FORMATIONS ET SOIRÉES DU CONDO

Grâce à l'appui constant de nos partenaires, CondoMarketing et la Fédération des copropriétaires vous présente en 2022 un nombre record de formations et de Soirées du Condo. Entre autres, un de nos partenaires majeurs, l'Association de la construction du Québec (ACQ), présentera le mercredi 2 mars 2022 à 19h00 une Soirée du Condo portant sur les plans de garantie des travaux de rénovation en copropriété et les trucs efficaces pour bien protéger vos investissements visant à assurer la pérennité de vos immeubles. Pour obtenir toute la liste des formations et des soirées, consultez nos infolettres et inscrivez-vous à ExpoCondo.ca : [FORMATIONS](#) | [SOIRÉES DU CONDO](#)

Bonne lecture!



Guy Thouin  
Éditeur  
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING





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

**En savoir plus**



Par Me Marie-Cécile Bodéüs  
(De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.)

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

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

En effet, les administrateurs en poste au début de la pandémie et tous ceux qui ont pris la charge en cours de route ont, depuis lors, supporté une charge plus lourde que leurs prédécesseurs, charge qui pourtant était déjà excessivement prenante pour les administrateurs.

Peu ou pas formés, les administrateurs ont dû faire face à de nouvelles demandes tant de la part des copropriétaires que du gouvernement (de nouvelles obligations légales de nouvelles problématiques).

Le présent texte a pour but d'énumérer les plus grandes nouveautés et défis qu'ont dû administrer les conseils d'administration depuis un an et demi.

Dès le début de la pandémie, les conseils d'administration ont dû prendre des mesures pour freiner l'évolution de la pandémie. Les conseils d'administration ont donc timidement commencé à prendre des décisions hors de leur cadre habituel de gestion. Ils ont donc installé des désinfectants aux quatre coins de l'immeuble, ont augmenté leur budget d'entretien et finalement, ont dû prendre des décisions beaucoup plus difficiles et exercer, pour certains, pour la première fois, leur pouvoir de gestion prévu par le Code civil du Québec en décrétant la fermeture de certains espaces communs, comme les piscines, les salles d'exercices et les salles communautaires.

Certains ont, par la suite, émis des conditions de réouverture de ces espaces, toujours sur la base de leur pouvoir de gestion alors que d'autres ont plutôt jugé que les conditions étaient trop difficiles pour permettre cet accès et ont continué à ordonner la fermeture de ces espaces communs.

La fermeture de ces espaces communs, au même moment où l'ensemble des copropriétaires étaient confinés chez eux, donc dans l'immeuble, a évidemment attisé les plaintes de certains copropriétaires vis-à-vis leur conseil d'administration.

Ces plaintes se sont d'ailleurs exacerbées quand ces copropriétaires ont constaté que, malgré que plusieurs des services de leurs immeubles étaient fermés, ils devaient quand même payer des charges communes pour ces mêmes espaces.

Ne pouvant plus utiliser ces espaces communs, les copropriétaires se sont donc confinés dans leur partie privative ce qui a entraîné d'autres conséquences à gérer pour le conseil d'administration. Le bruit en est un, puisque quasiment du jour au lendemain, les immeubles se sont retrouvés utilisés à pleine capacité, ce qui, par le passé, était rarement le cas.

Les copropriétaires se sont mis à faire de l'exercice et à travailler chez eux, ce qui a entraîné de nouvelles plaintes de bruit et la découverte, dans certains immeubles, de nouvelles déficiences qui, jusque là n'étaient pas apparentes en raison de non-occupation totale de l'immeuble.

Les conseils d'administration ont donc dû faire face à une croissance de plaintes à ce sujet.

Ne pouvant plus sortir, plusieurs copropriétaires se sont mis à commander de façon quasi frénétique des colis afin que toutes sortes de choses leur soient livrées directement à l'immeuble (nourriture, des biens de toutes sortes).

La livraison de colis a connu une augmentation extraordinaire en copropriété entraînant avec elle, son lot de complexité : absence d'endroits pour les entreposer, vols de colis et de nouvelles pressions sur le conseil d'administration qui se voit obligé par certains copropriétaires de prendre des mesures pour trouver un espace pour entreposer les colis et pour s'assurer que ceux-ci ne seront pas volés mais bien, remis à la bonne personne.



Ce problème des livraisons des colis est dans certains immeubles, insoluble puisque certains immeubles ne sont pas conçus pour recevoir un nombre important de colis et surtout pas pour les sécuriser dans l'attente que le copropriétaire vienne le chercher.

Outre les commandes en ligne, certains copropriétaires ont décidé à l'instar de la population québécoise d'adopter un ou des animaux de compagnie. L'arrivée massive d'animaux en copropriété durant la dernière année et demie a amené également à elle seule tout un lot de problèmes : animaux bruyants, parties communes souillées, copropriétaires négligents sont autant de problématiques qui ont dû être gérées par les conseils d'administration.



Certains d'entre eux ont alors dû prendre connaissance de leur réglementation obsolète dans le cadre de leur déclaration de copropriété d'où la nécessité pour certains, d'adopter en catastrophe, de nouvelles règles visant à encadrer la vie de ces nouveaux animaux en copropriété, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

L'imposition d'amendes a aussi explosé pour tous les copropriétaires qui décidaient de faire fi de la réglementation concernant la vie des animaux en copropriété.

Le recouvrement de ces nouvelles pénalités s'est également ajouté à la tâche du conseil d'administration.

L'obligation importante du conseil d'administration de voir à la conservation de l'immeuble a également été particulièrement touchée durant la dernière année et demie et se poursuit.

En effet, la difficulté pour le syndicat de copropriété de faire effectuer des travaux, de trouver des entrepreneurs qualifiés pour les faire et l'augmentation soudaine et marquée des coûts relatifs à ces travaux ont entraîné les conseils d'administration dans des reports de travaux inévitables et des demandes supplémentaires de fonds aux copropriétaires.

Encore une fois, augmentant la charge du conseil d'admini-

nistration et, par la même occasion, le mécontentement des copropriétaires.

Comme la population québécoise et la population mondiale au complet, les conseils d'administration ont dû également se tourner vers le numérique, que ce soit pour leurs échanges entre administrateurs, pour les échanges avec les copropriétaires et pour les assemblées générales des copropriétaires.

Des règlements ont dû être adoptés en toute vitesse par les conseils d'administration pour pouvoir se conformer à ces nouvelles exigences et la mise à jour de leurs registres de copropriété a dû également être faite non sans problème.

Le tout afin d'atteindre tous et chacun des copropriétaires.

Les plateformes d'assemblées virtuelles sont venues donner un coup de main important aux conseils d'administration, leur permettant de tenir enfin leur assemblée annuelle et de pouvoir consulter les copropriétaires sur les budgets de la copropriété.

Ce mode de tenue des assemblées de copropriétaires demeure la meilleure option actuellement puisque nous sommes toujours en pandémie et demeurera certainement après, pour certains, la meilleure option, leur permettant de rejoindre tous leurs copropriétaires, résidant ou non la copropriété et d'atteindre plus facilement le quorum d'assemblée.

De plus, ces assemblées évitent les débordements très particuliers aux assemblées présentielles.

Il est possible, cependant, que les copropriétaires et même les administrateurs, aient la nostalgie de tenir les assemblées en présentiel, cependant, encore là, des difficultés nouvelles vont devoir être traitées par le conseil d'administration puisque des règles doivent être prises afin d'éviter la propagation du virus.

Ainsi, le partage du micro, les assemblées où les copropriétaires sont collés, le partage de documents de main à main, les coupons de vote écrit sont toutes des mesures qui doivent être bannies et qui doivent être repensées par le conseil d'administration avant de tenir une assemblée en présentiel.

Ainsi, pour tous ceux qui désireraient procéder et qui auraient cette envie de revenir aux assemblées en présentiel, le vote numérique et l'absence de partage de documents et

**Vous devez  
entreprendre  
des travaux  
pour l'entretien  
de votre  
copropriété ?**



**Protégez votre investissement et exigez la garantie  
Qualité Rénovation pour vos petits et gros projets de rénos !**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



**Informez-vous sur nos garanties !**

1 800 956-7526 — [residentiel@acq.org](mailto:residentiel@acq.org)  
[acq.org/residentiel](http://acq.org/residentiel)

du micro doivent, dans tous les cas, être considérés. Le vote numérique est actuellement la meilleure option.

Ce passage au numérique s'est également vu dans le paiement des charges communes de la copropriété où la remise de chèques de main à main le premier du mois a dû également être mise de côté et où les conseils d'administration ont dû accélérer leur passage au numérique les paiements par transferts, par virements ou par Interac.

Et comme si ce n'était pas assez, le gouvernement lui-même a adopté de nouvelles obligations légales qui s'imposent aux syndicats de copropriété dont certaines adoptées en pleine pandémie.

Le projet de Loi 16 devenue Loi 28 en vigueur depuis janvier 2020 a amené son lot de modifications et de travail supplémentaire aux conseils d'administration et continuera de le faire puisque les conseils d'administration devront procéder aux rapports et aux études exigés par la Loi et ce, dans les prochains mois, accentuant le problème de rareté de la main-d'œuvre et de coûts importants pour les syndicats de copropriété.

Les modifications législatives entourant l'assurance de la copropriété sont également entrées en effet en pleine pandémie et ont obligé les conseils d'administration à modifier leurs budgets, prévoir la création de nouveaux fonds (fonds d'assurance) et obliger ces conseils à adopter en pleine pandémie l'unité de référence obligeant donc le conseil d'administration à finaliser ce document, à l'adopter et à le faire ratifier par l'assemblée des copropriétaires.

Ainsi, la pandémie a mis à rude épreuve les administrateurs qui se sont trouvés souvent démunis et abandonnés face aux obligations qui s'accumulent. Malheureusement pour eux, l'avenir ne semble pas être annonciateur d'accalmie en copropriété où les nouvelles obligations législatives continueront dans les prochains mois, voire années à imposer de nouvelles obligations et tâches pour les conseils d'administration et de nouvelles dépenses pour l'ensemble de la copropriété.

Le défi du respect des règlements de l'immeuble, des décisions du conseil d'administration, du paiement grandissant des charges communes auprès de copropriétaires parfois incapables de soutenir cette hausse, la rareté de la main-d'œuvre et l'augmentation des coûts sont autant de défis qui attendent, dans le futur, les syndicats de copropriété et leurs conseils d'administration. ☐

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

### COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

### Les CONDOS Week-end

### Les Soirées du CONDO



## ExpoCondo.ca





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



**NOUS DESSERVONS**

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

# Le système de détection de fuites d'eau AKWA, un outil essentiel pour le bien-être de votre copropriété.

Par l'équipe HydroSolution

**Hydro**  
**Solution**



Les risques de sinistres causés par dégâts d'eau restent une préoccupation constante pour tout gestionnaire de copropriété, syndicat de copropriété et copropriétaire. Pour une paix d'esprit et une saine relation entre les copropriétaires d'un immeuble, tous doivent se sentir à l'abri d'incidents potentiels et surtout, en contrôle des éléments d'un immeuble résidentiel.

C'est pourquoi les systèmes de détection de fuites d'eau sont des solutions efficaces pour rester en contrôle et préserver la valeur de votre infrastructure. Avec HydroSolution, vous obtenez non seulement la technologie AKWA, le système de prévention et détection de fuites d'eau parmi les meilleurs de sa catégorie, mais vous faites également affaire avec HydroSolution, la meilleure équipe de gestion et d'installation d'équipements, avec plus de 6 ans d'expérience avec ce type de système. Vous serez accompagné tout au long du cheminement de votre dossier comme nulle part ailleurs.

Parlez-en à madame Ginette Drolet, présidente de la Copropriété DeVinci, à Québec, qui a pu bénéficier de l'accompagnement d'HydroSolution par l'entremise de Frédéric Beaudry, représentant aux comptes majeurs.

## HydroSolution : un choix de confiance

Faire affaire avec HydroSolution est un grand avantage, car il est un chef de file dans le domaine de l'installation de chauffe-eau en copropriété. Après que sa première expérience avec HydroSolution « fut un succès » en 2017 lors d'un projet de remplacement de l'ensemble des chauffe-eau de sa copropriété, madame Drolet n'a pas hésité à choisir, en toute confiance, le système de détection de fuites d'eau AKWA.

« En raison de nombreux dégâts d'eau importants, un assureur sur trois ne voulait pas nous assurer et nous proposait de les recontacter si nous nous munissions d'un système de détection de fuites d'eau. Nous voulions être proactifs à ce sujet. Ce fut donc tout naturel pour la copropriété de se tourner vers HydroSolution, en 2021, lorsqu'est venu le temps d'opter pour un système de détection de fuites. »

## Une équipe de professionnels présente à chaque étape

Dès le premier appel et tout au long de votre projet, notre équipe vous accompagnera jusqu'à l'installation et plus encore : « Notre représentant nous a rappelés très rapidement pour venir nous présenter le système AKWA. Sa disponibilité

et flexibilité furent grandement appréciées, car nous avons dû avoir quelques rencontres avec les membres du conseil d'administration, chose qui n'est pas toujours facile à organiser. Il a même accepté de venir présenter le système aux copropriétaires lors de notre assemblée générale annuelle. C'est un soulagement de faire affaire avec une entreprise fiable et de bonne réputation comme HydroSolution et dont les représentants sont attentifs à nos besoins. »

### Les avantages du système AKWA

Le système AKWA comporte bon nombre de fonctionnalités et de programmations. En voici quelques-unes qui, pour madame Drolet, étaient essentielles pour les besoins de sa copropriété :

1. La possibilité de recevoir une notification de chaque alarme qui survient dans la copropriété. Pour elle, il était important de garder un registre des alarmes afin de pouvoir s'assurer que les copropriétaires entretiennent bien leur réseau de plomberie et d'évacuation des eaux usées.
2. Avoir un système facile à comprendre et à utiliser pour leur clientèle.
3. Avoir la possibilité de financer le projet afin que les copropriétaires n'aient pas à payer d'un seul coup une importante somme.

Vous souhaitez un accompagnement professionnel et à la hauteur de vos attentes, autant par la disponibilité du représentant, la planification des installations que le respect de l'échéancier? Faites comme madame Drolet et ayez confiance en nos experts en chauffe-eau et systèmes de détection de fuites d'eau. Appelez dès aujourd'hui notre équipe de Service Condo, qui saura vous épauler et bien répondre à vos besoins de copropriété, au 1877 326 0606, poste 4228 ou [HydroSolution.com](https://www.hydrosolution.com). ☐

**Contactez HydroSolution pour un rendez-vous GRATUIT et SANS engagement :**

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

Par téléphone : 1 877 326-0606, poste 4228

Site web : <https://www.hydrosolution.com/detecteur-de-fuite/>

# D+BC

DEPATIE  
BEAUCHEMIN  
CONSULTANTS

## INSPECTIONS DE FAÇADES & STATIONNEMENTS

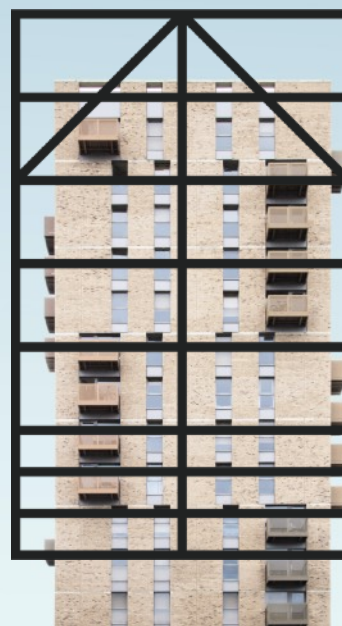
## PLANS ET DEVIS

## ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE

1 888 257 5322

[DEPATIEBEAUCHEMIN.COM](https://www.depatiebeauchemin.com)

PARTOUT AU QUÉBEC







# La technologie Internet la plus rapide au monde chez vous.

C'est maintenant le moment idéal de faire équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété. Ensemble, nous pouvons offrir à vos résidents le service Internet pure fibre, le plus rapide, afin qu'ils puissent profiter de tout ceci et de plus encore :

- ✓ Une vitesse totale de téléchargement maximale de 1,5 Gbit/s<sup>1</sup> dans leur condo
- ✓ Le Wi-Fi toujours inclus pour connecter tous leurs appareils à Internet sans fil
- ✓ L'accès à notre application facile à utiliser pour qu'ils puissent gérer leur réseau à domicile



De plus, les résidents peuvent choisir de s'abonner à Télé Fibe, le meilleur service télé, avec une qualité d'image 4K<sup>2</sup> et la meilleure application télé.

En faisant équipe avec Bell, vous profiterez du soutien spécialisé de notre équipe de gestionnaires de secteur. Ensemble, ils aideront vos résidents souhaitant changer de fournisseur – ils auront aussi accès à des offres spéciales et bien plus.

Pour plus d'informations, communiquez avec Alain Cardin :



514 258-0068



[alain.cardin@bell.ca](mailto:alain.cardin@bell.ca)

la vie est **Bell**

En date du 6 mai 2021. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès/technologie le permettent. Télé Fibe peut être incompatible avec les systèmes de télévision en circuit fermé dans votre immeuble et restreindre l'accès aux dispositifs de sécurité, comme la caméra du hall d'entrée. (1) Vitesse totale de téléchargement allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. Vitesse de partage allant jusqu'à 940 Mbit/s. Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil additionnelle sont requises pour obtenir la vitesse totale de téléchargement. Une connexion filaire est requise pour obtenir la vitesse maximale de partage. (2) La qualité d'image 4K nécessite une télévision 4K, un enregistreur 4K et de la programmation 4K. Les marques de commerce BELL et FIBE sont détenues par Bell Canada. Toutes les autres marques de commerce sont détenues ou employées sous licence par Bell Canada ou une de ses filiales.



# L'accès à la justice... et autres bonnes nouvelles

**PointdeMire**



Par Me Stefania Chianetta

Avocate, arbitre et médiatrice accréditée spécialisée en copropriété (UdeS et IMAQ)

Présidente de la table sectorielle « Copropriété » de l'IMAQ

(Institut de médiation et d'arbitrage du Québec)

CHIANETTA AVOCATS

Chers lecteurs,

Avouons-le, l'évolution de la situation sanitaire et les nouvelles des dernières semaines ne sont pas très réjouissantes. Le variant Omicron se propage à une vitesse fulgurante, gagnant du terrain chaque jour, ébranlant une fois de plus notre quotidien et mettant à rude épreuve non seulement notre réseau de la santé mais également nos nerfs et surtout notre patience.

Étant d'une nature positive, je ne vais surtout pas me laisser abattre... j'ai donc choisi de vous présenter une chronique de bonnes nouvelles!

C'est pourquoi au cours des prochaines lignes, je vous entretiendrai brièvement de solutions : solution des litiges, résolution des différends et règlement des conflits auxquels, tôt ou tard, toute copropriété est confrontée.

J'ai dit brièvement, car le présent article n'est qu'un amuse-gueule, histoire de vous mettre l'eau à la bouche et de dresser la table pour les projets qui verront le jour au cours des prochains mois.

Mais avant d'entamer ce délicieux repas ensemble, j'ai deux autres bonnes nouvelles de dernière minute à vous communiquer.

## 1. Les assemblées générales et les réunions du conseil d'administration en mode virtuel ou hybride sont dorénavant définitivement permises

En effet, le 9 décembre dernier, est entré en vigueur le Projet de Loi no. 103 qui, pour ce qui est de la copropriété, prévoit que les assemblées générales des copropriétaires et les réunions du conseil d'administration du syndicat en mode virtuel ou hybride sont dorénavant définitivement autorisées.

C'est donc dire qu'indépendamment du maintien ou non de l'état d'urgence décrété en 2020, les syndicats de copropriété pourront tenir leurs assemblées selon l'un ou l'autre de ces modes.

C'est un gros pas en avant qui vient de se réaliser pour la copropriété québécoise et c'est une excellente nouvelle! Tous les syndicats ont pu constater les très nombreux avantages à procéder de cette façon depuis le début de la pandémie, que ce soit par le nombre accru de copropriétaires présents aux assemblées, par la durée des assemblées, par la facilité de voter et de calculer les résultats des votes, tout comme pour le calcul du quorum en temps réel d'ailleurs, par la facilité de la connexion, la fluidité de la prise de parole par les copropriétaires et les intervenants, pour ne nommer que ceux-là.



## 2. Une modification de plus à l'article 1074.2 du Code civil du Québec?

Tout porte à croire que l'article 1074.2 du *Code civil du Québec* concernant la réclamation, par le syndicat, du montant de la franchise d'assurance ou du coût des travaux de remise en état des parties privatives et communes à la suite d'un sinistre, verra sa 3<sup>ème</sup> version naître en 2022.

Cet article, entré en vigueur en décembre 2018 et modifié à deux reprises en deux ans, fait toujours couler beaucoup d'encre et crée beaucoup de frustration, et même de colère, dans les copropriétés et parmi les copropriétaires.

Or, lors de la tenue de la Commission parlementaire traitant de l'étude détaillée du Projet de loi no. 5, la porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation, la députée Marie-Claude Nichols, a discuté avec le ministre des Finances, Éric Girard, sur la nécessité d'amender de nouveau cet article. Le nœud du problème : l'interprétation et le refus de certains assureurs qui, lorsqu'un sinistre provenant d'une unité survient (et qui endommage des parties privatives et communes), refusent de rembourser la franchise d'assurance du syndicat.

Vous vous souviendrez qu'en 2020, le projet de loi no 41 avait comme but de corriger cette situation. Manifestement, l'amendement n'a pas eu l'effet escompté et le débat s'est de nouveau retrouvé à l'Assemblée nationale.

En réponse à la députée Madame Nichols, le ministre des Finances a reconnu l'existence de la problématique et le fait que les amendements apportés à ce jour ne l'ont pas corrigée : *« Bref, nous n'excluons pas la nécessité de faire d'autres changements. En fait, je pense qu'on admet qu'on devra le faire [...] »*.

J'étais et demeure d'avis qu'une modification de cet article s'impose afin de mettre un terme à la situation que vivent les copropriétés québécoises depuis décembre 2018 suite au refus généralisé des assureurs en responsabilité civile des copropriétaires de reconnaître et d'appliquer les clauses de responsabilité qui se trouvent dans la très vaste majorité des déclarations de copropriété.

Mention particulière à l'AQGC<sup>1</sup> pour avoir mis sur pied une pétition au sujet de cet article et pour avoir porté le flambeau de celle-ci jusqu'à ce jour<sup>2</sup>. Au moment de rédiger le présent texte, pas moins de 6 300 copropriétaires l'avaient signée. Il ne nous reste qu'à espérer que la prochaine mouture de 1074.2 C.c.Q. soit enfin la bonne.

## Parlons maintenant de conflits, de litiges.... et d'accès à la justice

Je ne surprendrai personne en affirmant que l'accès à la justice devient de plus en plus compliqué et de moins en moins abordable pour une grande partie de la population. Les augmentations fusent de partout : épicerie, essence, électricité, loyer et j'en passe. Partout sauf dans les salaires. Pourtant, ce sont tous des besoins essentiels.

Un jour ou l'autre, nous sommes tous confrontés à un conflit, à un différend qui, s'il dégénère, risque de se transformer en procédures judiciaires. Ce jour-là, les dépenses et les délais débiteront et s'accumuleront, et ils ne prendront fin qu'au moment de la réception d'une décision finale, et encore puisqu'un appel est toujours possible.

En général, l'être humain n'est pas préparé au processus judiciaire et à ses conséquences. De façon générale, les individus minimisent l'impact émotionnel et psychologique des procédures judiciaires. Outre ses coûts, l'investissement en temps et en énergie dépasse souvent largement, même très largement, ce qu'une personne raisonnable avait estimé. Et c'est sans compter la durée des procédures. Il n'est pas rare de devoir attendre 3, 4 voire 5 ans après le début du processus judiciaire, avant d'obtenir une décision finale du tribunal.

Et puis il faut se le dire, rares sont les personnes qui mettent des fonds de côté au cas où ils devraient éventuellement payer un avocat pour se défendre. Or, plus la situation perdure, plus les positions respectives des parties se campent et se cristallisent. Plus les positions se campent, plus le débat sera long et plus les coûts seront élevés.

Et la situation de pandémie que nous vivons depuis mars 2020 n'est rien pour aider. Si le système de justice québécois s'est modernisé en un temps record, il n'en reste pas moins

<sup>1</sup> Association Québécoise des Gestionnaires de copropriété

<sup>2</sup> Pour lire le texte de la pétition et/ou pour la signer et donner votre appui : <https://www.assnat.qc.ca/fr/exprimez-votre-opinion/petition/Petition-9335/index.html>

# NOWA paie l'adhésion à CondoConseils.

## *Condo* **Conseils**

Optez pour un système NOWA pour l'ensemble de votre bâtisse et **nous paierons pour vous votre abonnement à CondoConseils pour trois ans.**

Ce service d'accompagnement et d'assistance téléphonique est offert par CondoMarketing aux administrateurs et gestionnaires de syndicats de copropriété du Québec.

Contactez-nous pour profiter de cette offre.  
**1-877-287-7777, poste 106**



que le nombre de dossiers judiciairisés dépasse largement les capacités du système. Et je ne vous parle même pas du manque de ressources, de l'insuffisance de la main d'œuvre de soutien pourtant si essentielle.

Dépeint de cette façon le portrait semble plutôt sombre. Et c'est un fait. Mais qu'à cela ne tienne : les copropriétés québécoises ont de la chance, beaucoup de chance, puisque la vaste majorité des notaires chevronnés spécialisés en droit de la copropriété incluent dans les déclarations de copropriété qu'ils rédigent une clause que l'on appelle communément « **clause compromissoire** » soit une clause qui prévoit d'avance le processus à suivre en cas de différend ou de conflit qui découle de l'application ou de l'interprétation de la déclaration de copropriété.

Une clause compromissoire prévoira habituellement le recours à la médiation pour tout différend né ou à naître et découlant de l'interprétation ou de l'application de la déclaration de copropriété et, en cas d'échec de celle-ci<sup>3</sup>, le recours à l'arbitrage.

On retrouve habituellement ce genre de clauses à la fin de la partie « Acte constitutif » de la déclaration de copropriété. Certaines déclarations de copropriété ne contiennent pas de clause compromissoire mais uniquement une clause de médiation obligatoire et/ou une clause d'arbitrage obligatoire.


Mais advenant même que votre déclaration de copropriété soit muette au sujet de ces modes de règlements des différends, les parties peuvent à tout moment convenir ensemble de soumettre leur conflit né ou à naître à la médiation et/ou à l'arbitrage. Elles peuvent en tout temps s'entendre sur le choix du médiateur<sup>4</sup> qui les assistera ou de l'arbitre qui les entendra ou, à défaut, prévoir le processus de nomination de ces professionnels.

### EN BREF....

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la loi oblige toute personne à considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement des différends (PRD) comme la médiation, l'arbitrage ou la négociation avant de s'adresser aux tribunaux.

<sup>3</sup> Ou de renonciation conjointe par les parties de se prévaloir de la médiation

<sup>4</sup> Nous utiliserons la forme masculine uniquement afin d'alléger le texte.



## Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET  
ARBITRAGE EN COPROPRÉTIÉ

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

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

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

### Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)

Les modes privés de prévention et de règlement des différends comme la médiation et l'arbitrage sont des moyens conviviaux, accessibles et très rapides. Et qui dit rapidité dit également moins onéreux.

La **MÉDIATION** est une forme de résolution de conflits qui requiert la présence d'un médiateur neutre et impartial choisi par les parties. Le médiateur ne possède pas de pouvoir décisionnel ou de contrainte : son rôle est de permettre aux parties de s'exprimer en évitant que les échanges dégénèrent, de permettre aux parties d'identifier leurs intérêts et de les aider à trouver des solutions ou des compromis acceptables adaptés à la situation qu'elles vivent.

Le médiateur s'efforce de maintenir le fragile équilibre entre les parties et son intervention a pour but de permettre aux parties d'en arriver à une entente raisonnable, à leur solution. La médiation est un processus qui redonne aux parties leur pouvoir de régler le conflit. C'est leur solution, leur entente. Le médiateur n'est pas responsable du règlement mais uniquement du processus.

