

Copropriété

Hiver 2023



Hommage à Annie Beaudoin
Directrice des ventes, comptes majeurs
HydroSolution

La vraie réussite : les valeurs humaines
au cœur de ses rencontres

Copropriété+

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

CO-ÉDITEUR

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

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Alexandre Mathurin, AcoustiTECH

André Tang, Into

Didier Rorive, Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe ACQ résidentiel

Équipe Banque Nationale

Équipe Bell

Équipe Guard-X

Équipe HydroSolution

Gaétan Raymond, Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Gilles Fréchette, AquaDéTECT

Jean-François Lavigne, Architecte OAQ PA LEED

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Paul Layoun, Quali-Pro

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Pierre Paquette, GardaWorld

Robert Zbikowski, ProTech IB

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Clément Lucas, De Grandpré Jolicoeur senclrl.

Me Stefania Chianetta, Chianetta avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

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

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

Copropriété Plus est une publication de Communication CondoMarketing.

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

Sommaire



Mot de l'éditeur	4
CondoMarketing Autogestion - Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) de la copropriété	6
Madame HydroSolution : Annie Beaudoin, directrice des ventes	
Au service des copropriétés depuis 9 ans	7 à 9
La maison est-elle en ordre ?	
Les couvertures d'assurance du syndicat	11 à 13
Quand faut-il déneiger sa toiture ?	15
Le système AKWA Technologies : reconnu par tous !	16-17
Le centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC) :	
La justice en copropriété est entrée dans une nouvelle ère	19 à 28
Frais de condo : ce qu'il faut savoir	30 à 32
Protéger vos balcons en béton !	36-37
Planifier un projet de rénovation en quelques étapes avec la garantie qualité rénovation de l'ACQ Résidentiel	38-39
Formations de l'ICQ	41 à 43
Articles-conseils en vedette	45
Une bonne qualité d'air, ce n'est pas un luxe !	47
CondoConseils, les avantages d'être membre	49-50
Arbres et récession, on se prépare !	51 à 57
La Soirée du Condo	58
Le remplacement des planchers en copropriété et leurs entretiens	60
Choisir un système de prévention de dégât d'eau : par où commencer ?	63 -64
L'hiver est arrivé! Comment nettoyer les différents revêtements des planchers de vos immeubles ?	66-67
Condo Week-end	68
Notre proposition...l'avantage Bell dans votre copropriété	69-70
Prévenir les fuites d'eau dans les copropriétés : bien mieux que de les nettoyer	72-73
Planifier sans plus tarder les travaux de cette année	75 à 77
Taux d'intérêt plus élevés !	
Ventes de propriétés en diminution	79 à 84

Quand, quoi et comment le faire :	
Partie 1 – L'étude du fonds de prévoyance	86-87
Problème de condensation dans les combles	89-90
Vous êtes gestionnaire d'un immeuble ?	
Cet article est pour vous !	92-93
Dégât d'eau dans votre condo : dans les aires privatives et communes, qui en est responsable ?	96-97
Vidéos en vedette	98
Colloque Annuel de la Copropriété 2022 (Visionner la vidéo)	99
Augmentation du coût de la construction.....	103 à 105
Guard-X a le vent dans les voiles !	107-108
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	110-111
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes	112
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	114
Copropriété Les jardins du Saint-Laurent Repentigny	115 à 117
Conseillers juridiques	119 à 121
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	122 à 141

Mot de l'éditeur

Que nous réserve l'année 2023 ?

Ce sera une année remplie de nouveautés pour tous les syndicats membres de CondoConseils. Vous pourrez compter sur un service exclusif d'aide et d'assistance, une offre unique de notre équipe chez CondoMarketing ! Il s'agit d'une véritable petite révolution dans l'administration de vos copropriétés ! Une révolution qui pourrait bien prendre la forme d'une résolution à mettre en priorité dans votre liste pour 2023 !

L'année sera également productive et informative avec des événements, des formations et des présentations de produits qui sauront répondre à vos attentes. Nous savons que les administrateurs de copropriété de toutes les régions du Québec ont de nombreuses attentes et nous voulons y répondre, et même aller au-delà. La liste des défis est longue; les nouvelles lois et règlementations, l'inflation, les nombreuses responsabilités des administrateurs sans oublier celles des copropriétaires, tout cela requiert encore plus de conseils et d'aide pour la gestion journalière de vos immeubles, de vos actifs !

Surveillez les infolettres mensuelles de la copropriété et nos plateformes web pour être toujours bien informé sur les événements qui vous seront présentés en visioconférence tout au long de l'année. Les conférences présentées en ligne nous permettent de vous communiquer des informations de toute première importance à vous tous, les administrateurs des syndicats de copropriété, et ce, de partout au Québec.

Je tiens à remercier nos nombreux partenaires, commanditaires et fournisseurs pour leur fidélité et leur appui d'année en année. Leur participation nous permet d'offrir gratuitement aux syndicats de copropriété et à leurs administrateurs des événements, des formations et du contenu éducatif publié dans les éditions du magazine Copropriété Plus.

2023 sera une année remplie de nouveauté et de SURPRISES ! N'oubliez pas que tout seul, on peut avancer plus vite, mais ensemble, on avance plus loin ! Nous sommes là pour vous !

L'équipe CondoMarketing, Gabriel Marcu et moi-même vous offrons nos meilleurs vœux de santé et de succès pour l'année 2023.



Guy Thouin

Éditeur

Président, directeur général et fondateur

COMMUNICATION

CondoMARKETING



Conseils d'experts pour les syndicats de copropriété

Notre équipe vous accompagne dans la gestion
de votre trésorerie et de vos financements

Pour en savoir plus : bnc.ca/syndicat-entreprise

CondoMARKETING AUTOGESTION

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



CondoConseils et l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) en collaboration avec de Grands Partenaires sont fiers d'offrir un tout nouveau service destiné aux administrateurs de copropriétés !

- ✓ Évaluation complète de votre copropriété (bilan);
- ✓ L'approche Autogestion;
- ✓ Accréditation des administrateurs;
- ✓ Prévention et gestion des sinistres;
- ✓ Prévention et gestion des litiges;
- ✓ Redressement du syndicat;
- ✓ Fonds de prévoyance, carnet d'entretien, fiches techniques;
- ✓ Rémunération des administrateurs;
- ✓ Coaching et Mentorat;
- ✓ Planification et tenue des AGAS;
- ✓ Le registre de la copropriété.

Pour adhérer au Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) ou en savoir plus sur ce tout nouveau produit d'assistance de **CondoMarketing Autogestion** présenté avec la collaboration de CondoConseils, de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) et de Grands Partenaires.

Communiquez au **514.380.8398**



Madame HydroSolution : Annie Beaudoin, directrice des ventes Au service des copropriétés depuis 9 ans

Hommage à Annie Beaudoin, qui a œuvré sans relâche ces dernières années au bon fonctionnement des copropriétés par l'entremise de son poste de directrice des ventes, comptes majeurs, chez HydroSolution.

Qui est Annie Beaudoin ?

Très investie dans son rôle de directrice des ventes chez HydroSolution, Annie va au-delà des produits et du service qu'elle propose. C'est une personne-ressource incontournable ayant à cœur l'excellence de l'offre aux copropriétés du Québec.

À chacune de ses rencontres avec les gestionnaires, les syndicats de copropriété ou les partenaires d'affaires, Annie pose les questions qui font réfléchir sur les enjeux des copropriétés. En mode solution, elle vous propose les options les plus judicieuses, durables et rentables pour tous. Elle a une énergie contagieuse et une éthique de travail hors pair. Disponible pour une rencontre, une assemblée d'actionnaires ou de copropriétaires, un webinaire ou une présence dans un balado, elle a toujours les bons mots pour guider les copropriétés et transmettre sa vaste expérience.

Quel est son parcours professionnel chez HydroSolution ?