**L'ARBITRAGE** ressemble davantage au processus judiciaire traditionnel puisque l'arbitre choisi par les parties (ou nommé par le tribunal en cas d'impossibilité de s'entendre) devra rendre une décision que les parties devront respecter. L'arbitrage se distingue toutefois du processus judiciaire traditionnel par sa confidentialité, par sa nature et caractère privés, par un formalisme moindre et par la possibilité, pour les parties, de choisir ensemble un arbitre dont elles reconnaissent les compétences, les connaissances et les qualités personnelles et professionnelles, ce qui constitue un gage de réussite majeur.

Que ce soit pour la médiation ou pour l'arbitrage, contrairement à une audition devant le tribunal, les parties n'auront pas à se soumettre aux inévitables délais liés au processus judiciaire, puisque ce sont elles qui établiront, avec le médiateur ou l'arbitre, le rythme des rencontres et les échéances du processus entamé. Les parties contrôlent donc le rythme, les échéances et conséquemment les coûts.

Une médiation ou un arbitrage peut très bien se tenir dans un délai aussi court que quelques semaines, voire quelques jours en cas d'urgence.



Une médiation ou un arbitrage peut se tenir partout au Québec. De plus, depuis avril 2020 il est possible, et souvent plus facile et beaucoup moins onéreux, de procéder à une médiation ou un arbitrage à distance, par l'entremise de plateformes de visioconférence sécurisées et confidentielles. Cela évite les déplacements, notamment ceux des témoins, et réduit encore plus les coûts.

La médiation et l'arbitrage peuvent résoudre toutes les sortes de conflits usuels que l'on rencontre en copropriété, notamment :

- Travaux dans un condo
- Problèmes de nuisances (animaux, fumée, consommation, etc.)
- Utilisation non autorisée des parties communes
- Interprétation de la déclaration de copropriété
- Utilisation des parties privatives
- Recouvrement de sommes dues
- Location d'unités
- Diffamation, harcèlement
- Défaut de respecter la déclaration de copropriété ou la loi
- Comportement d'un (des) administrateur(s)
- Etc.



## QUELQUES COMPARAISONS :

PROCESSUS JUDICIAIRE TRADITIONNEL	MÉDIATION	ARBITRAGE
Délais importants : entre 2 et 4 généralement depuis l'institution de procédures <sup>5</sup>	Très rapide : quelques mois, voire quelques semaines, pour arriver à une entente	Très rapide : quelques mois, voire quelques semaines, pour avoir une décision finale
Coûts importants  En règle générale chaque partie paie les honoraires de son avocat (honoraires extra-judiciaires) et la partie perdante assume les frais judiciaires de la partie adverse	Les honoraires du médiateur sont partagés entre les parties  Les parties sont libres d'être assistées par un avocat ou non	En principe, les frais d'arbitrage sont assumés à parts égales par les parties.  L'arbitre peut déroger à cette règle et décider d'une autre répartition d'assumption des frais d'arbitrage  Coûts sont réduits car le dossier d'arbitrage sera entièrement réglé à l'intérieur de quelques mois, voire quelques semaines.
Processus public	Processus confidentiel	Processus confidentiel
Processus encadré, structuré	Processus encadré, structuré	Processus encadré, structuré
Le litige est tranché par un juge	Le médiateur n'a pas de pouvoir décisionnel ou contraignant  Les parties trouvent la solution, leur solution	L'arbitre tranche le litige  Possibilité d'accorder le droit à l'arbitre d'agir comme amiable compositeur, c'est-à-dire de rendre une décision basée sur l'équité
Décision est publique	Entente est confidentielle	Décision confidentielle
Droit d'appel de toute décision finale	Conclusion d'une entente partielle ou totale entre les parties	Décision finale et sans appel
Exécutoire	Possibilité de faire homologuer l'entente de médiation afin qu'elle devienne exécutoire (comme un jugement)	Exécutoire entre les parties.  Possibilité de faire homologuer la décision arbitrale afin qu'elle équivaille à un jugement de la Cour et qu'elle puisse être exécutée
Processus axé sur le droit et sur la preuve	Satisfaction des besoins et des motivations personnels  Les parties peuvent trouver une entente en dehors de la solution juridique	Processus axé sur la preuve et le droit, mais les parties peuvent décider de déroger aux règles du <i>Code de procédure civile du Québec</i>

<sup>5</sup> Dépendamment de l'ampleur du dossier, du nombre de parties, du nombre de questions en litige, etc.



Les parties sont limitées à leur témoignage	Les parties participent au processus, à la négociation et à leur entente	Les parties participent à l'arbitrage et peuvent demander à l'arbitre de trancher en équité
Pas de contrôle des parties sur le résultat	Les parties contrôlent leur résultat	Les parties possèdent un certain contrôle sur le processus et les délais
Cadre très formel	Cadre informel	Cadre beaucoup moins formel que les tribunaux judiciaires, souplesse possible dans l'application des règles de procédure (au choix des parties)
Émotivement éprouvant, stressant et anxiogène car peut être préjudiciable pour une des parties	Sans préjudice et beaucoup moins stressant	Beaucoup moins stressant et émotif pour les parties vu le cadre plus souple dans lequel se déroule l'arbitrage  Atmosphère plus détendue généralement appréciée par les parties
Place au droit	Place aux perceptions, au droit, à la satisfaction des besoins et des motivations des parties	Place au droit  Place à l'équité si les parties y consentent
Il y a un gagnant et un perdant	Il y a deux gagnants	Il y a un gagnant et un perdant mais dans un contexte moins intimidant et plus inclusif pour les parties

Parce qu'ils sont persuadés que la médiation et l'arbitrage ont plus que jamais leur place en copropriété et que les relations personnelles dans une copropriété doivent être préservées indépendamment du conflit qui oppose les individus, les arbitres et/ou médiateurs accrédités spécialisés en copropriété travaillent depuis plusieurs mois à mettre sur pied et à vous présenter des projets novateurs, accrocheurs et porteurs, pour que tous les administrateurs et les copropriétaires du Québec puissent accéder avec facilité, souplesse et à moindre coût à la justice. Ces projets verront le jour sous peu.

Je vous invite donc à continuer de me suivre : 2022 sera porteuse de belles et bonnes nouvelles!

Sur ce chers lecteurs, il ne me reste qu'à vous souhaiter de passer de très Joyeuses Fêtes. Je vous souhaite, individuellement et collectivement, de regarder en avant et de rester positifs.

**À tous et toutes : bonheur, amour, succès et surtout...une santé infaillible!** ☐

**Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée spécialisée en droit de la copropriété (UdeS et IMAQ)**  
**PRÉSIDENTE DE LA TABLE SECTORIELLE « COPROPRIÉTÉ » DE L'IMAQ**

**CHIANETTA AVOCATS**

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

3030 Boul. Curé-Labelle, bureau 300

Laval, Québec, H7P 0H9

Téléphone : 514-281-5100 | Télécopieur : 514-788-0975

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

@Chianetta Avocats 2021-Tous droits réservés

MEMBRES CONDO MARKETING

# Optez pour une vraie solution de prévention des fuites d'eau!

Choisissez AKWA, le meilleur système de sa catégorie sur le marché, et protéger efficacement vos actifs et ceux des autres copropriétaires.

## DÉTECTEUR DE FUITE D'EAU

AKWA est conçu pour prévenir et détecter les fuites d'eau. C'est une solution autonome, 100 % fiable, sécuritaire et évolutive.



**Contactez notre équipe !**  
1 877 326-0606, poste 4228  
HYDROSOLUTION.COM

**Hydro  
Solution**

22 mars 2021 par Banque Nationale



# Pourquoi faut-il faire inspecter une maison, un condo avant d'acheter ?

**Vous pensez avoir trouvé la propriété parfaite pour vous, mais vous vous demandez s'il faut obligatoirement la faire inspecter avant de l'acheter? Vers qui vous tourner pour faire inspecter la demeure convoitée? Quels sont les avantages de cet examen? Découvrez nos réponses à toutes ces questions.**

## 1. Qu'est-ce qu'une inspection préachat?

L'inspection préachat est un examen de l'état d'une résidence et de ce qui est visible aux yeux d'un inspecteur en bâtiment, à l'intérieur comme à l'extérieur. Elle n'est pas obligatoire à l'obtention d'un prêt hypothécaire, mais elle peut vous éviter des ennuis souvent coûteux.

L'inspection est recommandée dans toutes les provinces du Canada où vous songez acheter, et ce, peu importe le type de propriété. Que vous achetiez une résidence de 5 ans ou de 50 ans, une propriété au centre-ville ou un chalet en région, un condo ou une maison unifamiliale, l'inspection préachat est toujours pertinente. Quant aux habita-

tions neuves, il est aussi recommandé de procéder à une inspection préachat même si ces dernières sont couvertes par une garantie des bâtiments résidentiels neufs. Au Canada, ce type de garantie est offert dans les provinces de l'Ontario, de l'Alberta, de la Colombie-Britannique et du Québec.

### Qu'est-ce qui est inclus dans une inspection et dans le rapport?

L'inspecteur évalue visuellement les zones accessibles à l'intérieur et à l'extérieur de la propriété; les murs, le plafond, le recouvrement du sol, la structure, les fondations, le toit, etc. Les aires communes peuvent aussi être inspectées dans le cas d'une copropriété.

Le rapport d'inspection doit contenir :

- des observations détaillées sur l'état des lieux de la propriété;
- des détails sur les défauts, les travaux à prévoir, les possibles infiltrations d'eau, l'apparence de moisissures, la présence d'odeurs suspectes, etc.;
- plusieurs photos des lieux.

## Comment choisir un inspecteur?

Il vaut mieux faire affaire avec un inspecteur agréé et reconnu dans une association ou un ordre, car cela inclut une assurance responsabilité en cas de faute professionnelle permettant de protéger l'acheteur sur certains aspects. Par exemple:

- Au Québec : [Association des inspecteurs en bâtiments du Québec](#) (AIBQ)
- En Ontario : [Ontario Association of Home Inspectors](#) (OAHI)

Il est conseillé de choisir un expert basé dans la région ou le quartier où vous désirez acheter une propriété, car il connaîtra probablement mieux les caractéristiques particulières du secteur convoité.

## Combien coûte un inspecteur en bâtiment?

Les prix peuvent varier selon le type de bâtiment, la région et l'inspecteur retenu, mais prévoyez de 500 \$ à 600 \$ pour une inspection préachat en bonne et due forme. Il s'avère judicieux de planifier ce montant en amont dans le budget des [dépenses liées à l'achat d'une maison](#). De cette façon, il est plus facile d'épargner à l'avance afin de couvrir ces frais et tous les autres liés à l'achat d'une maison (par exemple, les taxes, les frais de notaire, etc.).

## 2. Quels sont les avantages de faire inspecter une maison avant l'achat?

### Avoir une bonne compréhension du bien que vous vous apprêtez à acquérir

L'achat d'une propriété représente une somme considérable, donc l'inspection permet de faire cet achat en toute connaissance de cause. Cette importante étape de vie requiert un moment de réflexion. Vous vous apprêtez à effectuer l'un des plus gros achats de votre vie, seriez-vous prêt à le faire les yeux fermés? L'avantage premier de l'inspection préachat est de vous permettre d'avoir une bonne connaissance de la résidence et d'éviter les mauvaises surprises futures. Puisque c'est un moment émotif, surtout pour les premiers acheteurs, il est primordial d'avoir l'heure juste sur l'état de la propriété afin de ne pas se laisser éblouir par son aspect esthétique.

## Limitier les risques liés aux défauts et aux possibles vices cachés

L'inspecteur a plus de chances de voir les problèmes potentiels, mais comme il inspecte les zones accessibles, des vices cachés peuvent subsister malgré sa rigueur et ses compétences. Faire affaire avec un inspecteur agréé permet de protéger l'acheteur sur certains manquements professionnels. Par exemple, si l'inspecteur omet de visiter le comble du toit alors que c'est accessible et que l'acheteur réalise après coup qu'il est contaminé, l'acheteur pourra contester le rapport d'inspection et prendre des mesures contre l'inspecteur qui a manqué un défaut visible et accessible.

## Déterminer si des travaux sont à prévoir à court, moyen ou long terme, et négocier le prix

Par exemple, si la toiture est à refaire à court terme et que cela n'était pas mentionné dans la déclaration du vendeur, cela peut remettre en question la transaction de l'acheteur ou bien l'aider à négocier le prix. Soit les travaux doivent être réalisés par le vendeur avant la prise de possession, soit le prix de vente est négocié à la baisse par l'acheteur qui effectuera lesdits travaux.

## Pouvoir annuler la transaction en cas de défauts

De plus, ajouter une clause d'achat conditionnelle à l'inspection préachat et à l'approbation de la demande de financement permet l'annulation de la promesse d'achat si l'inspection n'est pas favorable.

## 3. Quand faire l'inspection préachat?

[L'achat d'une propriété comporte plusieurs étapes](#) : amasser une mise de fonds, demander une préautorisation hypothécaire, visiter des propriétés, déposer une offre d'achat, etc.

L'inspection préachat a lieu après avoir fait une [offre d'achat](#) et une fois que celle-ci a été acceptée par les vendeurs. Mais il vaut mieux attendre le rapport d'inspection avant d'officialiser l'achat de la propriété. Par ailleurs, au même moment où vous demandez votre préautorisation hypothécaire, pensez à trouver deux ou trois inspecteurs avec lesquels communiquer lorsque l'inspection sera requise. Les délais pour l'inspection

et pour la déclaration de satisfaction à la suite de celle-ci sont généralement inscrits dans l'offre d'achat.

Si plusieurs mois s'écoulent entre l'inspection préachat et la prise de possession de la propriété, il est possible d'ajouter une clause exigeant qu'une seconde inspection ait lieu quelques jours avant la prise de possession. C'est pour vous assurer qu'il n'y a pas de changements majeurs à l'état de la résidence. Si c'est le cas, vous aurez la possibilité d'annuler la transaction.

## 4. Comment se déroule une inspection préachat de maison?

Avant l'inspection, l'inspecteur passe en revue la déclaration du vendeur sur l'immeuble, un document comprenant des détails sur la propriété (l'année de construction, les servitudes, etc.).

Le jour de l'inspection, il est fortement recommandé que vous et votre courtier immobilier soyez présents. Vous pourrez alors suivre l'inspecteur qui évaluera visuellement l'intérieur et l'extérieur de la propriété. L'idée n'est pas de questionner chaque étape du travail de l'inspecteur, mais plutôt d'observer le déroulement afin que vous puissiez bien saisir ce qui figurera dans les notes et le rapport remis en aval.

Une fois l'inspection terminée, l'inspecteur prend le temps de rédiger un rapport d'inspection de la maison dans lequel il émet ses commentaires initiaux. Ce rapport vous sera remis quelques jours après l'inspection, selon les délais entendus.

Veillez noter que le rapport d'inspection n'est pas exigé par la banque sauf dans de très rares cas (une reprise de finance ou une propriété construite en zone inondable, par exemple), mais il vous permet d'examiner davantage certaines défaillances relevées par l'inspecteur ou de renégocier le prix de la propriété selon les observations émises dans le rapport.

## 5. Quoi faire en cas de vices cachés?

Un vice caché est un défaut non apparent qu'une simple inspection ne permet pas de découvrir, inconnu de l'acheteur et existant au moment de l'achat.

L'inspection préachat ne vous protège pas totalement des [vices cachés](#), mais si vous en découvrez, vous devrez aviser le vendeur par écrit. Ce dernier est alors responsable, même s'il ignorait son existence au moment de la transaction. La [garantie légale de propriété et de qualité](#) pourrait vous donner droit, selon la situation, à un dédommagement financier ou une résolution de la vente.

En somme, l'inspection préachat est un examen important qui peut vous éviter bien des soucis futurs et vous éclairer quant à la propriété que vous souhaitez acheter.

**Pour vos questions, on est là.**

**Commencez vos démarches hypothécaires**

Pour revoir notre webinaire pour les syndicats de copropriété,

**c'est par ici !**



# Résolution 2022 : miser sur un investissement durable



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

Pour Noël, cette année, nous avons décidé de vous faire cadeau de la connaissance; un présent qui sera tout aussi bon pour vos arbres que pour votre portefeuille! Parfois, avec toutes les bonnes intentions du monde, nous maltraitons nos arbres, comme si nous voulions les tuer, alors qu'en fait nous cherchons à en prendre soin. Notre but est de décrire ce qui peut tuer un arbre pour que chacun soit averti de ne pas tomber dans le piège des mauvaises pratiques. Nous voulons ici établir ce qui ne doit pas être fait. Nous songeons en particulier aux travaux arboricoles qui ne respectent pas les règles de l'art et à certaines négligences involontaires. Sachant pertinemment que les frais de paysagement et de plantation apportent leur lot de réflexion et planification budgétaire, il serait vraiment dommage d'effriter cet investissement au fil des entretiens!

## Éviter les erreurs d'entretien de nos arbres

### Surélagage

La première pratique à dénoncer comme nocive aux arbres est le surélagage. Il n'est pas rare de rencontrer des clients qui veulent enlever des branches aux arbres en croyant que cela sera bénéfique pour leur santé. Hormis le cas des branches mortes et des branches qui se touchent et se blessent mutuellement, l'enlèvement de branches vivantes ne fait pas de bien à l'arbre. L'idée ressemble étrangement à la pratique de la saignée au moyen-âge qui consiste à enlever du sang à un patient pour le rétablissement de sa santé. Au contraire, l'arbre a besoin d'une masse foliaire la plus abondante possible pour assurer son apport en sucres photosynthésisés. Malheureusement, cette pratique est répandue, et ce, avec la



bonne intention de prendre soin de l'arbre, alors qu'on est en train de tuer son arbre.

### Étêtage

Par la suite, une pratique que nous tentons par tous les moyens d'arrêter en arboriculture est l'étêtage. Encore une pratique fort répandue et qui peut viser l'esthétique aussi bien que la sécurité et la santé. De fait, l'étêtage d'un arbre donne suite à une repousse virulente de gourmands, ce qui peut donner l'impression que l'arbre est en bonne santé, mais la réalité est que l'arbre dépense ses ressources pour compenser la perte de sa principale source de soleil : sa tête. Il s'agit d'une pratique qui peut facilement réduire de moitié l'espérance de vie d'un arbre, une autre manière, donc, de tuer un arbre.

### Fertilisants, insecticides et herbicides

D'autres problèmes peuvent survenir par l'entremise de nos pratiques jardinières. Nous entendons ici l'utilisation de fertilisants, insecticides et herbicides. Dans l'utilisation de quelques produits chimiques, il faut rester averti des conséquences générales sur l'environnement, mais aussi sur les interactions possibles avec nos arbres. Par exemple, le traitement fongicide d'un arbre peut entraîner l'extermination des champignons bénéfiques dans la terre et nuire à la santé de l'arbre même ou d'un arbre à proximité.

## Remblayage du collet racinaire

Une pratique qui affecte près de 90 % des arbres au Québec est le remblayage du collet racinaire. On parle de pratique dans le sens d'une intervention intentionnelle, mais il se peut que le remblayage soit aussi accidentel. Ainsi, la majorité des arbres du Québec ont un collet racinaire remblayé, ce qui donne lieu aux racines étranglantes et à la pourriture du collet. Cela peut survenir lorsque nous mettons à niveau notre terrain. La précaution à prendre est simplement de prévoir des cadres adéquats pour maintenir le niveau de terre original autour du collet, pour un espace qui prévoit la croissance de l'arbre. Pour les collets qui sont déjà remblayés, simplement excaver avec une truelle et couper les racines étranglantes. Hormis le fait que le remblayage affecte la santé de l'arbre en empêchant l'irrigation adéquate de sève, la pourriture compromet la solidité de l'arbre ainsi que sa résistance aux vents. Le remblayage est ainsi une autre façon de faire dépérir et potentiellement tuer son arbre.

## Négligence nutritionnelle

Il faut aussi soulever un autre problème. Il ne s'agit pas d'une pratique, mais plutôt d'une négligence. La moitié du travail nutritionnel d'un arbre se fait par les branches, l'autre se fait par les racines. Avec toutes les perturbations des sols en milieu urbain, la flore peut souvent être affectée. Il convient donc de vérifier la santé du sol qui est une vie en soi. Un sol sain est un sol dans lequel prolifèrent les insectes et champignons qui font symbiose avec les racines d'arbre. Au besoin, on peut compenser par un ajout manuel de mycorhize, de paillis, de compost et bien d'autres méthodes écologiques. Le secret est de penser de manière à ce que l'intervention soit durable plutôt qu'à l'ajout constant d'engrais artificiel.

## L'abattage d'un arbre

Il va sans dire que la méthode la plus appropriée pour « tuer » un arbre nuisible ou dangereux est l'abattage. Vous pouvez abattre l'arbre vous-mêmes si vous êtes en mesure d'assurer votre sécurité et celle des autres, mais l'intervention d'un arboriculteur professionnel est toujours recommandée. Il est difficile d'imaginer une bonne raison de vouloir tuer son arbre avant de l'avoir abattu. En fait, le dépérissement d'un arbre peut exacerber les coûts d'abattage, car l'arbre devient dangereux à abattre et nécessite l'intervention d'outils de pointe comme la nacelle et la grue. Le meilleur scénario est celui dans lequel vous demandez l'avis d'un professionnel ainsi que de la ville, au besoin. Si l'arbre incommode à cause de l'ombre, il peut être élagué, s'il semble dangereux à

cause d'un défaut structurel, il peut être haubané. Au final, si l'abattage est la seule option viable, l'arboriste expert pourra vous conseiller en ce sens et suggérer l'abattage pour une demande de permis à la ville.

## Méthodes naturelles et chimiques

Il ne semble y avoir qu'une seule raison de vouloir faire mourir un arbre, que ce soit naturellement ou chimiquement : l'aspect légal. En effet, les municipalités refusent parfois, pour différentes raisons qui peuvent varier entre le patrimoine naturel de la ville et l'écologie, d'octroyer le permis d'abattage. Lorsque la ville considère un arbre comme non nuisible, elle affirme que le seul prétexte valable pour son abattage serait que l'arbre soit malade, dépérissant, ou mort. D'où l'idée de le tuer soi-même pour obtenir le permis.

Pour ce qui est des méthodes chimiques, nous ne voulons pas en dire un mot, mis à part qu'il s'agit d'une action doublement irresponsable pour l'écologie : en plus de tuer l'arbre, on déverse des produits chimiques qui contaminent la terre et la nappe phréatique.

En ce qui concerne les méthodes naturelles, elles semblent dériver du folklore. Nous sommes incapables de voir pourquoi quelqu'un voudrait bien tuer un arbre avant de l'abattre, sachant qu'il faudra au moins l'abattre après, sauf si ce n'est pour contourner une réglementation, ou pire, pour tuer l'arbre d'un voisin qui refuse de l'abattre malgré l'insistance d'un plaignant qui veut plus de soleil, nous n'allons pas même donner une indication qui pourrait encourager une telle aberration.

## Conclusion

Loin de nous l'intention de nier que certains arbres peuvent être nuisibles. Pourtant, la civilité exige de passer par une discussion avec le propriétaire de l'arbre ainsi qu'avec les règles municipales qui encadrent les pratiques arboricoles dans une visée écologique. Si vraiment un arbre est nuisible, il est possible de faire valoir son point de vue. Dans le cas contraire, il faut peut-être aussi envisager l'acceptation de certains désagréments au profit d'autres avantages des arbres en milieu urbain. L'acceptation est aussi de mise pour apprécier la liberté d'un voisin de garder son arbre, même si celui-ci me fait de l'ombre ou m'envoie des feuilles. Du reste, restons conscient que nos bonnes intentions à l'égard de nos arbres ne sont pas toujours garantes des bons résultats. L'idéal est de consulter un arboriculteur certifié qui affirme clairement son amour des arbres et son engagement à l'égard de l'écologie. □

# JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

## ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

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

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

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

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

**EnviroShield®**  
La science de la désinfection

Protégez votre  
environnement  
avec le système de  
désinfection totale  
EnviroShield®

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

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



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



# Comment organiser une AGA hybride réussit ?



Par Hussein Rida  
Propty inc.

## Qu'est-ce qu'une assemblée générale annuelle hybride?

Une AGA hybride est une forme de réunion électronique qui utilise les meilleurs éléments des deux autres grandes formes de réunions, l'AGA traditionnelle tenue en personne et l'AGA virtuelle. C'est une façon parfaite de donner le plus de flexibilité à tous les copropriétaires, qu'ils y participent virtuellement ou en personne.

Bien que les organisateurs d'AGA non familiarisés avec les événements hybrides peuvent craindre que la création d'un événement hybride double leur charge de travail, en réalité, ce n'est pas le cas. Une AGA hybride prend simplement l'événement tenu en personne et l'améliore en y ajoutant une expérience virtuelle complète qui étend la portée de votre AGA afin que vous puissiez atteindre votre quorum encore plus facilement.

## Comment organiser la salle?

C'est souvent la technologie qui préoccupe le plus les administrateurs des syndicats de copropriété. Mais ne vous inquiétez pas. Si vous planifiez tôt et testez votre configuration à l'avance, votre AGA devrait se dérouler sans difficultés.

Si le CA est toujours préoccupé par des questions techniques, les administrateurs peuvent opter pour l'embauche d'un conseiller ou d'un planificateur d'événements pour s'occuper de tout le volet technique.

La recette magique est de se préparer à l'avance et d'utiliser la bonne plateforme d'AGA pour vous faire gagner du temps et vous offrir la tranquillité d'esprit.



## Mise en place de la table d'accueil

1. Prévoyez une table d'accueil pour l'enregistrement des participants. Ajoutez des tables supplémentaires si vous attendez un nombre important de participants à votre AGA.

## Configuration de la vidéo

1. Placez l'ordinateur portable dans une position où la caméra peut capturer tous les membres du comité en même temps. Une caméra USB externe pourrait être utilisée pour une vidéo de meilleure qualité, toutefois ce n'est pas essentiel pour de petits groupes.
2. Ensuite, branchez l'extrémité du cordon HDMI au moniteur, téléviseur ou projecteur qui sera utilisé pendant la réunion. L'écran de l'ordinateur portable devrait apparaître sur le grand écran. L'écran devrait être suffisamment grand pour que tous les participants puissent bien voir la présentation.

## Configuration de l'audio

1. Le microphone d'un ordinateur portable n'est pas la meilleure option. Un microphone externe pourrait être utilisé pour améliorer la qualité du son. L'emplacement du microphone peut également être placé entre le panneau et les participants.
2. L'audio doit être clair et fort. Les participants virtuels et les participants en personne doivent pouvoir entendre la personne qui parle. Un haut-parleur portable peut ne pas être suffisant par conséquent un haut-parleur externe est recommandé.



3. Si vous avez branché un ordinateur portable à un téléviseur, l'audio peut être automatiquement diffusé à partir du téléviseur. Cependant, le syndicat pourrait devoir investir pour l'acquisition d'haut-parleurs externes pour que l'audio puisse être projeté dans la pièce.
4. Pour obtenir le meilleur son possible pour les participants virtuels, songez à acheter un microphone omnidirectionnel que les membres peuvent utiliser pour se faire entendre.
5. Dans la salle de réunion en présentiel, tous les ordinateurs portatifs doivent être éteints, sauf l'ordinateur de la table de production.

### Tout tester deux fois

1. Les AGA les plus réussies sont celles qui sont les mieux préparées et organisées. Tenir au moins une séance de pratique avec tous les membres du CA et les conférenciers invités au besoin.
2. Testez tout les équipements au moins une heure avant le début de l'événement.

### À faire et à ne pas faire concernant les AGAs hybrides

Voici les considérations les plus importantes que vous voudrez prendre en compte lorsque vous transformerez votre événement en présentiel ou votre événement virtuel en un événement hybride :

- Utilisez une plateforme qui facilite l'adhésion, la participation et la consultation des participants présents sur place (présentiel);
- Donnez un préavis approprié de la réunion. Lors de la tenue d'une réunion hybride, il est essentiel de fournir aux copropriétaires tous les renseignements dont ils ont besoin pour y participer. Cela comprend l'emplacement physique de la réunion et les instructions sur la façon d'y assister virtuellement;

- Assurez-vous que seuls les participants autorisés peuvent avoir accès à la réunion. Les animateurs doivent être en mesure de vérifier l'identité des participants avant de leur permettre de participer;
- Limitez le bruit de fond. Demandez à tout le monde de mettre son téléphone en mode silencieux;
- Identifiez à l'avance les orateurs qui viendront sur le site et qui présenteront virtuellement;
- Encouragez les participants à ne pas oublier d'activer leur caméra. Cela contribue à favoriser un plus grand sentiment de communauté;
- Consignez les procès-verbaux durant la réunion. Ces procès-verbaux doivent être ajoutés aux registres du syndicat et doivent être distribués aux copropriétaires.