À ses débuts, il y a neuf ans, comme représentante des ventes chez HydroSolution, Annie Beaudoin s'occupait principalement des projets de remplacement de chauffe-eau, puis se sont ajoutés après quelques années ceux liés aux détecteurs de fuites d'eau. Quelques années et beaucoup de succès plus tard, elle a pris la tête de l'équipe des ventes. C'est donc avec l'aide de plusieurs représentants des ventes qu'elle sert les différentes régions du Québec (grandes régions de Montréal et de Québec, Gatineau, Trois-Rivières, Charlevoix et Saguenay–Lac-Saint-Jean).

Qu'est-ce qui anime Annie Beaudoin ?

Elle adore offrir un service sur mesure répondant aux besoins spécifiques de chacune des clientèles variées : coproprié-

taires, propriétaires et locataires, gestionnaires de copropriétés, investisseurs immobiliers et constructeurs. Son service est pensé et conçu pour éliminer les pertes de temps et offrir ainsi un service personnalisé pour chacun et structuré. De plus, l'expertise qu'HydroSolution a développée avec l'installation de milliers de chauffe-eau et de détecteurs de fuites AKWA Technologies lui permet toujours d'offrir le meilleur à sa clientèle.

Quelle est l'expérience offerte à ses clients ?

Annie et son équipe offrent un accompagnement à chacun des projets, de l'inspection à la cueillette d'informations pertinentes, en passant par la présentation de la soumission personnalisée, le déroulement de l'installation et même la facturation. Elle passe le temps nécessaire à la planification du projet avec ses équipes afin d'enlever du stress aux copropriétaires ainsi qu'aux mandataires du projet. Vous aurez une communication claire à chaque étape afin que le projet se déroule aisément.

Quelle est l'importance des relations humaines pour Annie et HydroSolution ?

Que ce soit pour les employés ou la clientèle, les valeurs humaines sont très importantes au sein d'HydroSolution.



Épaulée par son équipe de représentants, Annie priorise l'écoute, la compréhension et le soutien, des éléments primordiaux au centre de ses décisions d'affaires. Elle est fière de son équipe de représentants, qui sont de réels bâtisseurs de relations humaines durables et constructives.

Quelques chiffres	
Leader des chauffe-eau au Québec	+ de 6 000 nouvelles installations par année + de 45 000 clients en copropriété + de 285 000 clients au Québec
Système de détection de fuites AKWA Technologies	+ de 2 000 nouvelles installations en 2022 + de 12 000 copropriétaires protégés
Principales régions servies	Les grandes régions de Montréal et de Québec (Capitale-Nationale), la Montérégie, le Saguenay, Charlevoix, l'Estrie, la Mauricie, le Centre-du-Québec, Rimouski, l'Outaouais, les Laurentides, Rouyn-Noranda.
Nombre de représentants	5

Quel est son meilleur conseil ?

Elle aime non seulement donner des conseils adaptés en fonction de la réalité du moment, mais aussi travailler pour le long terme afin d'enlever la charge de travail des épaules des gestionnaires, des conseils d'administration et des syndicats des copropriétés. Pour cela, elle prodigue des conseils afin que les personnes concernées dans le projet puissent avoir les garanties nécessaires et ait confiance en la qualité d'exécution du projet. Son meilleur conseil? Être plus proactif dans la gestion de copropriétés en investissant maintenant le montant nécessaire, plutôt que d'attendre que les problèmes se manifestent. Cette bonne gestion permet entre autres de réduire les coûts en primes d'assurance, d'avoir une protection accrue de la valeur des condos et correspondant à la conservation de l'immeuble. C'est un excellent retour sur l'investissement fait. Un autre bon conseil : voir la dépense comme un investissement, car c'en est un ! Pensez à long terme, même si cela peut parfois dire d'augmenter un peu plus maintenant le budget. Il faut assurer la pérennité des installations initiales, donc l'après-installation est tout aussi importante que le projet lui-même ! Le rendement de l'investissement en vaut le coût. On investit sur le moment et l'on sauve à long terme ! Annie encourage le changement préventif des chauffe-eau et l'installation du système de détections de fuites AKWA Technologies permettant d'avoir une vue globale des éventuelles fuites d'eau sur l'ensemble des copropriétés.