### Conclusion

Ce que vous devriez vous souvenir le plus de ces recommandations est ce qui suit :

La nouvelle technologie alimente de nouvelles formes d'AGA. Alors que nous innovons et progressons dans ces nouveaux environnements avec nos organisateurs, nous constatons qu'il y a beaucoup à découvrir et à apprendre. Mais notre mission reste la même soit de créer de meilleurs liens entre les membres du conseil, les copropriétaires et les résidents.

Les AGA virtuelles devraient continuer d'être l'option la plus populaire pour les syndicats de copropriété, même si les activités normales d'après Covid-19 reprennent graduellement. Elles sont rentables et plus facile à organiser. Néanmoins, les plus petits ou anciens groupes peuvent encore favoriser le format traditionnel de tenir leur AGA. Au lieu d'avoir à choisir entre les événements en personne et le virtuel, pourquoi ne pas combiner les deux et profiter des avantages des deux options avec une AGA hybride. ☐

Pour avoir le guide plus détaillé, vous pouvez communiquer avec Propty à [contact@getpropty.com](mailto:contact@getpropty.com) ou au (833) 377-6789.



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

**844 841-0098**

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





BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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

Accédez à une assurance exclusive  
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

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

[bflcanada.ca](http://bflcanada.ca) |



# Bâtiments d'habitation



Par Raymond Roussel  
Dragon Shield

Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité prévoit des exigences plus contraignantes que les exigences en vigueur lors de la construction pour les bâtiments d'habitation abritant des lieux de sommeil. En effet, les occupants pourraient prendre plus de temps à réagir et à évacuer les lieux en cas de sinistre lorsqu'ils sont endormis.

## Résumé des exigences en sécurité incendie

Afin de vous guider, voici un résumé des principaux éléments de sécurité incendie dorénavant requis ainsi que les délais à respecter pour leur exécution. Ces exigences s'appliquent aux bâtiments d'habitation assujettis autres que les établissements de soins et les résidences privées pour aînés: immeubles à logements ou détenus en copropriété, hôtels, motels, maisons de chambres, etc.

### Avertisseur de monoxyde de carbone – À faire avant le 18 mars 2014

Vous devez installer un avertisseur de monoxyde de carbone si votre établissement comporte un appareil à combustion (entre autres, un poêle à gaz ou un foyer), ou si un accès direct existe entre la maison et un garage de stationnement intérieur. Choisissez un dispositif conforme à la norme CAN/CSA-6.19 qui est muni d'une alarme intégrée; veillez à l'installer selon les recommandations du fabricant.

### Avertisseurs de fumée – Travaux à compléter d'ici le 18 mars 2014

- Les exigences portant sur l'emplacement des avertisseurs de fumée dépendent du type d'établissement:

#### Maison de chambres, hôtel et motel de 10 chambres et plus

Dans le cas d'une maison de chambres, d'un hôtel ou d'un motel de 10 chambres et plus, assurez-vous qu'un avertis-



seur de fumée soit installé dans toutes les pièces où l'on dort. Assurez-vous également que l'avertisseur soit connecté à un circuit électrique, seulement si cela était exigé par la norme en vigueur lors de la construction.

#### Immeuble à logements, immeuble détenu en copropriété, hôtel ou motel

Dans le cas d'un immeuble à logements, d'un immeuble détenu en copropriété, d'un hôtel ou d'un motel, chaque logement ou suite d'habitation doit être muni d'au moins un avertisseur. Celui-ci doit être installé dans le corridor qui dessert les chambres, ou, s'il n'y a pas de corridor, entre les chambres et le reste du logement. Dans le cas de logements à 2 étages, un avertisseur est requis à chaque étage. Le déclenchement d'un avertisseur doit entraîner la mise en marche de tous les autres présents dans ce même logement ou cette même suite.

- Choisissez un avertisseur conforme à la norme CAN/ULC-S531, et prenez soin de l'installer au plafond ou à proximité conformément à la norme CAN/ULC-S533. Le règlement vous y oblige.
- Notez que tout avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après la date de fabrication indiquée sur le boîtier. Si aucune date n'est indiquée ou si elle est illisible, le dispositif doit être remplacé immédiatement.

#### Éclairage de sécurité – Travaux à compléter d'ici le 18 mars 2014

Les escaliers d'issue, les moyens d'évacuation et les corridors communs doivent être munis d'un système d'éclairage d'ur-

gence qui peut être maintenu en fonction pendant au moins 30 minutes en cas de panne du système électrique régulier. Assurez-vous de la mise à niveau du système d'éclairage d'urgence de votre bâtiment afin qu'il respecte les exigences et les normes citées au Code national du bâtiment (CNB) 1995 mod. Québec.

### Système de détection et d'alarme incendie – Travaux à compléter d'ici le 18 mars 2016

- Un système de détection et d'alarme incendie est requis dans tous les bâtiments d'habitation où dorment 10 personnes et plus.
- Si la construction ou la transformation de votre bâtiment précède le 7 novembre 2000, il est possible que vous ayez à rehausser le système de détection et d'alarme existant pour respecter la plupart des exigences du CNB 1995 mod. Québec. Faites appel à Dragonsshield, un expert, afin de ne rien oublier!
- Dans tout logement ou dans une suite d'hôtel ou de motel comptant plusieurs pièces, le niveau de pression acoustique du signal d'alarme incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'au moins 85 décibels, la porte fermée. Dans le cas d'une maison de chambres, la norme est de 75 décibels.

### Autres exigences

Le bâtiment doit être conforme aux normes en vigueur lors de sa construction et respecter les exigences du Code national de prévention des incendies.

En outre, si votre établissement est muni d'un parc de stationnement souterrain ou aérien ou s'il compte 5 étages hors sol ou plus, d'autres exigences du règlement s'appliquent au bâtiment. Veillez à les respecter! Prenez connaissance de ces exigences en consultant les pages Entretien et inspection des façades et Entretien et inspection des parcs de stationnement.

Les propriétaires doivent également s'assurer de respecter les dispositions consignées dans les autres chapitres du Code de sécurité: vérification et entretien des ascenseurs, des monte-charges, des appareils élévateurs pour personnes handicapées, installation de dispositifs antirefoulement, etc. □

# parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL  
ET DÉSINFECTION

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

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

À LA  
SEMAINE

AUX DEUX  
SEMAINES

AU  
MOIS

À  
L'OCCASION\*

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

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

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE  
ESTIMATION GRATUITE  
ET SANS ENGAGEMENT

1.844.448.2892 | [info@parfaitmenage.net](mailto:info@parfaitmenage.net)

Pour plus d'information, visitez notre site Web  
[parfaitmenage.net](http://parfaitmenage.net)





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



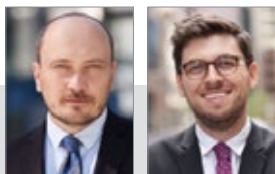


# Sinistres et copropriété : responsabilités–assurances–prévention–intervention

Samedi 23 avril 2022

Visioconférences

## Partie I – L'assurance de la copropriété divisée en 2022



Conférenciers :  
**Me Clément Lucas** et **Me Ludovic Le Draoullec** (De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.)

### **La déclaration de copropriété et le C.c.Q.**

- Modifications récentes;
- Ordre public.

### **Les couvertures d'assurance du syndicat et la souscription de celle-ci**

- Garanties obligatoires et optionnelles;
- Notion de valeur à neuf de construction et évaluation agréée;
- Franchise raisonnable et fonds d'auto assurance.

### **Les couvertures d'assurance du copropriétaire**

- Garanties obligatoires et optionnelles;
- Description des parties privatives standard;

- Opportunité de faire affaire avec un évaluateur agréé.

### **Les sinistres et leurs règlements**

- Déclaration et réclamation;
- Mise en demeure et travaux;
- Délais et offres d'indemnisation;
- Franchise ou montants non couverts par les assureurs;
- Quittance et dépréciation;
- Fonds d'auto assurance et son usage.



## Partie II – Bilan de 2021 du marché de l'assurance de copropriété



Conférencier :

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

### **Les couvertures d'assurance sur la police d'assurance du syndicat et celles des copropriétaires.**

- Bilan du marché 2021 en assurance de copropriété;
- Les couvertures d'assurance qui doivent se retrouver sur la police d'assurance du syndicat;
- Les couvertures d'assurance qui doivent se retrouver sur la police d'assurance des copropriétaires;
- Les fiches descriptives des finis d'origine;
- Facteurs qui influencent la souscription d'un immeuble en copropriété;
- Quelles sont les mesures préventives pour éviter les dégâts d'eau.

## Partie III – Gestion après sinistre, intervention immédiate et reconstruction



Conférencier :

**Martin Demuy**, Vice-président - Steamatic Canada

- La rapidité d'intervention en cas de sinistre en copropriété;
- Les points de contact;
- Mieux vaut prévenir que guérir;
- Les particularités de l'après-sinistre;
- Les divers intervenants lors d'un sinistre.

---

Commanditaires / Exposants :



Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)



## NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

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

### SERVICES DE RESTAURATION

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

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

### SERVICES DE NETTOYAGE

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

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



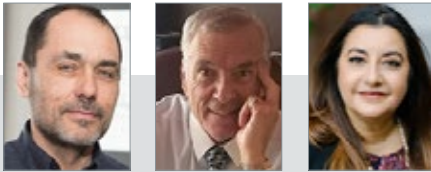


Institut de la copropriété  
du Québec

Cours de formation...  
POUR une copropriété  
**MIEUX** gérée

## Visioconférences

### Quiz–Questions (Sujets d'actualité en copropriété)



Conférenciers : Gabriel Marcu et Jacques Marcotte  
(Condo Groupe Conseil S.E.N.C.), Me Stefania Chianetta (Chianetta Avocats)

Les conférenciers répondent durant cette visioconférence aux questions courantes sur les enjeux de la copropriété d'aujourd'hui et les nouvelles réglementations. La vidéo est disponible à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca).



Samedi 19 février 2022 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : Bernard Bousseau, Marie Raphaël  
et Me Jonathan Vallière

### Assurances de copropriété : à quoi s'attendre en 2022

Ce que les administrateurs de syndicats doivent savoir sur les assurances de copropriété en début d'année 2022 ! Sinistres et réclamations : doit-on déclarer un sinistre, qui doit payer, à qui la responsabilité. Évaluations, valeur assurable, franchises, fonds d'assurance.

*Cette formation a pour objectif de vous aider à mieux comprendre tous les enjeux de la réforme du Code civil en copropriété et les répercussions sur la police d'assurance du syndicat de copropriété et celle des copropriétaires.*

Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)



**Samedi 19 mars 2022 | 9h00 à 12h00**



Conférenciers : Me Stefania Chianetta (Chianetta Avocats),  
Me Marie-Cécile Bodéüs (De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.)  
et M. Gabriel Marcu ADM.A. (Condo Groupe Conseil S.E.N.C.)

**Ne manquez pas le lancement, début 2022, du tout nouveau programme innovateur de formation avancée.**

Offert exclusivement aux administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils et de la FCQ. Un certificat d'accréditation sera décerné aux participants par la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ).

Accompagné de professionnels hautement expérimentés du domaine de la copropriété, vous serez invités à vous inscrire et participer à ce programme spécialisé de formation suite à la présentation du 19 mars 2022 prochain présentée en visioconférence.

Ce programme encadrera les éléments suivants :

- Gouvernance (qui fait quoi);
- Règlements et la prévention des différends, législation;
- Gestion financière;
- Conservation de l'immeuble;
- Gestion opérationnelle;
- Gestion des sinistres;
- Sécurité incendie;
- Protection et sécurité des résidents;
- Techniques en communication.

AVERTISSEMENT : CE PROGRAMME PEUT CRÉER UNE DÉPENDANCE POUR LA PERFECTION !

Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)

Samedi 21 mai 2022 | 9h00 à 12h00



Conférencier : Hubert St-Pierre

## Maintien de l'Actif immobilier en copropriété (Partie I)

Quelles sont les étapes du Plan de Gestion de l'Actif (PGA) ? / Lois et réglementations.  
De la construction à la réception des parties communes.

Samedi 18 juin 2022 | 9h00 à 12h00



**Conférenciers :**

Daniela Petrulian, ing. (Consultants Facades Plus),  
Émile Botezatu, ing. (Maître Inspecteur),  
M. Gabriel Marcu, ADM.A. (Condo Groupe Conseil S.E.N.C.),  
Me Sébasatien Fiset

## Façades et stationnements des immeubles en copropriété – Les inspections et la responsabilités des administrateurs

Lors de ce cours de formation de l'ICQ, les conférenciers passeront en revue les dispositions prévues aux différentes lois qui régissent les façades et les stationnements des immeubles en copropriété.

Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)





# Les Soirées du CONDO

## Visioconférences

Mercredi 2 février 2022 | 19h00 à 21h00

### Chauffe-eau | Prévention de fuites d'eau | Bornes de recharge

**Hydro  
Solution**

Les conseillers de chez HydroSolution répondront à vos questions sur le remplacement des chauffe-eau, sur l'implantation des systèmes de prévention de fuites d'eau et l'installation de bornes électrique dans vos copropriétés.

- Coûts et installation de vos chauffe-eau.
- Coût et installation d'un système antifuite d'eau dans les unités de condos.
- Coûts et installation des bornes de recharge.

*Responsabilité de l'entretien et des réparations. Quand, comment et à quel prix.*

Mercredi 2 mars 2022 | 19h00 à 21h00



### Copropriété et travaux de rénovation : comment protéger votre investissement

Conférencier : **Roberto Pisani**, Directeur développement des marchés



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

Mercredi 6 avril 2022 | 19h00 à 21h00



### Entretien sanitaire de vos espaces communes – L'après COVID-19 : la prévention est de mise.

Conférencier : **François Carmichael**, Vice-président - Ventes & Marketing

**JAN+PRO**  
Obtenez plus que ce que vous voyez

La lutte aux infections et à la contamination croisée dans n'importe quel environnement de votre copropriété est une responsabilité partagée entre les administrateurs, les copropriétaires et les professionnels de l'entretien ménager et de la désinfection. La chaîne d'infection n'est pas un concept nouveau et a évolué depuis la COVID-19.

Mercredi 4 mai 2022 | 19h00 à 21h00



### Présentation sur les systèmes de prévention des fuites d'eau NOWA

Conférencier : **Jean-Hugues LaBrèque**



Chez Nowa, nous avons conçu nos systèmes de prévention des fuites d'eau avec l'idée que vous puissiez complètement oublier sa présence. Qu'une fuite d'eau survienne maintenant ou dans 10 ans, elle sera vite contrôlée. Toujours. Nowa 360 repère une étendue liquide aussi petite que le dégât d'un verre d'eau.

Inscription en ligne à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)

# Organisez des AGAS sans stress



**Que ce soit en personne ou virtuelle,  
utilisez Propty pour une gouvernance  
transparente**

- ✓ Incroyablement facile
- ✓ Transparence
- ✓ Sécurisé
- ✓ Procurations numériques
- ✓ Et bien d'autres encore...

# Condo Conseils

**199 \$**  
**pour 3 ans**  
(taxes en sus)



## Avantages d'être membre

- Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété;
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et formation);
- Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété (ICQ);
- Accès aux archives du Magazine Copropriété+;
- Accès aux archives vidéos des événements à ExpoCondo.ca;
- Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- Participation au Condo Week-end (Colloque printanier);
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

**CondoPrévention**  
**CondoRénovation**

**CondoÉnergie**  
**CondoImmobilier.ca**

**CondoPerception**  
**ExpoCondo.ca**

**CondoAssurance**  
**InstitutCopropriete.ca**

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

**514.996.2233 • 819.439.8062 • 418.780.9803 • 855.380.2233**



# Condo Conseils

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



## Juristes et conseillers à votre service



Guy Thouin  
Président et fondateur



Marie-Andrée Lambert  
Vice-présidente  
Directrice générale



Sylvain Clermont  
Président, Fédération des  
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Levis



Me Mario Paul-Hus  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Maria Deborah Michaud  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Jonathan Vallières  
Montréal



Me Michel Lévesque  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Me Catherine Azoulay  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Victoria Lemieux-Brown  
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.  
Québec



Me Éric Oliver  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Gaston Gourde  
Québec



Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats  
Québec-Levis



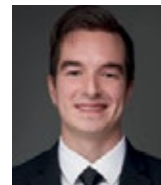
Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal  
Montréal



Me Sylvie Lefrançois  
Montréal



Me Simon Oliva  
Fiset Légal  
Montréal



Me Samuel Gaudet  
Fiset Légal  
Montréal



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



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



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



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



Gabriel Marcu  
Condo Groupe Conseil  
Montréal



Jacques Marcotte  
Diplômé en droit  
Montréal

# sinopé

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

pour ses écosystèmes de  
gestion de l'énergie



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

Contactez notre équipe pour une présentation et une soumission gratuites!  
[sinopetech.com](http://sinopetech.com) | 1 855 741-7701



# SERVICE D'INFORMATION!

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

## PLUS DE 1000 ARTICLES!

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété+



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



### Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

#### Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)

# SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

## GESTION DE L'AMIANTE

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

## CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

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

## VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

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



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

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

LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

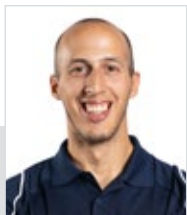
MONTRÉAL | TROIS-RIVIÈRES | QUÉBEC | JONQUIÈRE | RIMOUSKI | ROUYN-NORANDA

514 251-1313 x2244 | [www.gesfor.com](http://www.gesfor.com)

PG THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

# Pourquoi y a-t-il de la condensation sur vos fenêtres et comment la prévenir ?



Par Anthony Malorni  
Directeur des opérations, Basco

Au Québec, la condensation dans les fenêtres est un phénomène extrêmement commun que nous avons tous connu un jour ou l'autre. Mais qu'est-ce qui cause cette buée sur vos fenêtres et surtout, faut-il vous en inquiéter?

## Qu'est-ce qui cause la condensation sur les fenêtres?

La condensation sur les fenêtres est causée par le refroidissement trop rapide de l'air humide présent à l'intérieur de votre copropriété. Lorsque cet air chaud entre en contact avec des fenêtres froides, la vapeur d'eau qu'il contient réagit à l'écart de température, passant à l'état solide. C'est cette réaction qui crée la buée sur vos vitres.

## De la buée sur vos nouvelles vitres tout juste changées?

Plusieurs copropriétaires sont déconcertés lorsqu'ils découvrent une accumulation de buée sur leurs toutes nouvelles vitres fraîchement remplacées. Mais devriez-vous véritablement vous en inquiéter?

Vous serez heureux d'apprendre que la réponse est non!

Rassurez-vous : la présence de buée sur de nouvelles fenêtres est non seulement très normale, mais il s'agit aussi d'un très bon signe. En effet, cette condensation signifie que vos nouvelles vitres, désormais plus étanches, ne laissent plus s'échapper la chaleur ou l'humidité. Bref, il y a de quoi célébrer!

## Comment prévenir et limiter la condensation?

Certes, les fenêtres embuées ne devraient pas représenter, en soi, une source d'inquiétude considérable. Toutefois, il est



vrai que la condensation peut être symptomatique d'autres problèmes et qu'une accumulation d'humidité n'est pas sans conséquence. Comment pouvons-nous donc prévenir la présence de condensation?

## Les 3 facteurs qui causent la condensation

Afin de limiter la présence de buée, il faut d'abord limiter les conditions qui sont propices à son développement. La condensation survient lorsque les 3 facteurs suivants sont présents :

- 1. Une trop grande quantité d'humidité dans l'air**  
La présence d'humidité dans l'air est la première cause de condensation. Elle peut être causée par une variété d'activités et d'objets utilisant une grande quantité d'eau à l'intérieur de votre copropriété : humidificateur, douche, lave-vaisselle, aquarium, sècheuse à lessive, etc. Parfois, elle peut aussi être attribuée à un sous-sol trop humide.
- 2. Une ventilation inadéquate**  
Une hotte de cuisine brisée, un ventilateur d'extraction inutilisé ou défectueux, un manque de circulation d'air entre les différentes pièces de votre domicile... Tous ces facteurs peuvent aggraver votre problème de condensation puisque l'air humide ambiant n'est pas efficacement remplacé.
- 3. La présence de surfaces froides**  
Enfin, la condensation ne peut se créer sans que l'air humide intérieur ne subisse une baisse de température considérable. Ce phénomène se produit généralement lorsque la vapeur entre en contact avec une surface froide, comme un mur ou, plus communément, une fenêtre.



## Comment prévenir la buée en 3 étapes

Vous l'aurez compris : pour prévenir la condensation, il faut vous attaquer à la source du problème, soit les trois conditions propices à son développement. Voici donc quelques pistes de solutions pour vous aider à contrôler la situation :

### 1. Diminuez le niveau d'humidité dans l'air

Cela va de soi : avec moins d'humidité, on a moins de condensation! Tentez de réduire les sources d'humidité dans votre copropriété et limitez l'utilisation de votre humidificateur. D'ailleurs, dans certains cas, il est même recommandé de faire appel à un déshumidificateur, comme dans le cas d'un sous-sol particulièrement humide.

### 2. Augmentez votre ventilation

Le renouvellement de l'air humide présent dans votre copropriété est indispensable pour contrer le problème de condensation. Assurez-vous que votre système de ventilation est fonctionnel et qu'il est bel et bien allumé lorsqu'il le faut. De plus, tentez de maintenir une bonne distribution de l'air entre toutes les pièces à votre domicile. Lorsque la température le permet, n'hésitez pas à ouvrir les fenêtres de temps en temps afin d'aérer davantage.

### 3. Veillez au maintien d'une température adéquate

Certes, il est normal de voir de la buée sur la surface des vitres doubles ou triples. Assurez-vous que votre système de chauffage fournit suffisamment de chaleur dans toutes les pièces de votre unité de condo, que vos murs sont bien isolés et que vos rideaux et stores sont ouverts lorsque le temps est plus froid.

## Besoin de conseils supplémentaires?

Chez BASCO, nous sommes des spécialistes des portes et fenêtres. Si vous avez d'autres inquiétudes concernant la présence de condensation sur vos fenêtres ou pour toute autre question, n'hésitez pas à communiquer avec nos experts [1-888-668-0880/bascoworld.com](tel:1-888-668-0880) ☐




**ARBOPLUS™**  
arboriste urbain écologique

# Un espace vert où il fait bon *vivre*



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

**ESTIMATION GRATUITE**



# Saviez-vous que GardaWorld offre des solutions de prévention des dégâts d'eau ?

**GardaWorld Systèmes de sécurité est fière de maintenant vous offrir des services de prévention des dégâts d'eau pour copropriétés avec les systèmes NOWA, première marque de confiance au Canada.** Les systèmes de sécurité intelligents couvrent tous les aspects essentiels vous offrant ainsi une protection complète. Nos spécialistes sont là pour vous aider à déterminer une solution adaptée à vos besoins uniques :

- Prévention des dégâts d'eau (NOWA)
- Systèmes anti-intrusion
- Vidéosurveillance
- Contrôle des accès électroniques
- Patrouille mobile GardaWorld

Parlez avec nos experts :

**1-833-427-3233 | [info.sys@garda.com](mailto:info.sys@garda.com)**

**GARDAWORLD**

**Systèmes de sécurité**







## Quel mobilier professionnel choisir pour un espace piscine ?



Par Jean-Marc Legault  
JML / Toiles GR inc.

Que vous soyez propriétaire d'un hôtel, d'un spa ou syndicat de copropriété arborant une piscine publique, le choix de votre ameublement extérieur ou intérieur ne devrait pas être fait à la légère. Si vous en êtes à l'étape de la planification, vous vous demandez peut-être par où commencer. Parmi tous les styles de mobiliers pour piscine collective, quel style privilégier ? Sur quels éléments se baser pour faire un choix avisé, éclairé ?

### Mobilier de piscine professionnel : miser sur le confort et la durabilité

Votre choix de mobilier pour votre piscine sera la pièce de résistance de votre aire de détente. Le style est important, la beauté attire le regard et vous démarque des autres établissements. Mais l'apparence n'est pas tout ! Le confort des résidents et visiteurs est essentiel. La bonne nouvelle, c'est que le mariage des deux est possible. En effet, il existe un vaste choix de meubles extérieur et intérieur alliant fonctionnalité, confort et élégance pour de nombreuses années.

Autre aspect important : la durabilité de votre mobilier de piscine et terrasse. Votre ameublement extérieur entre autres

aura la vie difficile, car il sera exposé en permanence au soleil, au vent, à la pluie (on a même déjà vu grêler en été !). Investir pour un mobilier de meilleure qualité, c'est investir pour maximiser la durabilité du mobilier pour bien des années.

Donc, il est plus profitable de penser à long terme en évitant les économies à court terme.

### Parasols : du soleil, mais pas trop !

Quels facteurs sont à considérer pour le choix des parasols ? Pour le mobilier de la piscine de votre copropriété, d'un hôtel, ou pour tout type de terrasse commerciale, misez sur la qualité du tissu. Les parasols fabriqués de tissu 100% acrylique sont un excellent choix en raison de la forte résistance de ce matériau aux rayons ultraviolets. Voilà un bon plan pour éviter que la jolie couleur de vos parasols se dégrade au soleil. Optez également pour des mécanismes d'ouverture et de fermeture simples et robustes. Choisissez des parasols de qualité commerciale dont les pièces de remplacement soient disponibles en cas de bris.

### Chaises, chaises longues et autres

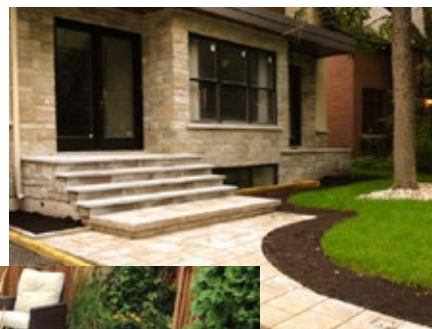
Pour donner envie à votre clientèle de se prélasser des heures durant, mettre des chaises confortables à leur disposition n'est pas une option. Plusieurs choix existent : les chaises style « adirondack », les chaises longues, des ensembles style salon, petites tables et chaises bistro hauteur à diner, comptoir ou bar, et même les charmantes balançoires sur roues ou oscillantes. Pour votre mobilier de piscine et spa, ou pour tout autre type de terrasse, optez encore une fois pour du mobilier dont la structure est solide et résistante aux rayons ultraviolets. Si votre terrasse est exposée aux grands vents, optez pour des articles plus lourds en fer forgé ou en résine.

### Le plus vaste choix de mobilier professionnel pour votre piscine !

JML, spécialiste en mobilier extérieur, propose des mobiliers de qualité commerciale depuis plus de trente ans. Vous êtes administrateur de votre syndicat de copropriété, choisissez des produits durables de grande qualité et rejoignez un vaste réseau de clients satisfaits !

Pour en savoir plus sur nos produits et obtenir des références nous vous invitons à communiquer avec nous au 514-631-9812 ou 1800-872-6205. ☐

## Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien

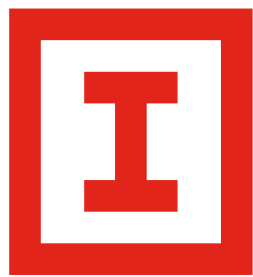


Services paysagers complets.  
À votre service depuis 1979,  
Centre-Ville Paysagiste poursuit sans  
cesse son objectif d'excellence pour  
la création et la réalisation  
d'aménagements paysagers pour les  
secteurs de la copropriété,  
résidentiel, commercial et industriel.

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

**514 881-2444**





# INTO

## Entretien et inspection d'équipements



Notre équipe hautement qualifiée de mécaniciens professionnels spécialisés, offre un service complet d'entretien et d'inspection prompt et rigoureux afin que vos équipements sont en parfait état et conformes aux normes en vigueur.

- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

## Équipements de sécurité de travaux en hauteur



### PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

- Protection individuelle et collective contre les chutes
- S'installe sur des édifices existants en voie de rénovation ou des nouvelles constructions
- Liberté de mouvement et de déplacement pour les ouvriers en toute sécurité
- Possibilité de munir les structures de systèmes de limiteur de déplacements pour un niveau de sécurité accru.



### PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

- Esthétique
- Léger (fait en aluminium)
- Polyvalent
- S'installe sans affecter la membrane d'étanchéité du bâtiment
- Autoportant
- Installation facile et rapide
- Produit conforme et certifié CNB

BOSSOIR • CABINE DE TOIT • LIGNE DE VIE • LIGNE D'AVERTISSEMENT • SYAM

**514 385.4686**

**INTOINC.COM**

# Les infiltrations d'eau : prévenir vaut certainement mieux que guérir



Par Sean Beauchemin, ing.  
Ingénieur associé,  
Depatie Beauchemin Consultants

Au Québec, seulement les immeubles de 5 étages et plus sont obligés de faire réaliser une inspection approfondie de leurs façades par un ingénieur ou un architecte en vertu du Code de Sécurité (la « fameuse » loi 122). Pourquoi la loi vise seulement ces immeubles ? C'est tout simplement parce que l'objectif de la loi 122 est la sécurité du public et des occupants. Autrement dit, on veut s'assurer que les façades plus hautes soient bien entretenues, puisque tout élément qui pourrait s'en détacher est susceptible de causer des blessures graves, et même la mort.

Est-ce que ça veut dire que les façades de moins de 5 étages sont sans danger pour le public ou les occupants ? Certainement pas. Y a-t-il de bonnes raisons, autres que la sécurité, d'inspecter les façades de son immeuble, qu'il fasse 5 étages et plus ou pas ? Bien entendu. Les différentes problématiques qu'on peut observer sur les façades d'un immeuble peuvent poser des enjeux de sécurité, mais peuvent aussi entraîner des dégradations importantes à différents composants de l'immeuble. Plus on laisse les problèmes s'aggraver, plus les réparations seront coûteuses.

Cet article vise à vous donner des outils pour identifier les signes précurseurs de dégradations typiques de l'enveloppe du bâtiment. Nous mettrons l'emphasis sur les dégradations susceptibles d'évoluer rapidement en déficiences importantes et qui, par conséquent, pourraient entraîner des coûts majeurs en réfections. Les pratiques d'inspection présentées dans ce document sont utiles pour tout type de bâtiment, et ce peu importe sa taille, et peuvent être réalisées à partir du sol.

## Les déficiences liées aux allèges de fenêtres

Par définition simplifiée, les allèges sont des éléments situés sous les fenêtres pour couvrir la rive du parement mural. Elles sont mises en place afin de diriger l'eau le plus loin possible de ce parement. Il est primordial de bien inspecter les allèges des fenêtres d'un bâtiment afin d'empêcher la détérioration accélérée de l'enveloppe. Les allèges sont la plupart du temps fabriquées de pierres architecturales/naturelles, de béton ou de briques.

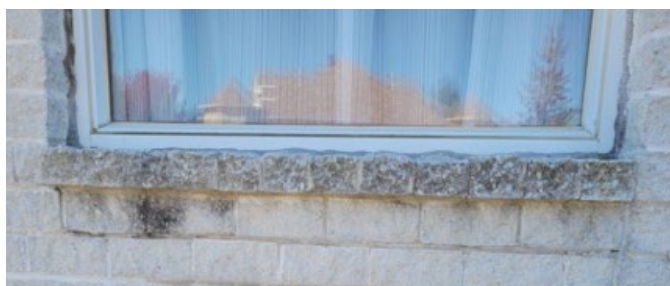
Maintenant contre-indiquée, l'utilisation des allèges de briques était une pratique courante dans les années 70. Plusieurs raisons permettent d'affirmer que l'utilisation d'allèges faites de briques (**Figure 1**) est néfaste pour le parement mural:

1. Plusieurs des faces exposées aux intempéries lorsque la brique est utilisée pour la fabrication d'une allège ne sont pas conçues pour recevoir une quantité d'eau abondante ;
2. Les joints de mortier exposés aux intempéries sur des surfaces horizontales représentent des voies d'entrée d'eau dans le système mural ;
3. La rugosité de certaines briques ne permet pas l'évacuation de l'eau vers l'extérieur du système mural, mais laisse l'eau stagnante en surface de l'allège et/ou redirige l'eau vers le parement mural.

Les conséquences liées à la présence de tels types d'allèges sont les infiltrations d'eau dans le parement mural, et donc peut-être dans les unités de logement. La présence de végétation ou d'efflorescence pourrait aussi apparaître sous les allèges. Il est aussi possible que la dégradation du mortier situé sous les allèges se produise plus rapidement.



Pour toutes ces raisons, nous recommandons souvent de faire recouvrir les allèges faites de briques par des revêtements en aluminium installés en pente vers l'extérieur, de manière à pouvoir évacuer l'eau adéquatement. Lorsque la configuration de la fenêtre rend cet ajout impossible, il sera nécessaire de remplacer l'allège par une pièce de pierre ou de béton.



**Figure 1 :** Allège de fenêtre faite de briques

Les allèges faites de pierres architecturales/naturelles ou de béton, quant à elles, sont moins susceptibles de causer des déficiences à l'enveloppe où pire, aux unités d'habitation. Toutefois, quelques déficiences pourraient permettre une dégradation précoce du parement mural par les infiltrations d'eau rendues possibles par les allèges:

1. Les allèges fabriquées de deux pièces ou plus sont habituellement raccordées par un joint de mortier (**Figure 2A**). Les infiltrations sont moins fréquentes lorsque ce joint de mortier est protégé par un produit calfeutrante, mais il est plutôt rare que ce soit le cas. En fait, le joint de mortier est souvent dégradé et laisse pénétrer l'eau allègrement dans le parement mural.
2. La lithologie de la pierre naturelle peut aussi avoir un impact sur l'intégrité de l'allège elle-même ou sur le parement mural. En effet, de petites imperfections dans la pierre, comme un litage d'argile, sont susceptibles de fissurer suivant de multiples cycles de gel et de dégel (**Figure 2B**).

De manière générale, un simple entretien du joint de mortier et/ou du produit calfeutrante situé entre les différents morceaux de pierre pourrait permettre de prévenir des déficiences importantes. Or, la présence d'une lithologie particulière dans la pierre naturelle pourrait obliger le remplacement complet de cette dernière si la fissuration est trop importante.



**Figure 2 :** (A) Joint vertical entre deux morceaux formant l'allège. (B) Litage d'argile horizontal

Quels sont les signes que vous devez observer lors de votre inspection à partir du sol :

- Trace d'humidité sur le parement de maçonnerie aux extrémités ou sous les joints de mortier des allèges ;
- Présence de végétation sous ou aux extrémités des allèges ;
- Accumulation d'eau sur les allèges lors des périodes de pluie ;
- Présence d'efflorescence sous les allèges ;
- Fissuration des pierres ou du béton des allèges.

Si vous remarquez l'un ou plusieurs des signes décrits précédemment, il est recommandé de faire appel à un professionnel en science du bâtiment.

## Dégradation du calfeutrage

Bien qu'il s'agisse d'une composante élémentaire de l'enveloppe du bâtiment, le calfeutrage est souvent négligé, menant à d'importantes infiltrations d'eau dans le parement mural ou dans les unités d'habitation. Malheureusement, lorsque les propriétaires des unités dans lesquelles les dégâts d'eau surviennent observent les premiers signes d'infiltration, beaucoup de dommages auront déjà été faits.

# Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

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

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

La détérioration du calfeutrage d'une ouverture comme une fenêtre (voir **Figure 3**) ou une porte peut avoir des conséquences importantes sur l'intégrité du système mural. Comme l'intérieur des unités d'habitation est majoritairement fini à l'aide de cloisons sèches, il est impossible d'observer immédiatement l'eau pénétrer dans l'enceinte murale. L'eau va se frayer un chemin derrière la cloison sèche et s'écouler sur plusieurs étages ou simplement s'accumuler sous le plancher, jusqu'à l'apparition de moisissures ou de taches qui mettront alors la puce à l'oreille du propriétaire.

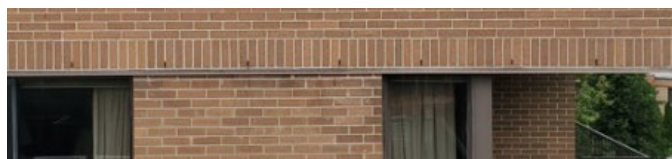


**Figure 3 :** Détérioration importante du produit calfeutrant à la jonction entre le parement et le cadre de la fenêtre

De plus, comme les systèmes muraux entre la façade extérieure et la finition des pièces intérieures sont souvent diversifiés en fonction de l'âge des bâtiments, il est aussi possible que l'eau n'affecte pas immédiatement, voire même jamais, l'intérieur du bâtiment. Lorsque l'eau pénètre l'enveloppe extérieure en raison de la détérioration ou l'absence de calfeutrage, elle peut heureusement s'évacuer de ce dernier par les chantepleures (Figure 4) présentes au-dessus des fenêtres (s'il y a lieu). Si ces chantepleures sont inexistantes, l'eau sera donc captive dans le système et va s'évacuer directement par le parement extérieur (pour les murs de maçonnerie). Il est donc important de s'assurer que des chantepleures sont bel et bien présentes et fonctionnelles au-dessus des ouvertures afin d'évacuer l'eau s'étant infiltrée.

Lors de la réfection de calfeutrage, nous recommandons de retirer complètement l'ancien produit et de nettoyer les surfaces pour ensuite procéder à la mise en place du nouveau

calfeutrage. Il est à noter que les produits de calfeutrage ont habituellement une durée de vie utile de 10 à 15 ans, dépendamment de la qualité du produit et de son exposition au soleil et aux intempéries.



**Figure 4 :** Ouvertures situées à la jonction entre les fenêtres et le parement de briques sus-jacent nommée chantepleures

Quels sont les signes que vous devez observer lors de votre inspection à partir du sol :

- Absence du produit calfeutrant entre deux matériaux ;
- Fissuration, décollement ou assèchement du produit calfeutrant ;
- Changement de couleur du produit calfeutrant ;
- Produit calfeutrant mis en place par-dessus un ancien produit calfeutrant.

Si vous remarquez l'un ou plusieurs des signes décrits précédemment, il est recommandé de faire appel à un professionnel en science du bâtiment.

## Présence d'efflorescence

Les problématiques liées aux allèges et la dégradation du calfeutrage vont généralement augmenter l'apport en eau dans le système mural. Bien que les infiltrations d'eau puissent être difficiles à détecter, un phénomène permettant de les déceler plus rapidement est l'efflorescence.

Selon l'APCHQ (Association Provinciale des Constructeurs d'Habitation du Québec), l'efflorescence se définit comme suit : « L'efflorescence se traduit par des traces blanchâtres apparaissant sur les matériaux de maçonnerie exposés aux intempéries. Les sels solubles migrent avec l'humidité et réagissent aux composés alcalins du ciment. On voit donc apparaître des dépôts cristallins à la surface des éléments de maçonnerie lorsque l'eau s'évapore. »

L'efflorescence est donc le résultat de l'évaporation d'un surplus d'eau au travers de la brique, laissant derrière des résidus de minéraux. L'eau s'étant infiltrée alors qu'elle était en phase



liquide, elle demeure parfois captive dans le parement mural, indiquant que l'évacuation de l'eau ne s'effectue pas correctement. Comme la phase de l'eau la plus stable est sous forme de vapeur, l'eau tente à tout prix de s'évaporer vers l'extérieur du parement, et passe donc par les éléments de maçonnerie. Les sources d'efflorescence peuvent être nombreuses, par exemple, la mauvaise évacuation de l'eau qui s'infiltre dans le système mural ou l'exfiltration d'air chaud et humide provenant de l'intérieur du bâtiment.

Maintenant que les causes sont connues, il est important de connaître la conséquence la plus commune liée à cette efflorescence : la délamination de la brique (voir Figure 5). La délamination est un processus lent qui est associé à l'éclatement de la face visible de la brique, suivant des cycles de gel et de dégel et parfois des cycles de mouillage et séchage.



**Figure 5 :** Efflorescence blanche et délamination de la brique

La délamination de la brique est un phénomène observable majoritairement sur les parements de briques d'argile comprenant une cavité murale (espace vide) permettant l'écoulement de l'eau sur le pare-air derrière celui-ci. Toutefois, il est également possible de voir de la délamination sur des parements de maçonnerie possédant une conception interne différente.

Cela étant dit, pour différentes raisons, la teneur en humidité dans le système mural est parfois trop élevée et les éléments de maçonnerie sont donc saturés en eau. Les cycles de gel/dégel et de mouillage/séchage endommagent donc peu à peu la structure interne des éléments de maçonnerie, et font

finalement éclater la face extérieure de la brique. Malheureusement, lorsque la délamination est observable sur la brique ou les blocs de maçonnerie, il est dorénavant trop tard pour agir en prévention et il sera nécessaire de remplacer ces éléments. Il est peu recommandé de remplacer uniquement les briques délaminées, car les briques voisines qui ne présentent pas encore cette déficience sont probablement déjà affectées et vont délaminer à court terme.

Quels sont les signes que vous devez observer lors de votre inspection à partir du sol :

- Observation d'un changement de couleur de la brique ;
- Apparition de trace blanchâtre sur le parement mural ;
- Présence de morceaux de brique au sol.

Si vous remarquez l'un ou plusieurs des signes décrits précédemment, il est recommandé de faire appel à un professionnel en science du bâtiment.

## Conclusion

En somme, plusieurs signes avant-coureurs, si décelés au bon moment, ont le potentiel de prévenir des déficiences importantes:

- Les déficiences liées aux allèges de fenêtres ;
- Les détériorations du calfeutrage des ouvertures (portes, fenêtres, etc.) ;
- La présence d'efflorescence.

Il est relativement facile d'effectuer une inspection visuelle périodique à partir du sol afin d'observer ces signes avant-coureurs, surtout pour les petits immeubles. C'est pourquoi nous recommandons aux gestionnaires immobiliers et administrateurs de mettre en place un programme d'inspection visuelle périodique des façades à partir du sol (avec ou sans jumelles), surtout lorsque l'immeuble n'est pas sujet aux vérifications obligatoires de la loi 122. Idéalement, un programme d'inspection visuelle des parties privatives serait également mis en place afin que les copropriétaires prennent l'habitude d'observer les murs adossés à l'extérieur du bâtiment à la recherche de taches d'eau ou moisissures. Les résultats de ces inspections peuvent être consignés dans un registre d'inspection. Une telle approche de prévention est parfaitement alignée avec la mission de conservation de l'immeuble du syndicat de copropriété. □



# MAXEN

EXPLOITEZ VOS DONNÉES  
PAS LA PLANÈTE

ÉTUDE DU FONDS DE  
PRÉVOYANCE

VISION  
-Structure 2.0



NUMÉRISATION



Numérisez vos carnets de maintenance  
Faites partie du futur de l'immobilier



1-(514) 568-0048



contact@maxentechnology.com

maxen-tech.com

# Déneiger un toit est loin d'être une mince affaire !



Par Ghislain Labelle  
Représentant et technicien service et distribution  
INTO

Le déneigement d'un toit est une tâche à risque (chute, ensevelissement, électrocution, malaise cardiaque, blessure musculaire, hypothermie, engelure, etc.). Toutefois, il s'agit d'une tâche nécessaire. Pour cela, il est important de prendre les dispositions adéquates afin de prévenir tout accident. Quelles sont donc les bonnes mesures à prendre pour un déneigement de toits sécuritaire ? On en parle un peu plus ici.

## 1. Prévoir des équipements d'accès nécessaires à divers niveaux de toits

Tous les toits ne sont pas situés à la même distance du sol. D'ailleurs, une même maison peut être compartimentée de manière à ce que le toit se retrouve à divers niveaux. Il importe donc de prévoir des équipements adaptés à chaque situation.

## 2. Prévoir des systèmes de protection contre les chutes

Il est crucial de se protéger d'éventuelles chutes. Pour cela, il existe une grande variété d'équipements et chacun d'entre eux a ses spécificités. Vous trouverez des dispositifs multi-tâches (dont l'éviction des chutes n'est pas la seule fonctionnalité) :



### Le portique à neige

Il s'agit d'un dispositif représentant une section de garde-corps. On peut l'installer de façon permanente,

sans percer la membrane de la toiture. Il sert à empêcher la personne déneigeant le toit de dépasser les limites sécuritaires. Vous n'aurez plus qu'à déverser la neige et à la pousser vers un espace préalablement préparé à l'accueillir.



### La ligne de vie horizontale

Il s'agit d'un dispositif dont l'inclinaison est comprise entre 0 et 15 °. Ce dernier sert de support d'assurage sécuritaire. Cela veut dire qu'au cas où une chute survient, la ligne horizontale se déforme pour protéger la personne en chute. Cette dernière peut être à câble ou bien à rail.

### La ligne de vie verticale pour les échelles

Ce dispositif est destiné à l'ascension d'une personne sur des échelles fixes simples (les échelles à crinolines ne sont plus légales). Il est constitué d'antichute mobiles incluant un support d'assurage rigide. La différence entre les lignes de vie horizontales et verticales réside dans le fait que la seconde évite les chutes au moment de l'ascension.

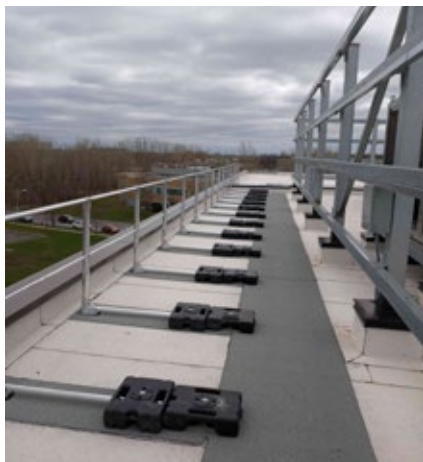
### La ligne d'avertissement

Cette ligne permet de délimiter un périmètre de sécurité (zone tampon de deux mètres ou plus) tout autour du toit. Cela empêche les déneigeurs de s'approcher à moins de deux mètres du bord du toit. Comme vous pouvez le constater, cet équipement ne sert pas spécialement à vous protéger contre les chutes toutefois, puisque le dispositif réduit la distance entre les déneigeurs et la zone de déversement de la neige, il protège des risques d'ensevelissement.



### Le garde-corps

Ce dispositif est installé sur les limites de la zone de travail en hauteur. Disposé de part et d'autre des échelles d'accès ou pour assurer une zone de déneigement, il a pour but de prévenir les chutes. Sa pose est réalisée sur la toiture toutefois, il ne nécessite pas de percement au niveau de la surface du bâtiment. Cela permet donc de ne pas l'endommager et de conserver son étanchéité.



N'oubliez pas que quels que soient les équipements que vous choisissez, assurez-vous de leur conformité aux exi-

gences sécuritaires actuelles. Les modèles sont nombreux, mais tous ne se valent pas. Certains sont de moins bonne qualité que les autres, tandis qu'un bon nombre ne sont pas toujours conformes aux normes de sécurité.

## Installer des équipements de sécurité est important, mais il est primordial de les entretenir!

Il est bien d'avoir un équipement de qualité, toutefois, cela ne suffit pas. Dans le but de faire durer vos dispositifs sécuritaires, mais aussi d'être sûr qu'ils sont toujours en état d'utilisation, il faut procéder à leur entretien régulier.

Cet entretien doit être confié à des professionnels qualifiés qui proposent des services d'entretien préventif des équipements d'accès et de sécurité. Ils procéderont à l'inspection complète des systèmes et s'assureront de leur conformité avec les normes en vigueur. Ainsi, l'entretien régulier de vos équipements vous permettra de le mettre à jour, voire de le remplacer.

**Rappelez-vous qu'utiliser un dispositif endommagé peut s'avérer plus dangereux qu'une absence de dispositif.** Dans ce cas-là, vous serez tenu pour seul responsable de la survenue d'un accident. La maintenance de vos équipements est donc une obligation pour votre propre bien, celui de ceux qui travaillent avec vous et celui des autres personnes se trouvant dans une zone à risque liée à vos travaux. Outre le fait d'avoir bonne conscience en effectuant des inspections annuelles de vos équipements, vous êtes en devoir de le faire comme le cite l'article 9.2 o) :

**Article 9.2. o) Z259.18 :** Systèmes de garde-corps à contre-poids :

*« les instructions pour un SGC de classe I [...] Les inspections par une personne compétente, conformément au dessin d'ingénierie, sont effectuées à la mise en service, puis au moins une fois par année; »*

Maintenant que le déneigement sécuritaire n'a plus de secrets pour vous, nous vous souhaitons de passer un bel hiver, l'esprit en paix! ☐



# Essayez **NOWA** gratuitement.

Vous n'arrivez pas à faire  
votre choix parmi les  
systèmes de détection  
et de contrôle des  
fuites d'eau offerts ?



Nous vous offrons la possibilité d'essayer un  
système NOWA gratuitement\* via une unité  
démonstrateur, installation incluse.



Contactez-nous pour demander votre essai gratuit.  
**1-877-287-7777, poste 106**

\* Cette offre est valable pour les édifices de 25 unités et plus.







# L'efficacité de bloquer les infiltrations d'air extérieur dans nos condos !



Par Jocelyn Bédard  
Président Groupe Fenestra

J'étais à la recherche des fissures de mon chalet ou l'air entre aux endroits dont on ne se préoccupe jamais. Je ne parle pas ici de maison de campagne à 5 millions que certains appellent encore chalet ! Bien entendu, il y a une panoplie des scellants de diverse nature disponible sur le marché. L'un des secrets de confort pour un chalet en hiver, c'est de calfeutrer les centaines de petites fentes et infiltrations qui, additionnées, se comparent à la dimension d'une petite fenêtre ouverte en tout temps, 365 jours par année.

C'est bien beau de penser à s'occuper de ces pertes de chaleur au chalet, mais que penser de nos condos en béton? Et bien, sachez que vos portes et fenêtres ne sont certainement pas étanches à 100%, et ce, au fil des années qui passent. On ne peut pas avoir une étanchéité parfaite sur des éléments mobiles qui ouvrent et ferment souvent. Encore moins avec les extrêmes de températures que nous connaissons ici au Québec qui font que les matériaux travaillent en contraction/dilatation tout au long de l'année.

Si ces portes et fenêtres demeurent fermées en hiver, vous pouvez ajouter un peu de Zip par exemple au pourtour pour les rendre complètement étanches. Ce produit fait à base de pelures d'orange est un scellant coupe-froid transparent et aussi facilement amovible. Il n'y a pas de honte à l'appliquer sur le pourtour de vos portes extérieures ou de vos fenêtres. Croyez-moi, cela fait plus de 25 ans que j'installe des coupe-froids et j'en connais bien leurs limites.

Prenez le temps, à l'intérieur de chez vous un samedi après-midi lors d'une journée plutôt venteuse à l'aide d'une lampe de poche, d'un bâton d'encens, d'un coussin pour vos genoux et surtout d'un tube de scellant approprié de faire le tour de vos murs donnant sur l'extérieur. L'objectif est de trouver et de bloquer les infiltrations d'air par l'intérieur. Les scellants appliqués à l'extérieur sont utiles pour empêcher l'infiltration l'eau. Donc, il s'agit de calfeutrer les fissures à la base des murs et du plancher, derrière les plinthes chauffantes, les prises électriques (kit disponible dans les centres de rénovations), au pourtour des cadres de portes et fenêtres ainsi que les parties ouvrantes de ces mêmes portes et fenêtres. Je ne dis pas que vous sauverez 25% du montant de votre prochaine facture d'électricité, mais vous y gagnerez assurément en confort. Vous serez surpris de voir tous ces courants d'air présents qui vous rendent souvent les pieds froids en hiver. □

# DRAGON SHIELD

Protection et conformité du bâtiment

## SERVICES OFFERTS



INSTALLATION -  
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE  
(BÂTIMENTS NEUFS)



REMISE AUX NORMES -  
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE  
(BÂTIMENTS EXISTANTS)



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



SYSTÈMES DE SURVEILLANCE  
PAR CAMÉRA



SYSTÈMES D'ACCÈS &  
INTERCOMS

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE  
CONSULTATION GRATUITE

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

DISTRIBUTEUR



LICENCE RBQ: 5723-4155-01

# La vérification obligatoire des façades...

## 8 ans plus tard



Par l'équipe Consultants Facades Plus Inc.  
Daniela Petrulian, Alexandre Viespescu, Ralph Abou Merhi

Nous venons de terminer l'année 2021 et c'est maintenant la période des bilans qui débute. Qu'avons-nous fait durant la dernière année et les années précédentes? Avons-nous réussi à réaliser nos rêves? Avons-nous eu une bonne année, en santé et prospérité?

Chez Consultants Facades Plus, la fin de 2021 marque aussi 8 ans d'existence. Huit années de travail acharné dans un domaine initialement inconnu.

### Rappelons les faits :

Le *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment* issu de la Loi 122, règlement qui impose la vérification des façades et influence de manière significative les budgets actuels et de prévoyance des gestionnaires et des copropriétaires d'immeubles, est entré en vigueur le 18 mars 2013. Depuis cette date tous les bâtiments de 5 étages et plus doivent présenter un rapport de vérification de leurs façades à chaque 5 ans, signé par un ingénieur ou un architecte. Le choix des méthodes de vérification est de la responsabilité du professionnel et il commande tout test, examen et mise à l'essai qu'il juge nécessaire. Si aucune condition dangereuse n'est observée, un rapport complet doit être remis au propriétaire.

Depuis 8 ans Consultants Facades Plus œuvre dans ce domaine, en se démarquant par son professionnalisme : le délai, le budget et des restrictions demandées par le client sont toujours respectés. Les trois associés, Daniela Petrulian, ing., M.Ing., MBA, Alexandre Viespescu, ing. et Ralph Abou Merhi, ing., partagent aujourd'hui leur expérience.

2014, notre entreprise d'ingénierie débutait ses activités, basées sur une récente exigence légale. Avec votre expérience actuelle, auriez-vous fait les choses différemment il y a huit ans?

**Alexandre Viespescu (AV) :** Oui et non. Étant donné que le « Règlement » est tellement spécifique, il ouvrait la porte à un nouveau domaine. Un domaine de niche, professionnel, exigeant seulement des ingénieurs et des architectes. Il nous a fallu beaucoup de temps pour effectuer des recherches et de réflexions. Les premiers mois ont été dédiés à des sessions de « brainstorming » avec différents intervenants, tels que universités, diverses associations et la consultation de documents émis par des chercheurs d'autres pays.

**Ralph Abou Merhi (RAM) :** Ce qui a été plus complexe était de se faire connaître dans un milieu hétérogène. Je crois que ce que nous n'avons pas fait, par manque d'expérience comme entrepreneurs, est de trouver la méthode la plus efficace pour entrer en contact avec nos clients. Nous avons fait un site Web, de la publicité sur Internet, mais nous aurions dû aussi créer un centre d'appels.

**Daniela Petrulian (DP) :** En tant qu'entrepreneurs « débutants », nous avons fait tout ce qui était dans nos pouvoirs, nos connaissances et nos recherches de faire. Je suis vraiment fière de notre départ et de nos réalisations. Je crois que le succès réside dans la persévérance, mais aussi dans le choix des coéquipiers. Ce qui est notre cas. Nous formons une belle équipe, trois ingénieurs dans une belle complicité.

### Nos plus grands défis au début? Sont-ils les mêmes 8 ans plus tard?

**RAM :** Les défis sont presque les mêmes, afin d'offrir un service de qualité et dans les délais prescrits, ce qui n'est pas toujours facile. Les plus grands défis dans notre domaine sont les méthodes utilisées par les professionnels pour la vérification des façades. Dans ce sens, souvent, c'est difficile pour les clients de juger par eux-mêmes et de choisir un professionnel. Chacun propose sa méthode, utilisant diverses technologies et méthodes, allant de simples jumelles à l'utilisation des

naclles. Le client se retrouve devant des offres de services et doit en choisir une. La meilleure.

**AV** : C'est vrai. Il y a 8 ans ou aujourd'hui, les propriétaires ou les gestionnaires d'immeubles se posent les mêmes questions : quel professionnel choisir et quel serait le coût. Nous essayons depuis 8 ans de vulgariser le sujet par tous les moyens possibles, donner des informations aux décideurs pour prendre la meilleure décision pour eux.

**DP** : Dans ce même sens, j'ajouterais les congrès, les présentations lors des colloques et des conférences, les capsules info sur Internet, les articles publiés dans de divers journaux, revues et magazines, les entrevues télévisées et de nombreuses autres interventions que nous avons faites, durant ces années, afin d'éclaircir le plus possible le sujet.

**Nous avons parcouru d'importantes étapes puisque d'avoir démarré une entreprise d'ingénierie n'est pas facile. Nous avons gagné des prix au niveau local, provincial et national et vous savez, il y a encore beaucoup de défis à relever.**

**AV** : Il y aura toujours des défis, car un entrepreneur est une mine d'idées. Nous améliorons continuellement nos processus, dans l'intérêt des clients. Nous pensons toujours à offrir des services connexes à la vérification des façades, ce qui nous reste à développer dans les années à venir.

**DP** : Ce sera intéressant de voir dans quelle direction avancera le domaine dans 20-25 ans. Il est possible que de nouvelles technologies ou méthodes fassent leur apparition. Il est même possible que le Règlement en vigueur aujourd'hui soit modifié. Qui peut le prévoir? Mais mon souhait pour les années à venir est que les universités techniques créent un programme spécialisé dans le domaine de la vérification des façades et des stationnements intérieurs.

**La méthodologie, la technologie et les façons de faire dans notre domaine ont changé depuis 8 ans !**

**DP** : Au début, en 2014, les professionnels effectuaient ces vérifications selon leur propre compréhension du « Règlement » et du « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » émis la même année par la Régie du Bâtiment du Québec. Nous avons vite compris qu'il serait mieux d'uniformiser le plus possible le domaine, tout en laissant au professionnel de prendre ses propres décisions. Dans ce sens, en 2017-2018,

avec l'appui d'une association de gestionnaires, nous avons créé et participé à un Comité de travail sur la vérification des façades et avons publié un « Guide pratique sur l'inspection des façades en copropriété » et un « Modèle d'appel d'offres pour l'inspection des façades ». Nous sommes fiers de cet accomplissement. Ces deux documents publics aident les propriétaires dans leurs décisions.

**De ces 8 ans, les 2 dernières ont été marquées par la pandémie qui a influencé grandement le déroulement de nos activités.**

**RAM** : La pandémie a touché tout le monde, la planète au complet. Nous avons eu la chance d'être considérés comme « service essentiel », car la sécurité des façades fait partie de la protection du public. Nous avons donc travaillé durant cette période. Du point de vue pratique, nous avons toutefois mis en place un protocole de santé et sécurité spécifique au Covid-19 basé sur les directives du Ministère de la Santé et des Services Sociaux.

**AV** : Nous avons toutefois observé durant ces deux ans une augmentation majeure du nombre de contrats. Je n'ai pas vraiment d'explication pour ce phénomène, mais notre agenda est complet ... jusqu'en juillet 2022!

**Voici ce que nous prévoyons pour la vérification obligatoire des façades dans les années à venir.**

**DP** : En 2014-2015 nous avons parrainé un programme de maîtrise en collaboration avec l'École de technologie supérieure ÉTS, sur la vérification des façades. Les résultats de cette recherche avec des preuves de laboratoire, déposée à la Bibliothèque Nationale, sont étonnants : un petit morceau de pierre de 10 grammes tombant d'une hauteur de 20 pieds (2 étages) peut causer des blessures importantes aux passants. Notre souhait serait un règlement incluant les bâtiments de 5 étages. Il ne faut pas attendre des décès pour prendre des mesures appropriées.

**AV** : En ce qui concerne notre travail actuel, le domaine s'est stabilisé considérablement en 8 ans. Nous ne prévoyons pas d'énormes changements à nos procédures.

**RAM** : En tout cas, nous avons appris avec le temps qu'un entrepreneur doit être flexible et s'adapter aux conditions du marché ou de la société. Ce que nous avons fait avec succès jusqu'à présent et ce que nous ferons à l'avenir. □





# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

# Le treuil amovible : la solution ingénieuse de rechange



Par Joël Norton  
Chargé de projets, SIJM

Les professionnels en architecture qui conçoivent des édifices en hauteur doivent composer avec plusieurs enjeux. Leur défi consiste à concevoir un édifice qui devra être attrayant visuellement, fonctionnel et écoénergétique tout en gardant à l'esprit que certains matériaux utilisés lors de la construction devront être éventuellement remplacés au fil du temps. Lors de la construction, plusieurs éléments sont installés à l'aide d'une grue, comme par exemple les murs rideaux, les panneaux muraux préfabriqués en béton, les vitrages à isolation thermique ou encore des panneaux de granite.

On se retrouve souvent avec des situations problématiques de remplacement de certaines composantes.

Dans certains cas, il est possible d'effectuer des travaux de remplacement par l'intérieur de l'édifice. Pour les autres situations, une grue au sol est souvent nécessaire.

Chez SIJM nous sommes régulièrement contactés par des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles, des administrateurs et des gestionnaires de syndicat de copropriétés pour des problématiques particulières. L'une de nos forces est de trouver des solutions économiques et pratiques pour ce type de situations. Entre autres l'incontournable problème du remplacement des vitres ainsi que la réparation des façades qui soulèvent une complexité de réalisation en hauteur, le tout devant d'être sécuritaire pour tous les intervenants.

Les *BMU's* (*Building Maintenance Units*) et les systèmes de lavage de vitres sur bossoirs permettent aux travailleurs d'avoir accès aux façades des bâtiments. Cependant, ces systèmes ont des limites de charges qui doivent être respectées en tout temps.

Prenons par exemple le remplacement d'une vitre thermos d'un poids de 700 lb (317,5 kg) au 33<sup>e</sup> étage. Le poids est



certes un enjeu important, mais sa dimension implique des difficultés de manipulation en raison de la hauteur ainsi que de la proximité de la façade du bâtiment.

## La solution ingénieuse de rechange ?

Un treuil indépendant sur poutre qui supportera le poids de la vitre thermos pendant sa montée et guidée par les travailleurs à partir du BMU jusqu'à son emplacement final.

Ce type de treuil, à l'origine, a été conçu par SIJM pour un client qui se trouvait dans une situation très particulière. Après avoir constaté le succès de la réalisation de ce mandat particulier, il a été par la suite adapté à plusieurs autres applications personnalisées.

Ce treuil est simplement boulonné sur les rails d'un BMU et peut supporter jusqu'à 1250 lb (567.0 kg). Il peut même être utilisé avec des contrepoids pour les bâtiments qui n'ont pas de rails. Il est possible de le démonter, ce qui facilite son déplacement au toit par l'ascenseur. Son coût est économique comparativement à la location d'une grue et ses avantages face à celle-ci sont qu'il n'a pas de limites de hauteur, il n'offre aucune nuisance au trafic automobile en raison de l'obstruction qu'elle cause, il n'y a aucun coût élevé d'occupation de la chaussée (permis d'occupation), la nécessité de travailler en dehors des heures de bureau et la fin de semaine est inexistante et il est disponible pour les travaux de longue durée.



Il est évident que ce type de treuil ne peut remplacer totalement une grue, mais il peut alléger les coûts considérablement.

Chez SIJM, nous pouvons vous aider, car notre équipe est composée d'ingénieurs et de techniciens chevronnés et compétents en la matière pour les bâtiments de toute taille et catégorie.

**Notre spécialité : la sécurité pour tout type de travaux en hauteur.**

Prenez contact avec nous sans tarder, il nous fera plaisir de vous rencontrer en respectant toutes les mesures sanitaires nécessaires.

[jnorton@sijm.tech](mailto:jnorton@sijm.tech) / [www.sijm.tech](http://www.sijm.tech)  
514 654-6858 ☐



## INVEST GAIN LTÉE

---

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

*Depuis 1981  
à votre service*

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

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

## RICHARD LAVOIE

### AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

10, rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec) H2Y 1B7  
Téléphone : 514 395-2483 • Télécopieur : 514 392-7766

Courriel : [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)





## Les spécialistes en prévention de dégâts d'eau

Un service véritablement clé en main:

- ✓ Conception des systèmes
- ✓ Gestion des rendez-vous
- ✓ Installation des systèmes et des valves
- ✓ Inspection des éléments de plomberie
- ✓ Gestion des alarmes et des appels
- ✓ Ligne d'urgence 24/7
- ✓ Rapports d'activité
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

**Notre équipe s'occupe de tout,  
sans aucun sous-traitant.**



**RBQ**

Entrepreneur général  
5725-6638-01



**Demandes de soumission: 514 375-5678**



# Des fissures dans la nuit



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

Est-ce là le titre d'un nouveau film d'horreur à la mode ? Ou du nouveau roman du maître du suspense, Stephen King ?

Pas du tout, il s'agit d'une très mauvaise surprise qui attendait certains résidents de Montréal par un beau matin d'octobre.

Et cela n'avait rien à voir avec un prélude à l'Halloween.



## Un enjeu majeur devenu promesse d'élection

En cette fin d'année 2021, il a été question plus que jamais des changements climatiques, et à juste titre d'ailleurs. Ce sujet est même devenu prioritaire à l'agenda de nos politiciens. Les dernières campagnes électorales le démontrent bien.

Dans de nombreux domaines, et cela va de l'agriculture à celui des assurances, en passant par le tourisme et l'industrie de la transformation, on s'aperçoit et on vit sur le terrain des changements, des bouleversements qui nous transportent, plus souvent qu'autrement, vers des extrêmes. Des extrêmes de température et des phénomènes climatiques divers.

Si on considère les cent dernières années, ce n'est certes pas la première fois que de brusques écarts climatiques se manifestent. Ils étaient seulement un peu plus singuliers à l'époque, et on en parlait longtemps après l'évènement.



Il y aura toujours un grand-père agriculteur qui vous racontera qu'il a labouré son champ le 15 décembre au début des années '50, en Montérégie ou ailleurs, alors qu'il n'y avait encore eu aucun gel au sol.

## Dame Nature se fait tumultueuse

Cependant, ces évènements qui apparaissaient de nature exceptionnelle à une certaine époque, ont tendance à se manifester plus souvent, et à intervalles de plus en plus rapprochés. Par exemple, nous avons tous vu au cours des dernières années dans l'actualité, des inondations qui, théoriquement



n'arrivent qu'aux 150 ans, soudainement devenus récurrents à tous les dix-douze ans, quand ce n'est pas selon un intervalle encore plus serré.

Des cris d'alarme, des avertissements, des mises en garde fusent des quatre coins de la planète, mais nos façons de faire actuelles pourraient se comparer à un immense transatlantique qui navigue en haute mer.

Pour le faire changer de cap, de façon radicale, cela demande un certain temps, une transition, un accompagnement même, parce qu'il y a beaucoup de gens à bord qui, même s'ils reconnaissent d'emblée le problème ainsi que l'urgence de la situation, sont peu enclins à changer de direction du jour au lendemain.

## Un réveil désagréable

Parfois, les manifestations climatiques apparaissent d'une manière indirecte, et de façon plutôt spectaculaire, mais c'est un spectacle que l'on aurait bien aimé s'épargner. Comme par exemple, cette nouvelle qui n'a peut-être pas fait les gros titres, mais qui a provoqué beaucoup d'interrogations chez de nombreux propriétaires d'immeubles sur l'île de Montréal.

Il s'agit de l'histoire peu banale de ces résidents qui ont aperçu un beau matin du mois d'octobre de grosses fissures dans leur cour arrière. Fissures qui étaient apparues soudainement. Il s'agit de cinq (5) triplex situés sur une même rue à Montréal, dans le quartier Tétreaultville.

Étrange phénomène qui a beaucoup inquiété les propriétaires qui ont été touchés par cette catastrophe, sans dommages corporels heureusement, mais pour le reste, ils ont tous été profondément consternés.

Le plus intrigant, c'est que les endroits où sont apparues ces fissures concernaient des résidences toutes situées sur la même rue, faut-il le rappeler.

Mais que s'est-il passé ? Il est évident que tout le monde a eu peur pour son immeuble. Selon les informations qui ont été recueillies, tout s'est déroulé rapidement, durant la nuit. Comme un véritable cauchemar.

Selon une des propriétaires, elle n'a entendu aucun bruit particulier et elle est bien certaine qu'il n'y a pas eu de trem-



blement de terre. D'ailleurs aucune secousse sismique n'avait été enregistrée.

La fissure sur son immeuble faisait plus de cinq (5) centimètres de large et s'étendait de haut en bas d'un muret de béton. Là où la fissure était la plus large, elle pouvait carrément y glisser sa main au complet.

## L'herbe n'était vraiment pas plus verte chez le voisin

Ses voisins ont vécu le même genre de choc en constatant les dégâts chez eux. Personne, semblait-il, n'avait vu quoi que ce soit qui ressemble de près ou de loin à ce qui s'est passé cette nuit-là. Même les inspecteurs de la Ville de Montréal ont avoué n'avoir jamais été confrontés à ce genre de situation.

Il semblerait qu'une cause d'origine naturelle soit responsable de cet événement. Les habitations qui ont été frappées par l'apparition de ces fissures ont été construites sur de l'argile.



Sans confirmer le tout, on a avancé une hypothèse intéressante. Les sols argileux étant sensibles à la sécheresse, les bâtiments qui sont construits sur ceux-ci, seraient plus susceptibles de subir un affaissement de sol lorsque l'argile s'assèche. Et comme l'été 2021 a été particulièrement sec...

En raison des changements climatiques, on pourrait d'ailleurs anticiper que ce phénomène prendra de l'ampleur avec le temps.

## Les chantiers de construction en cause ?

Certains propriétaires ont cependant fait allusion aux nombreux chantiers de construction à proximité. Il y a beaucoup de travaux dans ce secteur, ce qui entraîne l'apparition de fréquentes vibrations, parfois assez intenses. Il y aurait même eu du dynamitage à certains moments. Mais après vérification des médias auprès du département des communications de la Ville de Montréal, la soudaine manifestation des fissures ne serait aucunement liée aux travaux effectués dans le secteur.



Un climatologue consulté par les médias, abonde dans le sens d'une manifestation de mère nature. Et selon lui, de plus en plus de résidences sont à risque de craquer éventuellement. Il se disait d'ailleurs extrêmement préoccupé pour les maisons construites sur un sol argileux puisqu'elles risquent de se détériorer davantage au cours des prochaines années avec la crise climatique.

Selon ses propos, au cours de l'été 2021, plusieurs résidences construites sur un sol argileux ont vu leur fondation se fissurer en raison du temps sec. Lorsqu'il y a un manque d'eau dans le sol, le terrain perd sa portance. On voit apparemment de plus en plus d'immeubles avec des crevasses et des fondations endommagées.

Selon les météorologues, l'été dernier a battu des records de sécheresse dans plusieurs régions, dont évidemment Montréal.

Il s'agit d'une situation préoccupante. Mais quelle est l'ampleur exacte que cela peut prendre ?

Il est extrêmement difficile de répondre à cette question, même pour les plus grands experts, de la même façon qu'il est très difficile de prévoir ce que seront les répercussions climatiques dans quelques années.

La seule chose dont nous pouvons être certain, c'est qu'à la lumière de ce qui se passe présentement, on peut malheureusement s'attendre à ce que ce genre de manifestation devienne plus fréquent avec les années.

## Trop d'eau ou pas assez

Un élément troublant qui ressort des nombreuses études qui ont été réalisées ces dernières années, c'est le cycle de l'eau qui est en train de se modifier de façon majeure dans le contexte de réchauffement global que l'on subit.

Le problème des immeubles qui craquent pourrait donc s'aggraver, pas plus tard que cet hiver avec les épisodes de gel et de dégel.



Comme une des plus évidentes manifestations des changements climatiques est le déplacement vers les extrêmes, on pourrait représenter le tout par cette illustration très simple :

1. Pas assez de précipitations pendant un certain temps;
2. Trop de précipitations par après;
3. Ces épisodes sont suivis par une période un peu plus équilibrée;
4. Puis c'est le retour aux extrêmes.

Pas assez d'eau cause des problèmes, mais trop d'eau comporte son lot de problèmes aussi. Car trop d'eau dans un sol argileux peut mener à des glissements de terrain.

Est-ce qu'il faudra bientôt revoir notre façon de penser, de concevoir et de construire, que ce soit au Québec ou ailleurs dans le monde ?





**Depuis plus de 15 ans**

## **L'ingénierie à votre service**

### **Services offerts**

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

**Une équipe dévouée**

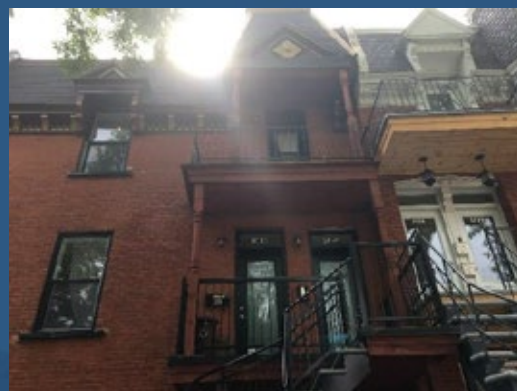
**Deux départements expérimentés :**

**Science du bâtiment**

**Analyse et contrôle de coûts**

**Téléphone : 514-596-1992**

**Courriel : [spa@stpierreassocies.com](mailto:spa@stpierreassocies.com)**





Est-ce que nous devons maintenant considérer qu'il faudra vivre avec des périodes très sèches et d'autres avec des excès d'eau ? Est-ce que cela deviendra la norme ?

Ainsi, faudra-t-il utiliser des matériaux qui sont plus adaptés aux changements climatiques et même aux changements hydrauliques ?

Tant de questions et peu de réponses concrètes. Nous avançons un peu dans l'inconnu.

## **L'entretien des immeubles demeure encore la meilleure option**

Selon une étude publiée au mois de septembre 2021 par l'Institut canadien pour des choix climatiques, la modernisation des infrastructures pour atteindre des normes acceptables se chiffre à plusieurs milliards de dollars, à l'échelle du pays.

Les dommages et les perturbations associés aux changements climatiques affectent les infrastructures au Québec, comme partout ailleurs au Canada. Mais beaucoup de ces infrastructures sont plus vulnérables à cause de nombreuses années de négligence et de peu d'investissements dans leur entretien.

Si notre pouvoir d'agir sur le climat existe, il n'en reste pas moins que les changements à apporter apparaissent immenses.

Nous sommes arrivés à une étape dans notre développement économique, en tant que société nord-américaine, où notre empreinte carbone comme on nous le rappelle souvent, est tellement importante que nos actions pour modifier le cours des choses devraient être à l'image de notre consommation et de notre développement : titanesques !

Oui, on évoque ici un effort collectif titanesque qui doit se prolonger dans le temps, mais qu'en est-il des mesures concrètes que nous pouvons prendre dès maintenant ? Nous avons souvent l'impression d'être sans aucun contrôle sur les sautes d'humeur du climat.

Les événements du mois d'octobre 2021 avec l'apparition d'importantes fissures sur des immeubles à Montréal nous rappellent que là où nous pouvons agir, c'est au niveau de l'entretien des immeubles. On ne le répétera jamais assez.

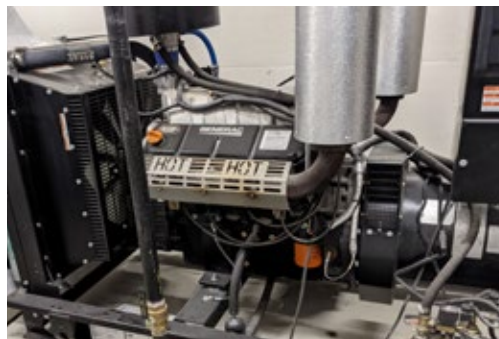
## **Mais en quoi l'entretien d'un immeuble peut-il le rendre moins vulnérable aux changements climatiques ?**

Commençons par le toit; une toiture bien entretenue ou remise à neuf lorsque sa durée de vie utile arrive à son terme, résistera mieux aux intempéries.



Les précipitations se font plus abondantes au cours de certaines périodes. Il faut donc veiller à ce que le système de drainage pluvial soit en bonne condition, mis aux normes ou rénové, et qui pourra donc évacuer adéquatement les surplus d'eau soudains.

Les forts vents de la mi-décembre cette année nous ont fait réaliser à quel point une génératrice bien entretenue ou remise à neuf offrira un bon rendement, lors des pannes électriques qui risquent d'être plus récurrentes.



Les portes et les fenêtres étant des ouvertures dans un bâtiment, il faudra prévoir leur reconditionnement aux vingt (20) ans, ce qui permettra d'offrir une meilleure résistance aux intempéries et de conserver un confort intérieur.

Alors que nous entendons parler sans cesse, et sur toutes les tribunes, des fameux GES, les gaz à effet de serre, il est bon de rappeler que la voiture n'est pas la seule à jouer un rôle déterminant dans leur diminution.

# 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](https://acousti-tech.com)





## Comment un immeuble existant peut-il contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre?

Lors du remplacement des équipements mécaniques et électriques, s'assurer que les nouveaux équipements soient plus performants et moins générateurs de gaz à effet de serre.



Remplacer les équipements désuets fonctionnant aux énergies fossiles par de nouveaux équipements électriques.

Bien s'assurer que les équipements soient adéquatement entretenus afin d'éviter une surconsommation d'énergie.

Favoriser et faciliter l'installation des bornes de recharge pour les voitures électriques ou hybrides.

Installer des contrôles sur les systèmes CVC (chauffage, ventilation, climatisation) pour une optimisation de la consommation énergétique.



Demander une évaluation énergétique effectuée par un professionnel qui pourra vous guider sur les choix à faire lorsque viendra le temps de moderniser ou de remplacer des équipements.

Chaque geste compte, chaque action permet d'apporter notre contribution, pour des résultats qui au bout du compte, seront favorables pour tout le monde.

Les fissures inquiètent, mais elles sont aussi un signal d'alarme. Il faut savoir écouter, mais surtout agir.

Dans l'immédiat, nous pouvons aider nos bâtiments à être moins vulnérables par un entretien adéquat et ciblé.

C'est la raison pour laquelle, les syndicats de copropriété doivent se constituer un fonds de prévoyance bien garni et peuvent s'outiller pour plus d'efficacité avec l'utilisation d'un carnet d'entretien.



Si parfois il pleut trop, ou pas assez, ce sont deux possibilités qui finissent par causer de sérieux problèmes, mais il est excessivement rare que l'on détériore un bâtiment parce qu'on s'en occupe trop ! ☐

# Fiez-vous à nous, vos experts en chauffe-eau!

Choisissez l'efficacité de nos chauffe-eau de 40 et 60 gallons, parfaits pour vos besoins de copropriété, et la paix d'esprit d'un service clé en main.

## CHAUFFE-EAU

Optez pour une gestion simplifiée des installations effectuées par des installateurs certifiés CMMTQ. Bénéficiez des meilleures garanties du marché!



**Contactez notre équipe!**  
1 877 326-0606, poste 4228  
HYDROSOLUTION.COM

**Hydro  
Solution**



## Entrevue avec Annie Beaudoin, Directrice des comptes majeurs chez HydroSolution



Annie Beaudoin  
HydroSolution

Il n'est pas toujours facile pour les syndicats de copropriété de trouver le bon assureur et de comprendre les variations de coûts et de risques. Pour y voir plus clair et vous donner des pistes de solutions, nous avons eu un échange avec Christian Vanasse, directeur principal des ventes et développement des affaires, assurance des entreprises chez **Beneva**. Il présente le point de vue des assureurs sur l'assurance en copropriété, la façon de présenter son dossier à son assureur, ainsi que les actions préventives à prendre.

### 1. Bonjour, monsieur Vanasse! Pourriez-vous nous éclairer sur ce que l'arrivée de Beneva change pour les assurances des syndicats ou des particuliers en copropriété?

Concrètement, c'est l'union de deux assureurs très présents, qui redoublent d'efforts pour répondre tant aux besoins des copropriétaires que des syndicats de copropriétés, malgré les périodes plus difficiles. Beneva, c'est l'expérience combinée de deux assureurs, qui ont les gens à cœur.

### 2. En tant qu'assureur, quels conseils donnez-vous aux syndicats de copropriétés pour le renouvellement de leurs assurances?

Tout d'abord, c'est de bien identifier les risques inhérents à la copropriété : infiltrations d'eau, dégâts d'eau à répétition,

chutes devant la copropriété, gestion des fumeurs, entretien des parties communes et peut-être d'une piscine. Dans un deuxième temps, il est aussi très important pour votre assureur de savoir que vous avez prévu les risques dans la planification des entretiens et le suivi. En d'autres mots, c'est d'avoir un plan de gestion du risque.

### 3. Quels sont les sinistres les plus coûteux pour les copropriétaires?

Rien n'est plus coûteux qu'un incendie. Heureusement, c'est plutôt rare, surtout s'il y a une gestion des fumeurs et que les règles en ce qui a trait à l'électricité sont respectées. De nos jours, les sinistres les plus coûteux sont en lien avec les dégâts d'eau, qui sont très fréquents. Plus il y a de logements, plus il y a d'étages et plus le sinistre est coûteux. Un simple tuyau de lave-vaisselle qui rend l'âme au 8e étage fera des dommages jusqu'au sous-sol.

### 4. Quels types d'appareils font le plus de dommages en copropriété, et pourquoi?

Il s'agit des fameux réservoirs d'eau chaude, qui sont assurément responsables d'une grande proportion des dégâts. Viennent ensuite les tuyaux des laveuses et même des sècheuses à vapeur. Les lave-vaisselle, comme les réfrigérateurs fournissant eau et glace, sont aussi des appareils au cœur de certains désastres.

**5. Comment les syndicats de copropriété devraient-ils se préparer ou dans quoi devraient-ils investir pour faire diminuer leurs risques de subir un sinistre et ainsi améliorer leur couverture d'assurances?**

L'investissement en prévention par les syndicats de copropriété permettra, à terme, de bénéficier de meilleures conditions d'assurances. Un syndicat ayant pris les actions nécessaires pour prévenir les risques les plus fréquents bénéficiera de meilleures conditions et sera moins pénalisé en cas de sinistre. Il y a une expression en assurances qui dit que les assureurs aiment assurer un certain risque, mais jamais un risque certain. Des chauffe-eau de qualité supérieure ou un système de détection de fuites comme celui d'AKWA, offert en exclusivité par HydroSolution, sont de bons exemples de mesures préventives.

**6. Quels sont les avantages de faire affaire avec une compagnie comme HydroSolution?**

HydroSolution est une entreprise avec des valeurs humaines, qui a à cœur le bien-être de ses clients et qui offre un accompagnement hors pair. Nous avons plusieurs dossiers d'assurances avec eux et ce sont des gens expérimentés.

**7. Pourquoi recommanderiez-vous HydroSolution?**

Je les recommande autant pour leurs chauffe-eau, qui sont de qualité et d'une durée de vie supérieures, que pour leur solution AKWA de détection de fuites d'eau, qui s'intègre à merveille à un plan de prévention.

Merci, Monsieur Vanasse, pour ces précieux renseignements! ☐



**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**

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

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

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







## L'insonorisation du bâtiment et le télétravail



Par Sébastien Trépanier  
AcoustiTECH

**La Covid-19 a changé bien des choses dans notre quotidien depuis plus de 2 ans. Un des changements reliés à cette crise est l'augmentation fulgurante de la population qui travaille de la maison. Que ce soit en formule hybride ou encore à 100%, le télétravail est une pratique qui a rapidement été mise en place par plusieurs employeurs et elle semble être là pour rester. Au Canada en 2020, le pourcentage de gens travaillant au moins une fois par semaine de la maison est passé de 4% en 2016 à 32% en 2021. Ceci étant dit, peu de copropriétaires étaient prêts pour cette nouvelle réalité.**

La qualité d'insonorisation dans les condos est devenue un enjeu encore plus important qu'avant la pandémie. Les occupants passent beaucoup plus de temps dans leurs unités et se doivent de pouvoir travailler dans un environnement propice à la productivité tout en étant confiant de ne pas déranger leurs voisins. Voici donc quelques conseils utiles à prendre en compte lorsque viendra le temps de faire le choix de matériaux liés aux rénovations de planchers. Ces quelques

précautions vous aideront à conserver ou même améliorer vos conditions de télétravail et d'insonorisation en général.

La sélection de votre couvre-plancher peut vous sembler banale, mais sachez que votre décision aura un impact sur la qualité d'insonorisation de votre unité. Vous pensiez que cette étape était surtout liée à l'esthétique de votre demeure? Si vous résidiez en maison unifamiliale, vous n'auriez pas tort! Cependant, en copropriété certains types de couvre-planchers vous offriront une meilleure performance acoustique que d'autres. Le tapis étant certainement le plus performant lorsqu'on parle d'isolation aux bruits d'impacts, il ne fait cependant pas l'unanimité entre tous les copropriétaires, car il est de moins en moins populaire pour des raisons d'entretien et d'esthétisme. Aujourd'hui, la vaste majorité des gens se tourne vers les planchers à surface dure comme le bois d'ingénierie, la céramique et le vinyle. Chacun de ces types de couvre-planchers présente cependant des avantages et des contraintes du côté acoustique. Heureusement pour vous, il existe des solutions qui vous permettront d'obtenir d'excellents résultats, peu importe votre choix !





C'est ici que la vaste gamme de produits AcoustiTECH vous sera utile. Nous avons des membranes acoustiques adaptées à tous les types de couvre-planchers sur le marché. Que ce soit pour l'installation de votre bois d'ingénierie en double encollage ou bien un plancher en installation flottante, nous avons le bon produit pour vous!

**Un conseil pour vous :** Question de bien comparer les diverses options offertes sur le marché, nous vous recommandons de ne pas seulement vous fier aux performances acoustiques anticipées qui sont affichées sur les emballages et publicités des manufacturiers de solutions acoustiques. Ces résultats de performance sont souvent spécifiques et ont été obtenus avec des assemblages qui ne sont pas nécessairement ceux qui se trouvent dans votre bâtiment. Ainsi, une solution acoustique qui prime à bord semblait très performante pourrait être décevante si elle est installée dans votre unité. Il pourrait donc s'avérer important d'avoir en main ces informations lors de votre passage chez un spécialiste de couvre-plancher :

- Avez-vous un règlement de copropriété mentionnant les objectifs de performance acoustique à atteindre?
- Quel type de couvre-plancher est-il permis d'installer et dans quelle pièce?
- Votre bâtiment est-il construit sur une structure de bois ou de béton?

Les réponses à chacune de ces questions influenceront la proposition de produits que votre spécialiste de couvre-plancher vous offrira.

Enfin, sachez que notre programme AcousiCONDO peut vous accompagner dans toutes les sphères de l'acoustique du bâtiment. Que ce soit dans la rédaction d'une nouvelle réglementation, l'analyse de la structure de votre bâtiment ou la recommandation de produits qui performeront dans celui-ci, ce programme s'adresse autant aux conseils d'administration qu'aux gestionnaires de copropriétés et il simplifiera grandement vos tâches liées à l'approbation des rénovations de planchers. ☐



**VITRO** —  
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**  
**[info@vitroservices.com](mailto:info@vitroservices.com)**

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

# OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

## UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU\*.

Louez vos équipements de chauffage et d'eau chaude à gaz naturel sans aucune mise de fonds et profitez de notre garantie intégrale ainsi que des entretiens périodiques sans frais.

Informez-vous : [gazmetroplus.com](http://gazmetroplus.com)



\* Certaines conditions s'appliquent. MC Marque de commerce de la Société en commandite Énergir utilisée sous licence.

# La chaîne d'infection et les milieux partagés



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

La chaîne d'infection n'est pas un concept nouveau et a évolué depuis la COVID-19. Des recherches additionnelles par des professionnels et des experts de l'entretien ménager ont aidé à mieux comprendre les divers aspects qui la composent et ont conduit à l'identification de 8 moments où les risques de transmission sont les plus élevés dans les environnements de travail et environnements partagés comme les condominiums.

Avec des interventions ciblées, il est possible de réduire les risques d'infection à chacun de ces moments et de minimiser la contamination croisée. Chez JAN-PRO, nous croyons que la lutte aux infections dans n'importe quel environnement de travail et condominiums est une responsabilité partagée entre les professionnels de l'entretien et de la désinfection et les occupants de cet environnement.

Ce document illustre comment JAN-PRO perçoit cette responsabilité partagée et ce qui doit être fait par chacun pour faire de la lutte aux infections un objectif commun.

## SURFACES FRÉQUEMMENT TOUCHÉES

Les endroits publics, les milieux de vie partagés (condominiums) et les places d'affaires sont fréquentés par des personnes entrant en contact entre elles, les objets et les surfaces, ce qui augmente les risques de transmission de maladies. L'industrie du nettoyage véhicule que les surfaces fréquemment touchées sont des surfaces à haut risque et que la désinfection en est la solution. Une façon innovante est dorénavant de considérer la transmission des infections comme étant des « moments » pendant lesquels les gens et les surfaces interagissent et jouent un rôle.



Avec la COVID, nous avons réappris à limiter les risques de transmission des virus aéroportés avec le masque et la distanciation sociale. Le mode privilégié de transmission des maladies dans les milieux de travail et partagés demeure les mains, qui propagent les infections entre les personnes et les surfaces. Un nettoyage et une désinfection régulière des surfaces fréquemment touchées contribuent certes à diminuer les risques sans toutefois les éliminer. Ce ne sont pas les surfaces comme telles qui constituent un risque, c'est plutôt le comportement des gens qui les touchent sans pratiquer l'hygiène de mains par la suite qui est le véritable enjeu.

## 8 MOMENTS CRITIQUES







Les germes font partie des milieux de vie alors que certaines personnes circulent étant malades et servent de vecteur de transmission. Conditionnés par les habitudes et les comportements individuels, ces personnes peuvent transmettre des maladies à tout individu qu'elles pourraient croiser ou fréquenter. Les occupants peuvent ainsi devenir infectés ou infecter les autres. Des études récentes ont identifié 8 moments pendant lesquels les risques d'infection sont élevés.

### Ces moments sont :

*Petite astuce : Pour vous souvenir facilement de ces 8 moments critiques pensez à l'anagramme MAIN SALE*

1. **M**anger de la nourriture
2. **A**pprêter les aliments
3. **I**mmubles – Entrée/Sortie
4. **N**ettoyer, vider ordures et recyclage
5. **S**urfaces fréquemment touchées
6. **A**près usage des toilettes
7. **L**aisser/retrouver son poste de travail
8. **É**ternuer, tousser, se moucher

## Voici 8 moments critiques pendant lesquels les risques d'infection sont élevés.

MOMENTS À RISQUES	OBJECTIFS	ACTIONS PRÉVENTIVES POUR CONDOMINIUMS	PROGRAMME CERTIFIÉ DE NETTOYAGE ET DE DÉSINFECTION JAN-PRO
 Manger de la nourriture	Minimiser les risques de devenir infecté	Demander aux occupants de désinfecter l'espace qu'ils ont utilisé Faciliter l'hygiène des mains	Assainissement ou désinfection des meubles et surfaces des aires de restauration
 Apprêter les aliments	Minimiser le risque que les aliments soient contaminés Minimiser la contamination par la nourriture	Faciliter l'hygiène des mains	Assainissement ou désinfection des surfaces, des appareils et ustensiles
 Immeubles entrée/sortie	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des affiches et demander aux copropriétaires et visiteurs de se laver ou assainir les mains	Nettoyage et désinfection quotidienne des portes d'entrée et l'aire de réception
 Nettoyer, vider ordures et recyclage	Minimiser les risques de devenir infecté ou de contaminer les surfaces	Faciliter l'hygiène des mains	Nettoyage et désinfection des poubelles et bacs de recyclage
 Surfaces fréquemment touchées	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des affiches et des assainisseurs à main dans les aires communes stratégiques	Désinfection quotidienne des surfaces fréquemment touchées
 Après usage des toilettes	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter dans les toilettes	Faciliter l'hygiène des mains Placer des lingettes désinfectantes	Désinfection quotidienne des surfaces et des appareils sanitaires
 Laisser/retrouver son poste de travail	Minimiser le risque d'infecter les autres ou se faire infecter par la transmission via les surfaces	Placer des assainisseurs sur les bureaux ou faciliter l'hygiène des mains	Désinfection quotidienne des postes de travail
 Éternuer, tousser, se moucher	Minimiser le risque d'infecter les autres	Placer des mouchoirs et assainisseurs à main dans les environnements partagés	Désinfection quotidienne des postes de travail et poubelles

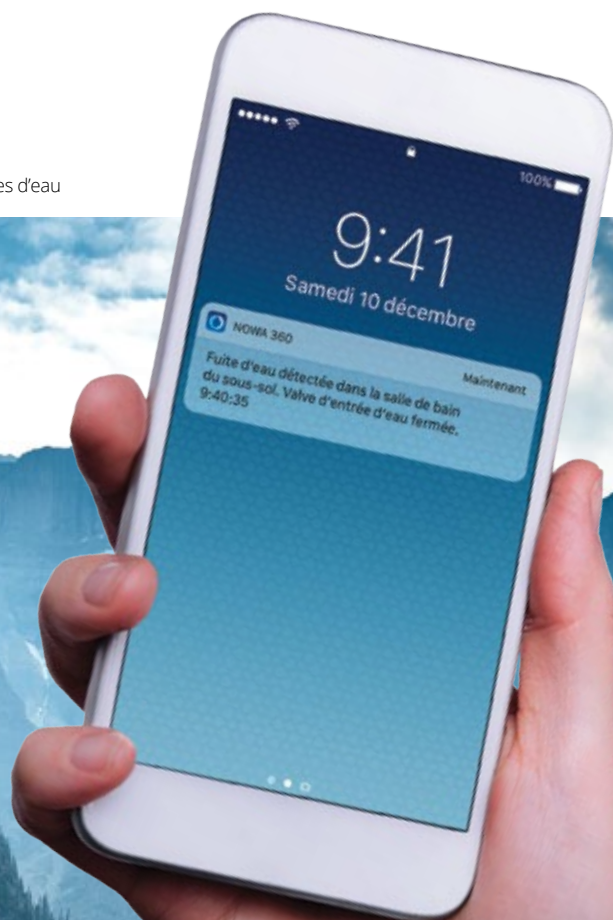
S'ajoutent au tableau les consignes de la Santé Publique de porter un masque et de respecter la distanciation sociale.



# Ok. Tout est sous contrôle.

## Une fuite d'eau n'est plus un dégât.

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



### DÉTECTER

**Votre meilleur allié quand chaque seconde compte.**

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

### CONTRÔLER

**Nowa stoppe les fuites, sans délai et sans aide.**

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

### NOTIFIER

**Vous êtes avisé, non pas alarmé.**

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



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



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



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



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



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

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



## Simple.

C'est à vous de jouer.

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

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

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

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



## Fiable.

Il veille sans relâche.

### TOUJOURS EN FONCTION.

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

Détection ultraprécise  
Un signal sans interférence

Couvre une superficie jusqu'à  
5 000 pi<sup>2</sup>

Valve connectée pour une réaction  
immédiate

Autotests intégrés

Alerte de pile faible

Détection du gel localisé



## Connecté.

Gardez le contrôle,  
où que vous soyez.

### PIVOT DE LA MAISON INTELLIGENTE

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

Contrôle à distance

Action par détection de mouvement

Action par géolocalisation

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



# L'entretien de votre immeuble, un défi de taille !



Par Didier Rorive  
Directeur du développement des affaires  
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

La gestion d'une copropriété n'est pas une chose simple ! Les responsabilités des gestionnaires sont nombreuses, que ce soit sur les plans administratif, financier ou technique.

Dans le « volet » technique, on pense tout de suite à la gestion du bâtiment et à son entretien afin d'assurer la pérennité de la construction.

Dans cet article, nous vous proposons une petite revue de certains points importants à considérer dans la gestion de votre copropriété.

## Fonds de prévoyance et carnets d'entretien – loi 16



L'entrée en vigueur de la loi 16 le 10 janvier 2020 a été très médiatisée, et les exigences de ce nouveau texte légal « bouleversent » les habitudes financières de plusieurs copropriétaires et conseils d'administration !

L'objectif de cette loi est de mieux encadrer la propriété divisée et de renflouer les coffres des copropriétés afin d'assurer un meilleur entretien du parc immobilier, qui montre des signes de vieillissement. Voici un résumé des deux principales obligations :

### Carnet d'entretien

Dans un délai de trois ans, un carnet d'entretien doit être rédigé. Ce document technique servira à recenser les travaux d'entretien nécessaires afin de maintenir le bâtiment en bon état ainsi que ceux qui ont été faits afin de pouvoir assurer un suivi.

### Étude de fonds de prévoyance

Une étude de fonds de prévoyance devra être effectuée, déterminant les coûts d'entretien ou de réparations majeures à effectuer à court, moyen ou long terme ainsi que les frais mensuels à verser par les copropriétaires dans le but de couvrir ces travaux. Les copropriétaires auront 10 ans pour faire un rattrapage par les contributions au fonds de prévoyance.

## Inspection des façades et des stationnements – loi 122



Depuis l'entrée en vigueur en mars 2013 de la législation visant à améliorer la sécurité dans les constructions existantes (chapitre VIII – Bâtiment du Code de sécurité), toutes les copropriétés d'au moins cinq étages de même que celles possédant un parc de stationnement souterrain ou aérien doivent obtenir d'un ingénieur ou d'un architecte un rapport de vérification certifiant l'absence de conditions dangereuses ou précisant les mesures d'urgence et les actions correctives à appliquer.

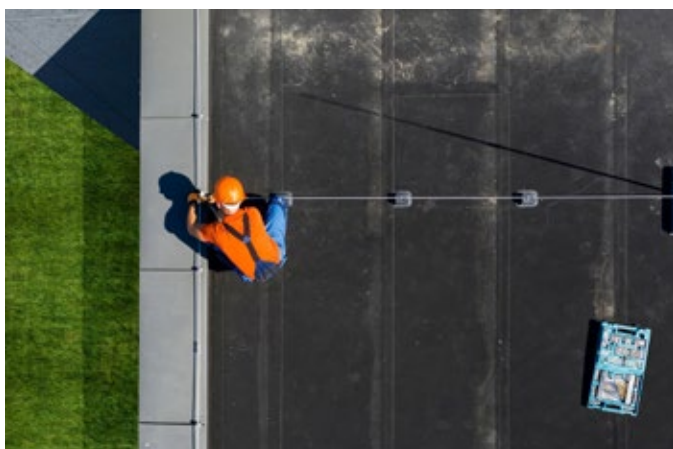




Pour les immeubles, la première vérification des façades doit être réalisée au plus tard le jour du 10<sup>e</sup> anniversaire de la date de construction. Concernant les parcs de stationnement, la vérification initiale doit être menée entre 12 et 18 mois après la fin de la construction. Dans les deux cas, les vérifications devront ensuite être renouvelées tous les cinq ans.

Tant qu'existera la propriété, les rapports ainsi rédigés devront être rassemblés dans un registre, tenu à jour et disponible sur place pour consultation.

### Programme d'entretien préventif de toiture



Peu importe le type de toiture de votre copropriété, elle est constamment exposée aux éléments extérieurs, et ses propriétés physiques évoluent dans le temps. Son processus de vieillissement est influencé par la température, l'ensoleillement, la pluie et tous autres événements météorologiques tels que les vents violents ou les cycles de gel et de dégel rapides. La détérioration de la toiture se produit à la longue et s'accroît normalement avec l'âge du système.

La toiture fait partie intégrante de l'enveloppe du bâtiment et devrait faire l'objet d'un entretien régulier pour assurer une

longévité optimale. Une inspection effectuée chaque année et des travaux de maintenance planifiés permettent ainsi de prolonger la durée de vie de tous les types de toiture.

Mettre en place un programme d'entretien préventif permet aux propriétaires d'une part de protéger leur investissement, d'autre part d'assurer un service ininterrompu pendant la durée de vie prévue de la toiture, sans qu'ils aient à dépenser des sommes d'argent pour des travaux (réparations) n'ayant pas été planifiés ou anticipés.

Finalement, un programme d'entretien préventif de toiture a pour but de surveiller les signes de détérioration qui, s'ils ne sont pas rapidement corrigés, risquent d'entraîner des infiltrations d'eau et des dommages considérables à l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment. L'entretien préventif de toiture assure aussi la protection des autres composants – autant l'aménagement intérieur que les éléments de structure – contre les conséquences à long terme des infiltrations d'eau. Par exemple, de l'eau qui pénètre dans l'isolation réduit considérablement l'efficacité énergétique de la toiture. La présence d'humidité dans le système d'étanchéité de la toiture peut conduire avec le temps à une détérioration du platelage, des fixations mécaniques et des autres matériaux et éléments intérieurs tels que la peinture, le mobilier, les équipements et les stocks, et peut endommager jusqu'aux installations électriques. Les infiltrations d'eau par la toiture peuvent enfin affecter la qualité de l'air intérieur en favorisant la croissance de moisissures. Sans un programme de gestion préventive, la toiture devra généralement être remplacée avant le terme prévu et, le plus souvent, à un moment inopportun.

### Révision obligatoire du programme d'entretien des tours de refroidissement







VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

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





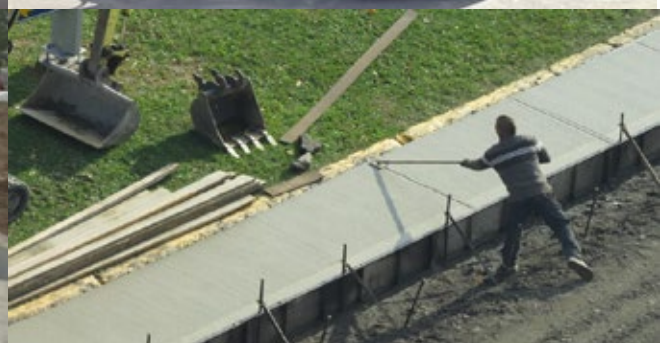
Un travail Excellent • pour d'Excellents résultats  
A job well done • is an Excellent job



**Asphalte • Pavé-uni • Béton • Scellant • Marquage de ligne**

**«VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE»**

*Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 15 ans d'expérience dans la nouvelle construction, la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages. Licence RBQ : 8360-5220-01*



Appelez-moi pour vos estimations gratuites ! Votre conseiller en pavage : Anthony Pradel ligne directe 514-839-1314  
par courriel [anthony@excellentpavage.ca](mailto:anthony@excellentpavage.ca) ou visiter notre site web au : [www.excellentpavage.ca](http://www.excellentpavage.ca)

Depuis l'entrée en vigueur, le 27 mars 2013, de la législation sur l'entretien des tours de refroidissement à l'eau (section VII du chapitre Bâtiment du Code de sécurité), tous les propriétaires de ce type d'installations ont eu à mettre en place un programme d'entretien.

Élaboré et signé par au moins un membre d'un ordre professionnel, comme l'Ordre des ingénieurs du Québec, le programme d'entretien doit notamment inclure les procédures de mise en hivernage, d'arrêt et de redémarrage pendant les périodes de service, de nettoyage, de décontamination et de maintien de la qualité de l'eau, dans le but de préserver l'intégrité des tours de refroidissement et de limiter la prolifération de la légionelle. La législation impose aussi une révision du programme tous les cinq ans.

De plus, selon l'article 404 de la section VII, il est obligatoire de réviser le programme d'entretien à la suite des situations suivantes :

- Une modification de l'installation de la tour de refroidissement à l'eau affectant le programme d'entretien;
- Un changement dans la procédure de maintien de la qualité de l'eau;
- L'utilisation de la procédure de décontamination.

En conclusion, une approche proactive de la gestion de l'eau, en particulier pour les copropriétés desservies par des tours de refroidissement, est nécessaire. En effet, contrairement à la plupart des problèmes liés à la qualité de l'air intérieur, une éclosion de légionelle peut entraîner des conséquences importantes, comme la propagation d'une maladie grave, voire mortelle. Les méthodes utilisées pour détecter et éliminer les risques associés à la légionelle doivent être appliquées avec rigueur et nécessitent une connaissance étendue des systèmes hydriques des bâtiments ainsi que des caractéristiques de la légionelle.

### **Registre obligatoire des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante**

Le 6 juin 2013 est entrée en vigueur la nouvelle législation concernant la gestion de l'amiante. Cette dernière modifie le Règlement sur la santé et la sécurité du travail (RSST) et le Code de sécurité pour les travaux de construction. L'article 69.3 du RSST mentionne désormais que : « La responsabilité de localiser les flocages et les calorifuges incombe à l'em-



ployeur à l'égard de tout bâtiment sous son autorité ». Par conséquent, si le syndicat des copropriétaires emploie au moins une personne, qu'il s'agisse d'un préposé à l'entretien ou même d'un portier, il doit répondre à cette exigence.

Votre syndicat n'emploie aucun employé? Vous vous pensez chanceux? Attention : S'il est vrai que toute entreprise effectuant des travaux dans la copropriété est responsable de tous les matériaux et produits affectés par les travaux et de tous les équipements qu'elle utilise, ces obligations reviennent cependant au syndicat des copropriétaires lorsque ce dernier est le maître d'œuvre. À titre de rappel, le maître d'œuvre est, selon la définition de la Loi sur la santé et la sécurité du travail, « le propriétaire ou la personne qui, sur un chantier de construction, a la responsabilité de l'exécution de l'ensemble des travaux », c'est-à-dire celui qui exerce une autorité réelle sur le chantier.

### **Obligations**

Il résulte de la nouvelle législation que tout bâtiment construit avant le 15 février 1990 doit être inspecté pour localiser les flocages contenant de l'amiante et que tout bâtiment construit avant le 20 mai 1999 doit être inspecté afin de localiser les calorifuges contenant de l'amiante. Par la suite, ces inspections doivent être refaites tous les deux ans, sauf exception.

Afin de rassembler et de divulguer l'information concernant l'amiante, le syndicat des copropriétaires doit implanter un registre des matériaux et le maintenir à jour. Les renseignements que doit inclure ce registre, énumérés dans l'article 69.16 du RSST, sont entre autres les suivants :

- « La localisation des flocages et des calorifuges qui ont fait l'objet d'une inspection et la localisation des matériaux et des produits qui ont fait l'objet d'une vérification;
- La présence et le type d'amiante ou l'absence d'amiante dans les flocages, les calorifuges, les matériaux et les produits, ainsi que les informations documentaires vérifiables ou les rapports d'échantillonnage que l'employeur a réalisés, qui indiquent les types d'amiante ou qui en démontrent l'absence;
- Les dates et les résultats des inspections des flocages et des calorifuges contenant de l'amiante effectuées ainsi que les dates et les résultats de toute autre vérification de matériaux et de produits;
- La nature et la date des travaux effectués sur les flocages, les calorifuges, les matériaux et les produits contenant de l'amiante. »

## Évaluation de la concentration en radon



Selon les statistiques, environ 21 000 Canadiens mourront cette année du cancer du poumon et près de 15 % de ces décès seront dus à une exposition à long terme au radon.

Encore aujourd'hui, nombre d'entre nous ne sont pas conscients des risques que représente le radon pour la santé. L'exposition au radon est pourtant la principale cause de cancer chez les non-fumeurs.

Or, récemment, avec la pandémie, le télétravail est entré dans les habitudes de vie. Nous passons ainsi bien plus de temps chez nous, augmentant par la même occasion le risque d'exposition. Dans ce contexte, Santé Canada recommande

fortement de mesurer la concentration en radon dans nos maisons.

De plus, comme les études de Santé Canada l'ont révélé, la concentration en radon peut varier grandement d'une résidence à une autre dans un même quartier. En effet, la concentration en radon dépend non seulement des caractéristiques géologiques d'un secteur, mais aussi, entre autres, de l'intégrité des fondations d'un bâtiment, de sa ventilation et de son positionnement par rapport aux fissurations dans le sol profond. Par conséquent, il n'est pas possible de prédire la concentration en radon dans une résidence en interpolant des données relevées dans des bâtiments voisins.

Dans le but d'évaluer la concentration en radon dans un espace, l'utilisation d'un détecteur s'impose. Plusieurs types de détecteurs existent sur le marché présentement, certains électroniques à lecture directe, d'autres passifs nécessitant une analyse en laboratoire. Deux des méthodes les plus fiables, économiques et reconnues sont l'utilisation d'une chambre à ionisation munie d'un électret ou l'utilisation d'un détecteur de traces alpha. Il suffit d'installer un de ces détecteurs passifs pour une période prédéterminée dans l'environnement à l'étude (au plus bas niveau du bâtiment) et de l'envoyer ensuite au laboratoire pour analyse.

Étant donné que les concentrations en radon varient au cours d'une année, voire au courant d'une seule journée, il importe d'exposer le détecteur pendant au moins trois mois en période de chauffage : plus la durée d'exposition est longue, plus le résultat devrait être représentatif de la concentration moyenne annuelle. ☐

---

Besoin d'information, d'assistance pour votre syndicat!  
Didier Rorive, (514) 831-2742



# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Programme  
bilingue

Certificat de perfectionnement professionnel



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



## INSCRIPTION IMMÉDIATE

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

### Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec

• 13 janvier 2022 au 17 mars 2022

Chargés de cours : Me Sébastien Fiset

Ce cours est offert en format bilingue (anglais / français).

Tout le matériel de cours sera fourni dans les deux langues.

Voir les détails du cours [ICI](#)

### Residential Property Finance and Accounting

• 12 janvier 2022 au 16 mars 2022

Chargés de cours : Marc Bush

Langue d'enseignement : Anglais

Voir les détails du cours [ICI](#)

Réduction de 15% offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

Enjoy the benefits of  
a fully bilingual program:

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

Informations  
sur le programme



514-398-5454  
pd.conted@mcgill.ca

Informations d'admission  
ou d'inscription

514-398-6200  
pdregistrations.conted@mcgill.ca



McGill

School of  
Continuing Studies



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



Par Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.

## La copropriété divise : Les principes de vie et leurs modalités

En copropriété divise, plusieurs termes sont utilisés pour désigner les règles et les mesures auxquelles sont soumis les copropriétaires, les locataires et les occupants. On parlera tantôt de conventions (contrats et baux), tantôt de règlement d'immeuble ou encore de règlement de gestion.

Si, *a priori*, chacun de ces termes vise des mesures qui s'appliquent aux copropriétaires (et locataires), ils désignent également différents niveaux dans la hiérarchie des règles applicables en copropriété. Des précisions à ce sujet s'imposent donc dans la mesure où elles permettent de déterminer la juridiction des organes du syndicat, savoir l'assemblée générale et le conseil d'administration, qui peuvent les adopter ainsi que les majorités requises pour leur adoption. Le processus à suivre pour qu'ils soient opposables aux copropriétaires présents et à venir en est également tributaire.

### A. LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ ET LES RÈGLEMENTS DE GESTION

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec* (ci-après le « C.c.Q. »), le 1<sup>er</sup> janvier 1994, la déclaration de copropriété d'un immeuble en copropriété divise comprend trois parties, savoir (1) l'acte constitutif de copropriété; (2) le règlement de l'immeuble; et (3) l'état descriptif des fractions<sup>1</sup>.

1. L'acte constitutif de copropriété contient notamment les mesures et règles de nature et d'un caractère plus permanent ainsi que celles qui nécessitent un degré de protection accru des intérêts individuels et collectifs des copropriétaires.

---

<sup>1</sup> Art. 1052 C.c.Q.

2. Le règlement de l'immeuble contient notamment les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.
3. L'état descriptif des fractions<sup>2</sup> contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble. L'état descriptif des fractions comprend également une description des droits réels grevant l'immeuble ou en sa faveur (par exemple, les servitudes), mais à l'exception des hypothèques et sûretés additionnelles qui s'y greffent, par la suite, durant la durée de vie du syndicat. Par ailleurs, puisqu'il ne comporte aucune convention ni règlement, il ne fera pas l'objet du présent texte.

Finalement, le Code civil du Québec prévoit aussi que le conseil d'administration peut adopter des règlements de gestion<sup>3</sup>. Cette notion demeure peu définie mais retenons que celle-ci existe pour que le conseil d'administration puisse adopter des directives et mettre en place les règles pour la gestion de son administration de la copropriété.

## B. DÉFINITIONS

### 1. L'acte constitutif de copropriété

L'acte constitutif de copropriété est à la copropriété ce que la Constitution est au Canada. Il contient les dispositions les plus importantes, les plus fondamentales auxquelles se soumettent les copropriétaires et, de la même façon que la Constitution canadienne est plus difficile à modifier qu'une loi ordinaire, l'acte constitutif l'est aussi, toute proportion gardée.

On y trouvera généralement une section relative à la définition de certains termes, une répartition de l'immeuble en parties privatives et parties communes (incluant les parties communes à usage restreint) comportant leur définition respective et leurs bornes, le patrimoine du syndicat, la destination de l'immeuble, des parties privatives et communes, les valeurs relatives des fractions<sup>4</sup>, la quote-part des charges

communes et le nombre de voix attachées à chaque fraction, le nom du syndicat.

Rappelons que la valeur relative de chacune des fractions détermine à la fois la contribution de chaque copropriétaire aux charges communes<sup>5</sup>, sa quote-part des parties communes indivis dans la copropriété et le nombre de voix qui se rattache à sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties. Cependant, la déclaration peut aussi prévoir, pour les parties communes à usage restreint, une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures et au remplacement de ces parties.

L'acte constitutif de copropriété comprend aussi les pouvoirs et devoirs respectifs des organes du syndicat et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes, dont celles que le promoteur juge utile d'y mettre, ainsi que les conditions d'exercice du droit de propriété dans les fractions. Depuis le 10 janvier 2020, en raison de la loi 16<sup>6</sup>, il en va de même des clauses pénales applicables en cas de contravention à la déclaration de copropriété<sup>7</sup>.

L'acte constitutif de copropriété contient également les dispositions relatives aux assurances, ainsi que, le cas échéant, les clauses de médiation ou d'arbitrage applicables entre le syndicat, ses administrateurs et copropriétaires (appelée aussi « clause compromissoire »).

L'acte de copropriété de l'immeuble ne peut être modifié que par l'assemblée des copropriétaires, mais en plus, la modification ne pourra se faire qu'au minimum par une décision prise par des copropriétaires représentant les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés lors d'une assemblée générale annuelle ou spéciale<sup>8</sup>.

<sup>2</sup> Art. 1055 C.c.Q.

<sup>3</sup> Art. 335 C.c.Q.

<sup>4</sup> Art. 1041 C.c.Q.

<sup>5</sup> Art. 1064 C.c.Q.

<sup>6</sup> Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.

<sup>7</sup> Art. 1053 C.c.Q.

<sup>8</sup> Art. 1097 (2) C.c.Q.





[info@maitre-inspecteur.com](mailto:info@maitre-inspecteur.com) - 438.968-5302

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



Dans le cas où la modification affecte ou requiert un changement à la destination de l'immeuble (par exemple bannir les chiens ou les chats), il faudra une décision prise à la majorité des trois quarts de tous les copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires<sup>9</sup>.

La modification à l'acte constitutif de copropriété, une fois adoptée selon la majorité requise, devra être notariée et en minute<sup>10</sup> et présentée au Bureau de la publicité foncière pour ensuite être inscrite sous le numéro d'immatriculation des parties communes<sup>11</sup> afin d'être opposable aux tiers et plus particulièrement les futurs copropriétaires.

## 2. Le règlement d'immeuble

De manière générale, le terme « règlement » se définit comme une décision administrative qui pose une règle générale (par exemple, un décret ou un arrêté) ou, encore, comme un ensemble de règles ou de mesures qui président au fonctionnement d'un groupe, d'un organisme (par exemple, des statuts)<sup>12</sup> et auxquelles sont soumis les membres d'une société, d'un groupe, etc.<sup>13</sup>

Seconde partie de la déclaration de copropriété, le règlement d'immeuble contient, notamment, les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes.

Certains règlements, bien que restreignant le droit de propriété des copropriétaires, sont valides dès lors qu'ils sont justifiés par la destination de l'immeuble<sup>14</sup>. Par exemple, ceux qui imposent une durée minimale raisonnable à la location d'une fraction constituent une restriction à un des attributs du droit de copropriété (le droit de percevoir les fruits), mais qui se justifie par la destination « résidentielle » et non pas d'hôtellerie que le promoteur et/ou les copropriétaires ont voulu pour leur immeuble<sup>15</sup>.

Ces règles sont aussi celles relatives à l'entretien des parties privatives (par exemple, remplacer le chauffe-eau selon une certaine périodicité) ou des parties communes (par exemple, le nettoyage des fenêtres accessibles).

Le règlement d'immeuble contient également les règles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété. Nous parlons ici des règles qui touchent à la composition du conseil d'administration (par exemple, le nombre d'administrateurs), le mode de nomination, de remplacement et de rémunération des administrateurs ainsi que les conditions de leur charge (par exemple, de savoir s'ils doivent ou non être copropriétaires pour être administrateur)<sup>16</sup>.

Enfin, on retrouve généralement au règlement de l'immeuble ce qui concerne la contribution des copropriétaires aux charges communes, savoir la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes. Vous pourriez donc aussi y voir des dispositions relatives aux modes de paiement (chèque, paiement préautorisé, transfert bancaire, etc.) de la contribution aux charges communes, ou encore les intérêts de retard.

Contrairement à la première partie de la déclaration de copropriété, le règlement d'immeuble peut être plus facilement modifié. Une décision prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à une assemblée suffit<sup>17</sup>. Il n'est pas davantage requis de notarié en minute et de présenter les modifications du règlement d'immeuble au Registre de la publicité foncière. Elles doivent simplement, mais obligatoirement apparaître de manière expresse dans un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires ou une résolution écrite des copropriétaires, et il suffit qu'elles soient ensuite déposées au registre tenu par le syndicat<sup>18</sup>.

Nous tenons toutefois à préciser qu'une décision prise par résolution écrite comme le prévoit l'article 1096 C.c.Q. doit être signée par toutes les personnes habiles à voter pour avoir la même valeur que si elle avait été adoptée lors d'une réunion<sup>19</sup>.

<sup>9</sup> Art. 1098 (1) C.c.Q.

<sup>10</sup> Art. 1059 C.c.Q.

<sup>11</sup> Art. 1060 C.c.Q.

<sup>12</sup> Dictionnaire « Le Robert ».

<sup>13</sup> Dictionnaire « Larousse ».

<sup>14</sup> Art. 1056 C.c.Q.

<sup>15</sup> *Kilzi c. Syndicat des Co-propriétaires du 10400 Boul. L'Acadie*, 2001 CanLII 10061 (QC CA); 2001 CanLII 10061 (QC C.A.).

<sup>16</sup> Art. 1084 C.c.Q.

<sup>17</sup> Art. 1096 C.c.Q.

<sup>18</sup> Art. 1060 C.c.Q.

<sup>19</sup> Art. 354 C.c.Q.

### 3. Le règlement de gestion

Les règlements de gestion ne font pas partie de la déclaration de copropriété. Ils sont adoptés en marge de celle-ci par le conseil d'administration qui les met en vigueur. Ils doivent toutefois être ratifiés par les copropriétaires à l'assemblée qui suit<sup>20</sup> et être déposés au registre du syndicat.

Les règlements de gestion visent des objets particuliers ou dont l'intérêt n'est que passager<sup>21</sup>. Aussi, tous s'entendent toutefois pour dire que ces règlements ne peuvent édicter des règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ou encore concernant le fonctionnement et l'administration de la copropriété<sup>22</sup>. C'est le règlement de l'immeuble qui contient ces règles et elles ne peuvent être adoptées que par l'assemblée des copropriétaires et non par le conseil d'administration. Il en est de même pour les règles visant la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes<sup>23</sup>.

Par conséquent, un règlement de gestion doit nécessairement avoir un caractère réversible compte tenu du fait qu'il doit être ratifié par l'assemblée des copropriétaires et qu'il ne doit jamais avoir pour objet ou effet d'imposer une restriction aux droits des copropriétaires<sup>24</sup>.

À titre d'illustration, sont des règlements de gestion, le règlement déterminant les heures d'ouverture et de fermeture du bureau de l'administration, le règlement déterminant l'endroit où les bacs à déchets doivent être déposés par le syndicat. Il en est de même des règles que les administrateurs s'imposent. Par exemple, un règlement de gestion relatif au devoir de confidentialité que les administrateurs s'imposent. Aussi, on peut s'interroger sur un règlement qui détermine les heures d'ouverture et de fermeture de la piscine ou de la salle de conditionnement physique. N'est-ce pas là une res-

triction au droit des copropriétaires d'utiliser ces parties communes? Nous sommes d'opinion que cela relève du règlement d'immeuble et ne peut faire l'objet d'un simple règlement de gestion.

Quoiqu'il en soit, ces règlements de gestion sont donc adoptés par le conseil d'administration à la majorité des voix des administrateurs<sup>25</sup>.

Contrairement à ce qui s'applique à l'assemblée des copropriétaires aux articles 1096 et 1097 C.c.Q., il ne s'agit pas de la majorité des administrateurs présents, mais bien de la majorité des voix de tous les administrateurs. En effet, un administrateur absent à une réunion est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion<sup>26</sup>.

Cette règle relative à la majorité des voix des administrateurs n'est toutefois pas impérative et la déclaration de copropriété pourrait, à son règlement de l'immeuble, au titre du mode de fonctionnement du conseil d'administration, en disposer autrement et prévoir, par exemple, que le président du conseil d'administration a une voix prépondérante en cas de partage des voix (chose assez rare cependant); ou encore d'autres majorités prévues comme le nouvel article 1086.3 C.c.Q. le laisse comprendre<sup>27</sup>.

### EN CONCLUSION

Les principes de vie en copropriété s'inscrivent à l'acte constitutif de copropriété tandis que les modalités d'exercice de ces principes se retrouvent au règlement d'immeuble. Les règlements de gestion ne participent pas de ces principes et modalités. Ils sont davantage de « régie interne »

Fonction de l'importance des dispositions que chacun renferme, les majorités requises pour les adopter ou les modifier sont plus ou moins élevées, et la procédure pour les appliquer complexe.

La copropriété divise n'est pas une démocratie. Elle participe d'une « micro-société » où les mêmes principes de hiérarchie des normes s'appliquent comme celles des lois avec les adaptations nécessaires. ☐

<sup>20</sup> Art. 335 C.c.Q.

<sup>21</sup> Christine Gagnon, *op.cit.*, p.198.

<sup>22</sup> Christine Gagnon, *op.cit.*

<sup>23</sup> Yves Papineau, « Les copropriétaires et l'administration en copropriété divise », *Service de la formation continue du Barreau du Québec*, vol. 341, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, p.65, 77-78.

<sup>24</sup> Maxime Laflamme-Leblond, *Les restrictions aux droits des copropriétaires et leurs limites*, *Service de la formation continue du Barreau du Québec*, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p.187.

<sup>25</sup> Art. 336 C.c.Q.

<sup>26</sup> Art. 337 C.c.Q.

<sup>27</sup> Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 5e éd., 2020, Éditions Yvon Blais, p.644, 857.



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

**MEUBLES**  
**JML**  
www.jmlinc.com

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



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



**DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.**

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

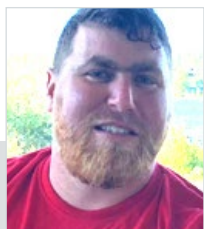
**PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE**

**AHQ**  
Association  
Hôtellerie Québec

**ARQ**  
Membre



# La toiture, un domaine d'expertise



Par Jean-François Blais  
Gestion Defcor inc.

## Un système plus complexe qu'on ne pourrait le croire.

Bien que nous ne voyions visuellement pas toujours notre toiture, celle-ci fait partie de l'enveloppe du bâtiment et assure la protection de tout ce qui se trouve en dessous.

Plus qu'une couleur de bardeaux ou de membrane....

Souvent plus qu'autrement, vous appelez des couvreurs trouvés un peu au hasard sur Google, ils vous font des soumissions, vous choisissez la moins chère, la couleur désirée et l'affaire est ketchup !

**STOP !** Est-ce que l'entrepreneur a bien analysé l'état de votre toiture, l'entretoit, la ventilation ? A-t-il fait une coupe exploratoire dans le cas d'un toit plat ?

Vous êtes-vous posé la question ; pourquoi cet entrepreneur est moins cher que l'autre ? Est-ce qu'il a vraiment installé ce qu'il m'a vendu ? Est-ce que le système de toiture proposé est vraiment le mieux adapté à mon bâtiment ? Est-ce que l'entrepreneur a fait des choix écoresponsables ?

Toutes ces questions peuvent sembler anodines, mais vous seriez surpris de voir à quel point certains entrepreneurs n'ont aucun respect pour leurs clients et ne pensent qu'à leur profit. Bien qu'il semble très sympathique, il n'a pas nécessairement toutes les connaissances en termes de choix de systèmes de toiture.

Maintenant, vous vous dites : OK, mais quand est-ce que Gestion Defcor intervient dans tout ça ? Bien avant le moment où vous vous poserez les questions ci-haut. C'est-à-dire, il est important de faire l'inspection annuelle de votre toiture, car celle-ci est la portion du bâtiment qui est la plus malmenée par mère Nature. En effet, le climat change, la force des vents augmente, les hivers de plus en plus instables, jusqu'à

+10 <sup>degrés</sup> aujourd'hui et -18 demain, barrage de glace, drain gelé...

En effectuant une inspection et un entretien annuel minimum, vous prévenez les problèmes et les risques d'infiltration. De plus, souvenez-vous qu'en cas d'infiltration d'eau par la toiture causant des dommages à l'intérieur, votre assureur payera pour les dommages et non pour la cause de l'infiltration. Autrement dit, si le toit coule, vous devrez payer de votre poche pour faire réparer ou remplacer le toit.

\* lorsque vous procédez à la réfection de votre toiture, le manufacturier recommande de faire l'entretien et l'inspection deux fois par année de votre toiture, sans quoi, le manufacturier n'honorera pas sa garantie des matériaux

## Notre firme de consultants en toiture propose les services suivants :

- Inspection
- Expertise
- Entretien
- Intervention d'urgence sur infiltration
- Gestion de projet clé en main incluant :
  - Visite préliminaire
  - Coupe exploratoire
  - Analyse du système
  - Rédaction d'un devis spécifique
  - Lancement de l'appel d'offres auprès d'entrepreneurs-couvreurs qualifiés
  - Réception et analyse des soumissions
  - Octroi du contrat
  - Gestion du chantier lors des travaux
  - Surveillance continue des travaux (Rapport journalier)
  - Inspection finale après travaux (Rapport final)
  - Acceptation des travaux – Dans le cas contraire, gestion des correctifs
  - Autorisation du paiement à l'entrepreneur

Lorsque vous pensez toiture, pensez Gestion D ☐



**Détecte. Protège. Prévient.**

## **Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace**

### **Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau**

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance \*



\*Informez-vous auprès de votre assureur

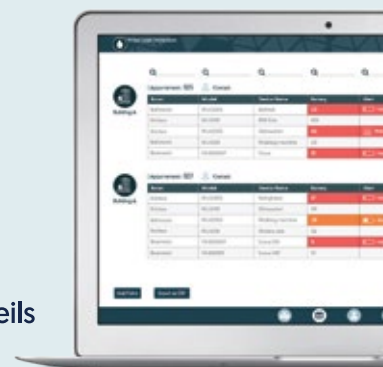


### **La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos**

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins


### **Plateforme de gestion professionnelle**

- Envoie d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture ou fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entièreté du réseau d'appareils



**sinopé**

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !  
[sinopetech.com/Sedna](http://sinopetech.com/Sedna) | 1 855-741-7701

 **Conçu au Québec**

# Savoir bien optimiser ses espaces extérieurs communs



Par Jessica McGee  
Gestionnaire de comptes  
Services Paysagers Dominique Filion



Nous connaissons tous la situation actuelle. Comme les rassemblements sont plus difficiles et la vie sociale plus discrète pour certains d'entre nous, les aires de vie extérieures offrent des espaces propices aux rencontres. L'aménagement d'un espace extérieur permet aux résidents d'accueillir leur famille pour souper, d'improviser un 5 à 7 entre copropriétaires et même de travailler en plein air (télétravail). Bref, de profiter d'un bel espace commun aménagé à l'extérieur.

Les possibilités sont multiples: offrir un espace de rencontre ciblée avec une pergola pour créer une zone ombragée et protégée de la pluie, installer des chauffe-terrasse pour prolonger les soirées à l'automne, ou intégrer un espace repas avec des tables bistro et une cuisine extérieure. Évidemment, une conception soignée et l'utilisation de matériaux durables maximisera l'investissement.

Les pergolas bioclimatiques en aluminium ou en bois gagnent en popularité. Ce type d'installation fonctionne



comme un système de climatisation écologique basé sur l'inclinaison des lames amovibles. Lorsqu'il fait trop chaud, la circulation naturelle de l'air provoquée par l'ouverture des lames d'aluminium évacue la chaleur par le toit. Lors des journées plus fraîches, les rayons du soleil peuvent pénétrer à l'intérieur de la pergola et ainsi réchauffer la terrasse. Cette installation offre plusieurs avantages puisqu'on peut régler les lames selon l'envie et les besoins du moment. Enfin, s'il pleut, les lames peuvent se sceller à 100% et ainsi protéger les copropriétaires.

Pour des espaces confortables et accueillants, il est crucial de bien choisir le mobilier. Tables, chaises, balançoires, tables à pique-nique, chaises longues, etc. doivent être fonctionnelles, durables et en harmonie avec le nouvel aménagement.

Les potagers urbains aussi gagnent popularité, ils permettent de partager entre voisins les récoltes de la saison, d'échanger sur l'horticulture et de se rapprocher de la nature. Quoi de plus satisfaisant que d'aller chercher ses fines herbes directement au jardin? Et offrir un coup de main ou quelques tomates à son voisin favorise l'esprit de communauté.

Pour le divertissement, l'implantation de jeux telle la pétanque rejoindra les gens de tous âges. Pourquoi ne pas



organiser un rassemblement hebdomadaire, une soirée pétanque tous les mercredis par exemple?

Un espace piscine n'est pas à négliger pour profiter de la saison estivale et rassembler les gens. Procéder à l'implantation d'une piscine doit être bien réfléchi avec votre entrepreneur paysagiste afin que le projet soit réussi et un bon investissement à long terme.

Plusieurs alternatives sont donc possibles afin de créer un espace confortable et rassembleur pour les copropriétaires presque tout au long de l'année. De l'espace chaleureux de la pergola en automne au rafraîchissement grandement apprécié de la piscine durant les journées caniculaires d'été, en passant par les rassemblements spontanés aux potagers urbains ou au terrain de pétanque avec des amis, l'aménagement de votre espace extérieur est un investissement gagnant tant financièrement qu'au niveau humain. ☐

<https://www.dominiqueflion.ca/coproprietes>



# Votre univers

# mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



# Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

**\*Faites appel à nos services!**

- **Réparation de toiture en urgence**
- **Déneigement ou entretien de toiture**
- **Réfection complète d'une toiture**

Votre couvreur spécialiste en systèmes d'étanchéité de toiture pour bâtiments de tous genres dans la grande région de Montréal.

**Une entreprise familiale à votre service depuis plus de 50 ans!**

**Y. LARAMÉE COUVREUR INC**

**RBQ. 3088-0884-33**

**ylameecouvreur.com**

**514 637.3056**

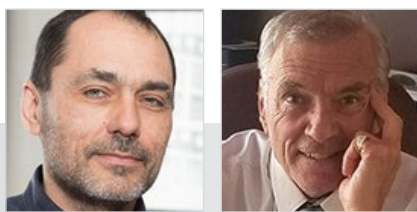


ASSOCIATION DES  
MAÎTRES COUVREURS  
DU QUÉBEC





## Un consultant en gestion de copropriété vous accompagne !



Par Gabriel Marcu, Adm.A. et Jacques Marcotte  
Condo Groupe Conseil S.E.N.C.

Un consultant en gestion de copropriétés se doit d'être polyvalent et savoir mettre à profit sa grande expérience au service des administrateurs des syndicats. Il a pour mission de bien conseiller le CA du syndicat avec des recommandations précises selon le bon diagnostic de la situation. En pratique, il demeure présent auprès du syndicat et accompagne les administrateurs dans la mise en œuvre des recommandations et possiblement jusqu'à la réalisation des travaux, du projet.

### Pourquoi les services d'un consultant sont complémentaires à la gestion des administrateurs de votre syndicat?

- **Son expertise spécialisée**

Très souvent, le conseil d'administration (CA) fait appel aux services d'un consultant externe pour son expertise spécialisée et ses compétences complémentaires à ceux des administrateurs du syndicat. Le consultant assiste le CA sur les nouveaux changements législatifs, la ges-

tion des non-respects des règlements par les résidents, la gestion des sinistres, les présidences des assemblées, les modifications de la déclaration de copropriété, la prévention de litiges ou sur les nouvelles méthodes d'auto-gestion. Sans oublier les promoteurs, qui veulent être guidés lors de l'étape de transition vers un nouveau CA.

- **Son objectivité**

D'autres raisons peuvent motiver le CA à solliciter les services d'un consultant. Obtenir par exemple un point de vue objectif sur une situation complexe avec plusieurs intervenants.

- **Sa crédibilité**

Le consultant peut être sollicité pour présenter une étude ou un rapport d'ordre professionnel dans le but d'appuyer une décision qui a été prise par le conseil d'administration. Le CA peut très bien maîtriser les objectifs visés et quelles décisions prendre et obtenir tout de même l'aide du consultant externe lors de la réalisation du projet. L'intégrité et l'objectivité du consultant est un atout non négligeable pour le syndicat.



- **La fiabilité**

Le consultant est un professionnel polyvalent qui dispose d'une bonne notoriété, d'une formation et d'une solide expérience du secteur de la copropriété. Son expertise enrichissante lui permet d'assurer la continuité dans la gestion et l'atteinte des objectifs du syndicat avec qui il travaille durant des périodes prolongées. La relation de confiance favorise à long terme des économies bien réelles.

- **Son généralisme**

Comme le médecin de famille et son patient, le consultant en copropriété accompagne le syndicat dans sa tâche de toujours bien choisir le professionnel spécialiste selon les besoins (avocat, notaire, ingénieur, architecte, expert en sinistre, inspecteur en bâtiment ou conseiller municipal, etc. Dans certaines situations il pourra s'occuper de la transition entre le promoteur et le nouveau CA soit « **l'assemblée de transition** ».

## Bien définir les besoins d'un projet de consultation externe :

Il est important de bien planifier l'utilisation des services d'un consultant et déterminer les bénéfices que l'on désire en retirer. Le consultant doit cerner les secteurs de la gestion du syndicat qui nécessitent son intervention. Il devra savoir impliquer les administrateurs, les copropriétaires, les promoteurs, ou autres intervenants en agissant souvent comme coach auprès du CA. Lorsque les ressources internes participent à la préparation du programme d'intervention, celui-ci peut être défini avec plus de précision. Les participants sont plus motivés à le réaliser et les chances de succès sont accrues.



Les administrateurs du syndicat de copropriété doivent définir le plus précisément possible le travail à accomplir en décrivant les activités et les objectifs visés qui devront être examinées par le consultant. Ils devront préciser les conditions et les raisons qui motivent l'engagement du consultant en identifiant les problèmes potentiels, en identifiant les ressources internes disponibles et en fixant les contraintes de temps et d'argent... LE LIVRABLE.

De son côté, le consultant devra démontrer sa bonne compréhension du problème et proposer son plan de travail. Le plan doit inclure les objectifs et la méthodologie choisie, le calendrier des activités, les ressources professionnelles sélectionnées et le budget de consultation.

Dans la réalisation de son travail, le consultant contribue à élever le niveau de compréhension et de connaissances des administrateurs du syndicat en partageant avec eux ses connaissances et sa vision sur les stratégies de gestion visées. ☐

### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur

514 273 4451

zaratelavigne.com

# PAUL DAVIS

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

**(833) 310-9501**

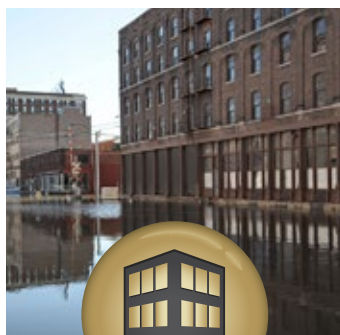
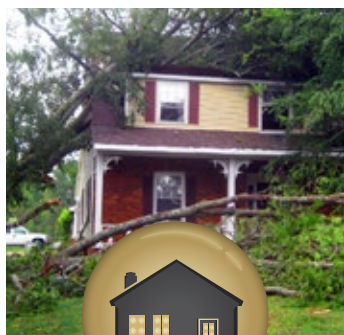


## DISPONIBLE 24/7

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

Notre réponse immédiate et notre expertise en restauration aideront à diminuer la gravité des dommages, réduire la durée pendant laquelle votre client est incommodé et à l'extérieur de sa maison ou de son entreprise, et généralement abaisser le montant global de la perte au moment où le processus de restauration se termine.

### RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL



Lorsque vos clients vivent un sinistre, relié à leur maison ou entreprise, ils ont besoin de plus qu'une entreprise ordinaire pour restaurer leurs biens. Pour une réponse rapide, un travail de qualité et un excellent service, il vaut mieux choisir quelqu'un qui depuis cinquante ans répond aux exigences particulières de la restauration après sinistres. Paul Davis est là - dès que vous avez besoin de nous.



- Contactez votre client et/ou vous dans un délai de 30 minutes suivant la notification du sinistre
- Spécialistes en atténuation d'urgence sur place dans un délai de 2 heures
- Professionnels qualifiés et certifiés de l'IICRC à toutes les étapes de la restauration
- Documentation complète, estimations détaillées et photos
- Des méthodes éprouvées pour l'extraction de l'eau (ASD), le contrôle des dégâts causés par la fumée et pour limiter les coûts afin d'améliorer vos ratios liés aux pertes
- Des bureaux de franchise accueillants et expérimentés engagés à la satisfaction du client et soutenus par la force d'une entreprise nord-américaine

**Paul Davis Quebec**  
**(833) 310-9501**

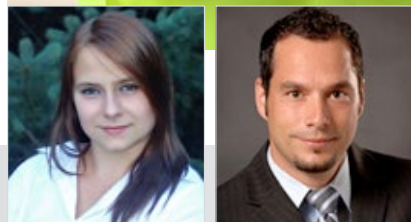
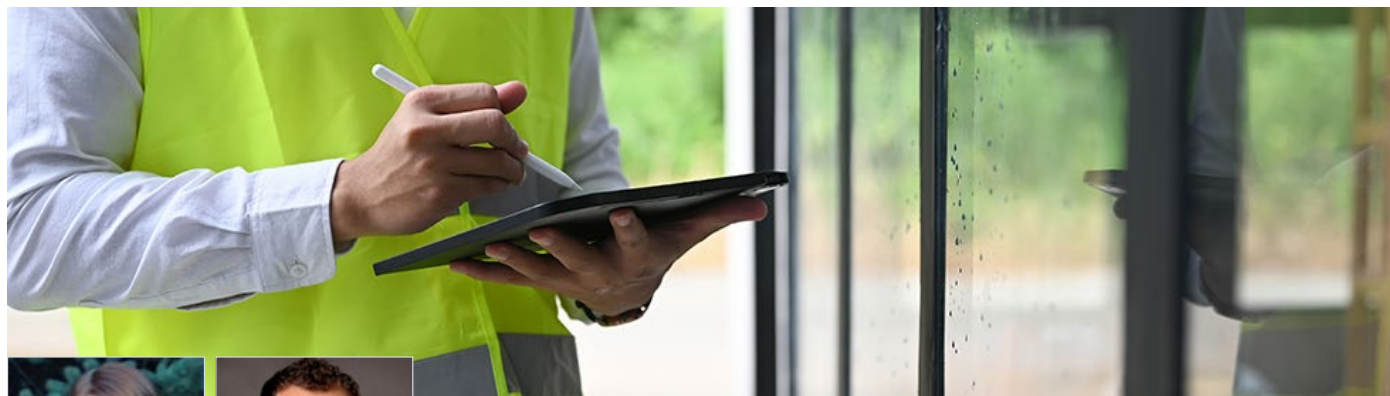
**PaulDavis.ca/fr**

Sud Ouest, Ville de Quebec, Montreal,  
Laurentides, Saquenay-Lac St. Jean, Rive-Nord,  
Estrie, L'Outaouais, Saint-Hyacinthe, Rive-Sud

***Vous Avez Besoin Du Meilleur!®***



# L'importance de l'inspection lors de l'étude du fonds de prévoyance



Par Jessica B. Galarneau, chargée de projets  
et Patrick Gautreau, T P., directeur technique chez Nivoex.

L'étude du fonds de prévoyance se résume principalement en deux (2) volets, soit un inventaire des composantes communes et une projection économique basée sur la valeur de remplacement desdites composantes.

Pour que les documents produits par la firme professionnelle choisie soient le plus représentatifs de votre réalité, il faut absolument qu'une inspection soit effectuée à votre immeuble. Voici pourquoi :

## Faire l'inventaire réel des composantes

L'inspection sur site permet à l'inspecteur d'avoir une bonne compréhension de votre immeuble. Cela permettra aussi de corroborer ce qui est indiqué dans vos plans et rapports d'inspection des composantes techniques produits par les autres spécialistes, lorsqu'applicables (ex. : ascenseur, gicleurs, protection incendie, etc.).

Régulièrement, les plans de construction ne correspondent pas exactement à l'immeuble et des disparités doivent être confirmées, comme des dimensions, le nombre de portes, fenêtres, le type de revêtements, etc.

De plus, des composantes structurales, d'enveloppe du bâtiment ou autres items techniques ont pu être remplacés par le passé ou ne correspondent pas au descriptif initial, ce qui peut influencer grandement la valeur des projections de remplacement.

## Connaître la condition véritable des composantes

Une construction neuve ne demeure pas neuve bien longtemps, surtout si des malfaçons ou des vices de construction apparaissent. Vous avez alors tout intérêt à les découvrir et agir sans tarder. Cela s'applique d'autant plus à l'immeuble plus âgé, même lorsqu'il a fait l'objet de travaux ou de rénovations majeures.

L'usure démarre son œuvre très tôt sur un immeuble et son impact peut s'avérer parfois très inattendu sur les façades. Aussi, elle peut affecter prématurément des composantes majeures; il est impératif de le détecter le plus tôt possible.

Surtout, il n'y a pas de contexte normal d'utilisation qui s'applique sur un tout un ensemble. Il y aura toujours un aspect de votre immeuble qui sera impacté différemment, et ce, peu importe la cause, qu'elle soit liée aux intempéries ou aux occupants.

Ainsi, l'inspection fournira ces observations essentielles pour caractériser l'état d'usure des composantes et déceler des problèmes avant qu'ils ne prennent plus d'ampleur.



## Obtenir des informations précises sur le niveau d'entretien et de réparation à venir sur votre immeuble

Sans tout ce qui précède, le processus d'établissement des projections de remplacements et d'entretiens préventifs s'avérera complètement inadapté à votre dossier. Vous aurez plutôt droit à un rapport à la conclusion générique et sans réel impact pour prévenir des désordres potentiels.

Votre rapport devrait plutôt projeter les travaux majeurs et d'entretien en considérant la qualité de l'installation, l'entretien réalisé par le passé et le niveau d'usure ou la présence de dommages apparents.

Aussi, l'obtention d'un tel document, qui rapporte les problèmes et le niveau de détérioration observables, renseignera le conseil d'administration sur l'état de sa copropriété. Le regard extérieur d'un tiers professionnel et neutre permettra de se prémunir de fausses perceptions sur la bonne condition présumée d'un immeuble.

## Conclusion

Une inspection professionnelle fait partie d'un service « clé en main » dans le cadre d'étude pour l'établissement d'un fonds de prévoyance. C'est à la firme de professionnels à réaliser son travail d'inspection, de poser les bonnes questions et de soulever les interrogations légitimes à votre dossier.

Pour un immeuble existant, éviter le travail de firmes qui effectuent leurs études en se basant sur des plans seulement et qui ne se déplacent pas pour vérifier votre immeuble. L'étude du fonds de prévoyance livrée doit tenir compte de l'état réel d'usure de vos composantes et non uniquement sur leur âge plausible. Ainsi, ne vous contentez pas d'un simple rapport générique sans inspection et payez pour un travail professionnel et complet.

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter ou consulter le [www.nivoex.com](http://www.nivoex.com) ☐

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

[info@constructionstremco.com](mailto:info@constructionstremco.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 extincteurs portatifs, assurez-vous d'avoir contacté le 911 et/ou le Service local d'incendie, et ce, même si vous croyez pouvoir maîtriser l'incendie. Les pompiers sont les personnes les plus qualifiées afin de déterminer si un incendie est à risque de reprendre vie.

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

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

**C'est aussi ça GUARD-X !**



# Faites de votre sécurité une priorité



Par Pascal Hogue  
Président, Associé  
Toitures PME inc.

Les hivers québécois nécessitent d'être bien préparé à l'arrivée de la neige, car en s'accumulant en bordure des toits, elle peut représenter un danger pour les personnes qui circulent près des bâtiments, sans compter l'affaissement et l'effondrement des toitures. Le déneigement d'une toiture est une opération risquée, autant pour les personnes qui sont sur le toit que pour celles qui circulent aux alentours. Outre les risques de chute, il faut aussi considérer la proximité d'installations électriques.

## Choisir une équipe de techniciens formés et expérimentés

Le plus important est de choisir une équipe de gens qualifiés, possédant les assurances requises telles que l'assurance responsabilité et l'assurance accident, qui utilisent les **techniques appropriées** pour déneiger la toiture sans endommager sa membrane d'étanchéité. Il est d'ailleurs recommandé de laisser une mince couche de neige sur la toiture afin de maintenir cette membrane en bon état.

Faites appel à des professionnels soucieux du travail bien fait ainsi que respectueux des normes de sécurité établies; des périmètres de sécurité doivent être établis tout autour des



bâtiments ou l'on procède au déneigement. L'équipement utilisé lors de telles opérations doit être adéquat et en bon état de fonctionnement pour travailler de façon sécuritaire, sans se blesser et sans blesser les autres.

## Quelques points offerts par les services professionnels

- Visites régulières du ou des sites à déneiger;
- Prises de photos et transfert aux clients en temps réel;
- Mesure des différents niveaux de neige accumulés;
- Déneigement 24H / 24, 7J / 7;
- Intervention garantie dans les 24 heures;
- Vérification des zones à risque : bourrasques, vents dominants, accumulations localisées, glace, verglas, etc.
- Interventions minutieuses autour des éléments sensibles de la toiture : drains, événements de plomberie, etc.
- Périodes de déneigement flexibles;
- Détermination par le client du niveau maximum de neige tolérable. ☐







**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

# DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé  
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire  
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.  
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,  
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement  
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable  
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein  
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche  
qui s'accrochent au châssis.  
Lavables, ils sont faciles d'entretien  
et utilisables pendant plusieurs années.  
Le panier inférieur est fixe.



Modèle / brevet déposé



Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir 

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert 

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

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



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

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



**Chariot Shopping.com**

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

**Pour une copropriété mieux gérée !**



Valéry Couture  
514 508-6987 [info@condostrategis.ca](mailto:info@condostrategis.ca)

*uniCondo* Montréal

7735 Boul. Provencher  
Montréal (Québec)  
H1S 2S9



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

*uniCondo* Montréal

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



Hélène Vallerand  
450 677-0007 [info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca)

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



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

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



Martin Roy  
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



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

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



Hélène Vallerand  
514 403-4225 info@gestionri.ca

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

**Groupe Conseil  
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine  
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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

**IMMEUBLES  
SHIBATA inc.**

Takao Shibata  
514 697-9949 shibata2@securenet.net

*uniCondo* Montréal



La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



Éric Pierre  
450 619-6174      epierre@immoplex.com

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4

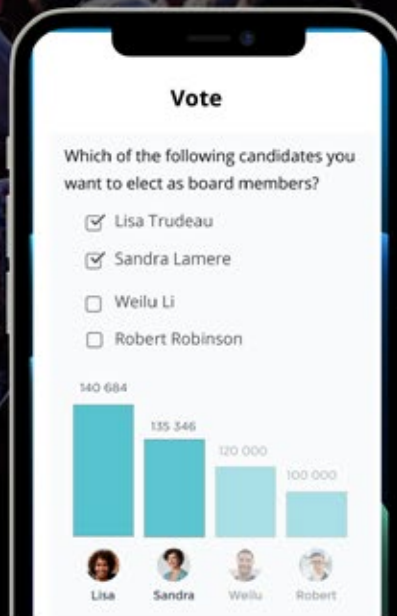


Catherine Pépin  
514 276-8717      cpepin@hpdg.ca

*uniCondo* Montréal

1966 avenue Laurier Est  
Montréal (Québec)  
H2H 1B6

# Organize stress-free AGMs



**Whether it's in person or virtual AGM, use  
Propty for a transparent governance**

- ✓ Ridiculously easy
- ✓ Transparent
- ✓ Stress-free online voting
- ✓ Digital proxies
- ✓ And so much more...



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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



#### **LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ** pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



#### **SERVICES INFORMATIQUE - Escompte de 7 %** applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



**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](mailto:abeaudoin@hydrosolution.com)**



**ENTRETIEN MÉNAGER** - Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Information : **François Carmichael, 514 324-0800** poste 310



**LAVAGE DES VITRES** - **Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat. **Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**





**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**



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
  - ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.
- Plus d'informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



**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](mailto:info@monpeintre.ca) / **514.705.1245**



**NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais** additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.  
Information : **514 725-7747** / [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)



**OFFRE EXCLUSIVE !**  
SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



**OFFRE SPÉCIALE 20 % DE RABAIS**  
Être protégé à l'année et économiser **20 %** mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix !  
Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.  
**1 888 735-5534** | Certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.



**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.



- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

# REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU  
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



**C E T**  
**S'OCCUPE de tout**

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.

**CET Distribution inc.**  
Composantes Électriques & Technologiques  
[www.cetdistribution.ca](http://www.cetdistribution.ca)

Jean-Pierre Huppé  
(438) 822-1210  
[jphuppe@cetdistribution.ca](mailto:jphuppe@cetdistribution.ca)



## Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

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

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

---

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

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.  
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

---

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





# 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.

**RICHARD  
LAVOIE** • Avocat

## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie  
514 395-2483    richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

**Paul-André  
LeBouthillier**  
AVOCAT

## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier  
514 667-0973    pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7  
[www.CondoConseils.ca](http://www.CondoConseils.ca)

**Chianetta**  
Avocats

DROIT, ARBITRAGE ET  
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

## Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta  
514 281-5100    schianetta@calegal.ca

3030, Curé-Labelle, bureau 300  
Laval (Québec) H7P 0H9  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

# 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.azranassociés.com](http://www.azranassociés.com)



LEVESQUE  
ÉTUDE NOTARIALE

## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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



## Municonseil Avocats inc.

Me Deborah Michaud  
514 945-0440, poste 102      mdm@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

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



[ Fiset légal ] cabinet d'avocats

## Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset  
514 277-1175      s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva  
514.277.1175      s.oliva@fisetlegal.com

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

# Conseillers juridiques



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

## De Granpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Clément Lucas  
(514) 287-9535    c.lucas@djclegal.com

Me Ludovic Le Draoullec  
(514) 287-9535    L.LeDraoullec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus  
(514) 287-9535    m.c.bodeus@djclegal.com

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



## Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.

Me Victoria Lemieux-brown  
418 650-7058    victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
[www.langlois.ca](http://www.langlois.ca)



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891    Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)



## Consilium Services juridiques Avocat

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

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



# Conseillers juridiques



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



## **Me Charles Nichols, avocat**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols  
514 395-2243      cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7



## **DeBlois Avocats**

Me Robert Baker  
514 395-2483      rbaker@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784      pggingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



## **Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice**

Me Sylvie Lefrançois  
450 890-9901      lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410  
Brossard (Québec) J4Y 0E3  
[www.sylvielefrancois.com](http://www.sylvielefrancois.com)



# NOWA égale le prix de la concurrence.

Vous n'êtes toujours pas protégés contre les dégâts d'eau ?  
C'est le moment ou jamais.



Jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2022, présentez-nous  
l'offre reçue de votre plus bas soumissionnaire  
et nous l'égalons.\*

**Visitez [nowa360.com](https://nowa360.com) pour tous les détails.**

Contactez-nous pour profiter de cette offre.  
**1-877-287-7777, poste 106**

\* Certaines conditions s'appliquent.





Situé à Sainte-Thérèse, au nord de Laval, Place de la Gare et ses 132 unités est sans contredit un endroit où il fait bon vivre.

En 2004 Sainte-Thérèse a su miser sur son potentiel unique afin de mettre en application les principes d'un aménagement orienté vers le transport en commun. Les abords ont été redéveloppés par le biais de projets denses et mixtes dotés d'une architecture emblématique qui ont contribué à hausser l'attractivité de la ville de Sainte-Thérèse.

À cette époque, un entrepreneur visionnaire formait la compagnie Habitations Viagères et faisait acquisition du terrain où est situé **Place de la Gare** et débutait la construction. Les premiers copropriétaires y emménagent dès l'été 2006.

Cet immeuble qui est voisin de la gare et du terminus d'autobus où le train nous conduit directement vers la station Lucien-L'Allier à Montréal, tout en faisant arrêt à la station de métro Concorde à Laval, est également situé près de plusieurs axes routiers.

**Place de la Gare** est sans aucun doute une architecture incomparable de la ville de Sainte-Thérèse. Comprenant sept étages avec des condominiums d'une et deux chambres, ainsi que des foyers aux gaz dans tous les appartements du sixième étage, 95 places de stationnement intérieur et deux ascenseurs qui vous font circuler rapidement.





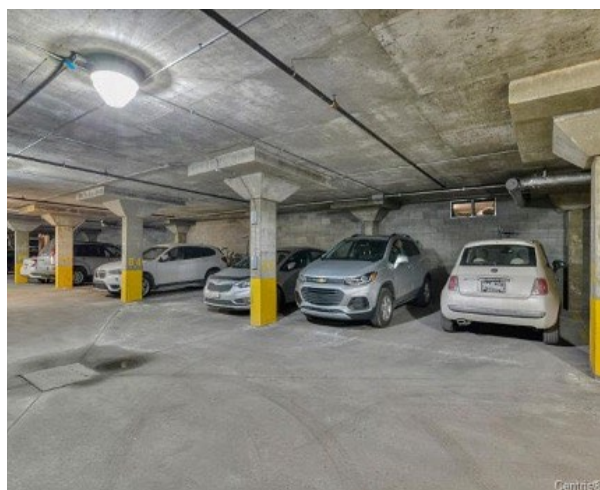
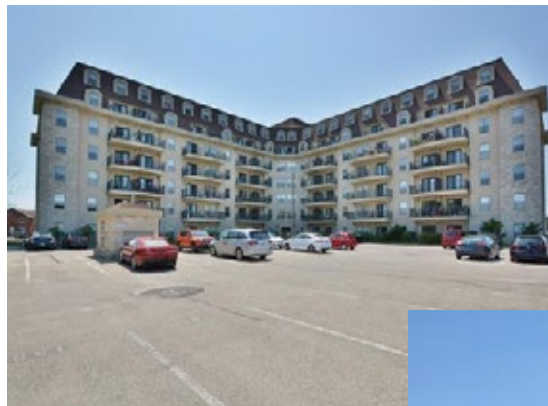
La vie à l'intérieur de cet immeuble ressemble à la vie d'hôtel puisque nous avons accès à une piscine intérieure, un gymnase et une salle communautaire.

Administré d'une façon impeccable à l'interne (gestion autonome), et ce depuis sa création, les six administrateurs effectuent un suivi très rigoureux des dépenses et s'assurent de la conformité à la législation. Le conseil se réunit une fois par mois en plus de l'assemblée générale annuelle.



L'entretien physique et une saine administration des finances sont une priorité pour les membres du CA. Toutes les inspections annuelles (alarme incendie, etc.) sont suivies de façon rigoureuse. Des caméras sont également installées dans toutes les aires communes du bâtiment pour assurer une sécurité constante.

2021 a été une année assez chargée avec l'évaluation du bâtiment, l'étude du fonds de prévoyance ainsi que l'inspection des façades. Nous avons un plan pour les dix prochaines années pour le fonds de prévoyance. La copropriété est en excellente santé financière.



Plusieurs registres sont tenus à jour : chauffe-eaux, remplacement des thermopompes, conformité des installations de plomberie, nettoyage des conduits de sècheuses, etc.

Dû à la Covid, l'assemblée générale a été organisée virtuellement avec l'aide de la compagnie Propty inc. et a été grandement appréciée par la majorité des copropriétaires.

Les copropriétaires apprécient notre **site intranet Condo-Réseau** qui leur permet de suivre toutes les activités de la copropriété, que ce soit au niveau des finances ou des autres activités. Ceux et celles possédant des compétences aident beaucoup à une bonne gestion. À l'arrivée d'un nouveau copropriétaire, un guide explicatif du nouvel arrivant lui est remis ainsi qu'une visite complète des lieux. Quelques condos

sont en location, les règlements de l'immeuble sont toujours respectés à la lettre.

Beaucoup de copropriétaires qui ont décidé de vendre leur maison et de faire une croix sur leur petit bout de terrain ont rapidement retrouvé le bonheur en habitant **Place de la Gare**. Pour les professionnels n'ayant pas le temps de s'occuper d'une propriété, ils y trouvent le parfait arrangement.

**Place de la Gare** est un environnement où il fait bon vivre avec une administration qui prend à cœur le bien-être de ses copropriétaires.

Le conseil d'administration **Place de la Gare**  
( avec la collaboration de Alexe Fortier ) ☐



**Asphalte**

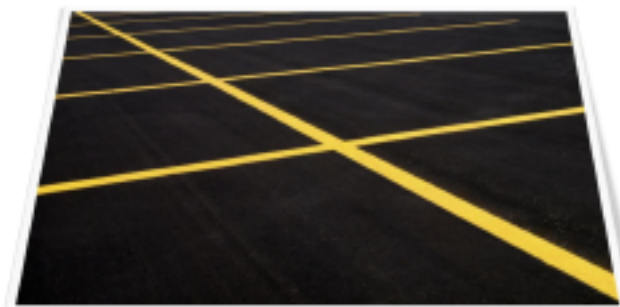
(installation et réparation)

**Scellant**

**Pavage**

**Lignes de stationnement**

**Drain**



514.881.2444

[www.centre-villepaysagiste.com](http://www.centre-villepaysagiste.com)

**PROPRET**  
SERVICES D'ENTRETIEN

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



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

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

[propret.org](http://propret.org) • 514 279-3627





Institut de la copropriété  
du Québec

Cours de formation...  
POUR une copropriété  
**MIEUX** gérée

**ACOUSTIQUE**

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

**ADMINISTRATION-CONSULTATION**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
-------------------------------	------------	---	----------------------------------	--

**AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)**

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

**ALARME INCENDIE**

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonsshield.com

**AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

**ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)**

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sjm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

**ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)**

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.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
---------------	----------	---	----------------------------------	--------------------------------------



Exigez la garantie **Qualité Rénovation**  
pour vos petits et grands travaux de rénos!

**Informez-vous!**



#### ARCHITECTES

Zaraté Lavigne, Architectes	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
-------------------------------------	----------	--------------------------------------	----------------------------------	--

#### ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------------	----------------	-------------------------

#### ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sjm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-----------------------

#### ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Ascenseurs Transco Inc.	Provinciale	Kevin O'Connor Kim Donachey	(450) 661-5355 (450) 661-5355	kevin@ascenseurstransco.ca kim@ascenseurstransco.ca
-------------------------	-------------	--------------------------------	----------------------------------	--

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

#### ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com
------------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------------

#### ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

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

#### ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
----------------------------------	------------	------------------	----------------	------------------------

Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 532-1124	vcodere@prima-assurances.ca
------------------	------------	----------------	----------------	-----------------------------

Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com
----------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	---

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azranassociates.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Ludovic Le Draoullec Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djcllegal.com L.LeDraoullec@djcllegal.com m.c.bodeus@djcllegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.	Québec	Me Victoria Lemieux-Brown	(418) 650-7058	victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Maria Deborah Michaud Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	mmichaud@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

## BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo  
T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   



## BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Master Builders Solutions	Provincial	Mathieu Verronneau	(514) 386-4163	mathieu.verronneau@mbcc-group.com
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

## BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com





Institut de la copropriété  
du Québec

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



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

**InstitutCopropriete.ca**

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

**Produits et services  
pour les copropriétés du Québec**

- CondoConseils
- CondoServices
- CondoRéseau
- CondoEnDirect
- CondoÉnergie
- CondoComptable
- CondoPrévention
- CondoImmobilier
- CondoRessources
- ExpoCondo
- Magazine Copropriété+
- ICQ



*Plus, toujours plus!*

**CondoMarketing.ca**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>CAMÉRAS DE SURVEILLANCE</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
<b>CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)</b>				
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Maxen Technology inc.	Provincial	Samuel Nadeau-Piuze	(514) 568-0048	s.nadeaupiuze@maxentechnology.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
<b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b>				
Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
<b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
<b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION</b>				
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

**CHAUFFE-EAU**

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
---------------	------------	----------------	----------------	-----------------------------




**Évitez les dégâts avec le système de détecteurs de fuite d'eau AKWA**

1 877 326-0606, poste 4228

**CHAUFFE-EAU AU GAZ (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)**

Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
----------------------	------------	---	--	---

**COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)**

Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.com
--------------------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------

**COMPTABILITÉ - FISCALITÉ**

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

**CONSULTANT EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
-------------------------------	------------	---	----------------------------------	--

**CONSULTANT SÉCURITÉ INCENDIE- SENSIBILISATION ET FORMATION**

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
----------------------------	------------	--------------	----------------	----------------------------------

**COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Université McGill	Provincial	David Kynan Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-2668 (514) 398-5454	david.kynan@mcgill.ca Pd.conted@mcgill.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	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

**DÉTECTION DE GAZ**

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE</b>				
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
<b>DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE</b>				
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)</b>				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)</b>				
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sjm.tech
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)</b>				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com



dans la détection et le  
contrôle des fuites d'eau



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com

## ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org

## ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	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	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
--------	------------	------------------	----------------	-----------------------------

## ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

## EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

Laguë Varie Verreault & Associés	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvvexperts.com
----------------------------------	------------	--------------	----------------	------------------------

## EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
----------------------------	----------	--------------	----------------	----------------------------

## EXTINCTEURS PORTATIFS

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca



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

[En savoir plus](#)

## FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Portes & Fenêtres Rive-Sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

## FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
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 Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

**GARANTIE - CONSTRUCTION**

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

**GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)**

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

**GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)**

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



a s s o c i é s i n c

## **Services 360° pour Syndicat de copropriété**

*Gestion*

*Évaluation de la valeur assurable*

*Évaluation de la valeur marchande*



**[info@hpdg.ca](mailto:info@hpdg.ca) / [www.hpdg.ca](http://www.hpdg.ca)**

**Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823**

**405, avenue Ogilvy, bureau 106  
Montréal, QC H3N 1M3**


**NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC**

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos **forfaits or, argent et bronze**.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

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

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com

**GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)**

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcab.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

**GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)**

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



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

**GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)**

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

**GRAPHISME - CRÉATION DESIGN**

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

Service d'accompagnement  
et d'assistance téléphonique aux  
syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au  
**514 996-2233 / 1.855.380.2233**  
ou par courriel à  
[info@condoconseils.ca](mailto:info@condoconseils.ca)



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

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

**INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)**

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

**INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)**

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

**INSONORISATION**

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
<b>INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE</b>				
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
<b>INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES</b>				
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
<b>INTERNET</b>				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvlplus@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

## LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.com
--------------------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------

## LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

Maxen Technology inc.	Provincial	Samuel Nadeau-Piuze		s.nadeaupiuze@maxentechnology.com
-----------------------	------------	---------------------	--	-----------------------------------

## INSPECTION THERMIQUE

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

## INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

## INTERNET

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

## LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sjm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

## LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvlplus@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

## LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.com
--------------------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------

## LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ

Maxen Technology inc.	Provincial	Samuel Nadeau-Piuze	(514) 568-0048	s.nadeaupiuze@maxentechnology.com
-----------------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------------------



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

**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 - ARBITRAGE**

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Maria Deborah Michaud Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	mmichaud@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

**MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS**

JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
----------------------	------------	-------------------	----------------	--------------------

**MOISSURES ( DÉTECTION, TRAITEMENTS)**

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	

**MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)**

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

**NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)**

Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES**

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON**

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

**NETTOYAGE DE GARAGE**

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

**NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES**

Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

**NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES**

Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com



OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !  
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER  
ASSAINIR  
DÉSINFECTER

**NOTAIRES**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net

**PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

**PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)**

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

**PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

**PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)**

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

**PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)**

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
---	----------	------------------------------------	----------------------------------	--

**PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)**

Portes & Fenêtres Rive-Sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	------------------	----------------	---------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
<b>PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE</b>				
Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (FABRICANT)</b>				
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
<b>PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com





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

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

#### RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

#### RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268

#### RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com

#### RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b>				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE</b>				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
<b>SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
<b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>				
Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
<b>SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>				
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)</b>				
Paul Davis	Provincial	Service à la clientèle	(833) 310-9501	
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
Laguë Varie Verreault & Associés inc.	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvexperts.com
<b>SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION</b>				
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
<b>TÉLÉPHONIE MOBILE</b>				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca

## COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante  
& Beauce  
418 227-5050

Steamatic Buckingham/  
Petite-Nation  
819 281-5050

Steamatic Centre du Québec  
819 474-5050

Steamatic Charlevoix  
418 434-1111

Steamatic Chibougamau  
418 770-9493

Steamatic Côte-Nord/  
Baie-Comeau  
418 296-0665

Steamatic Gaspé  
418 368-8877

Steamatic Granby  
450 777-3234

Steamatic Haute-Gatineau  
819 306-0674

Steamatic Lac St-Jean  
418 668-5054

Steamatic Lanaudière  
450 471-0192

Steamatic Laurentides  
450 431-6655

Steamatic Laval  
450 255-0192

Steamatic Mauricie  
819 379-7969

Steamatic Montréal-Ouest  
514 863-9715

Steamatic Mont-Tremblant  
819 681-1539

Steamatic Outaouais  
819 669-6161

Steamatic Port-Daniel  
418 396-3339

Steamatic Québec  
418 527-5050

Steamatic Rimouski  
418 725-0515

Steamatic Rive-Sud  
450 444-7616

Steamatic Rivière-du-Loup  
418 605-1213

Steamatic Sept-Îles  
418 960-1332

Steamatic Saguenay  
418 818-1010

Steamatic Sherbrooke  
819 565-4343

Steamatic St-Jean-sur-Richelieu  
450 348-7360

Steamatic Vaudreuil-Salaberry  
450 218-9808



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



# CONDO

## réseau

### Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

#### TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca

#### TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
-------------	------------	--------------	----------------	----------------------

#### THERMOGRAPHIE

A7 Sevices, Une division de Groupe	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

#### TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

#### TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

#### TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

**TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)**

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

**TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)**

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

**TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)**

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.com

**TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)**

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

**VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE**

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
-------------	----------	------------------	----------------	----------------------



Choisissez Internet pure fibre pour votre immeuble.  
Faites équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété.



# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
Association des  
Administrateurs  
Immobiliers du Québec



Conseils  
Experts  
Membre fournisseur agréé



Forgé  
par McGill

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

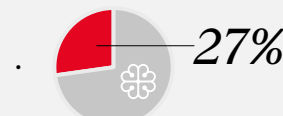
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École  
d'éducation permanente



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



Suivez-nous cet hiver !  
Participez aux événements d'information  
offerts en visioconférences.

Inscription à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398