Quelle est l'importance du développement durable chez HydroSolution ?

Chez HydroSolution, nous avons à cœur le développement durable et nous souhaitons être des acteurs dans la transition énergétique au Québec. Nous nous impliquons socialement dans la communauté, et le bien-être des employés et de nos partenaires est tout aussi prioritaire. Fabriqués localement

(usines de Montréal) par Giant nos chauffe-eau sont conçus exclusivement pour nous. Nous sélectionnons des produits de qualité supérieure ayant une durée de vie prolongée et limitant, par le fait même, la surconsommation et le gaspillage à la source. Lors de l'installation d'un chauffe-eau, nous récupérons l'ancien chauffe-eau, peu importe la marque. Au lieu de l'envoyer dans un site d'enfouissement, nous récupérons certains matériaux comme l'acier, le cuivre, le laiton, leur donnant ainsi une deuxième vie. ☐

Quelques avantages :

- Prise de rendez-vous avec les copropriétaires par l'équipe d'HydroSolution par courriel et par téléphone
- Facturation centralisée ou individuelle
- Financement de projets en fonction de certains critères
- Partenaires-installateurs d'expérience partout au Québec
- Taux de satisfaction de plus de 97 % des clients ayant fait affaire avec HydroSolution

Pour joindre **Annie Beaudouin et son équipe** :

Courriel : condo@hydrosolution.com

Téléphone : 514 326-0606 ou 1 877 326-0606, poste 4228
HydroSolution.com

Hydro
Solution

On a 65 ans de métier derrière la cravate, mais...



**...on ne porte pas de
cravate, on installe des
systèmes de détection
de fuite d'eau AKWA***

Contactez-nous

1 877 326-0077

condo@hydrosolution.com

hydrosolution.com

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

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

La maison est–elle en ordre ? Les couvertures d'assurance du syndicat



Par Me Clément Lucas

Avocat associé au sein du cabinet De Grandpré Jolicoeur sencrl.

L'hiver est à nos portes. À chaque fois, cette même question : la maison est–elle en ordre? Plusieurs organismes¹ et mêmes assureurs y vont de leurs recommandations² qui sont, pour l'essentiel, matérielles. C'est important mais pas suffisant. Une vérification des couvertures d'assurance s'impose à tête reposée et pourquoi ne pas profiter de la saison hivernale pour le faire? Vous me direz; rien de palpitant à cela! Toutefois, c'est un impératif pour ne pas se retrouver dans des situations peu réjouissantes. C'est également un devoir légal à titre d'administrateur(trice) du syndicat de la copropriété (« **Syndicat** »).

Cadre légal

La Loi (principalement le *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »)) a changé en copropriété. Vous en avez tous entendu parler à des degrés divers et la compréhension des uns et des autres est parfois variable. Il y a un débat sur certains sujets, notamment quant aux règlements des sinistres. En revanche, il y en a peu quant à la souscription ou au renouvellement des polices d'assurance. Le principal fardeau se trouve sur les épaules du Syndicat. Les chevilles ouvrières en sont les personnes qui l'administrent.

Que dit la Loi? [L'article 1073 C.c.Q.](#) prévoit ce qui suit :

¹ <https://www.protegez-vous.ca/partenaires/apchq/comment-preparer-sa-maison-avant-l-arrivee-de-l-hiver;>
<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/operations-manual-owners-managers-multi-unit-residential-buildings-fr.pdf>.

² <https://www.tdassurance.com/produits-et-services/assurance-habitation/infocentre/preparer-sa-maison-pour-l-hiver;>
<https://www.lapersonnelle.com/blogue/-/proteger-sa-maison-pour-l-hiver;>
<https://www.promutuelassurance.ca/fr/blogue/preparer-chalet-pour-lhiver-suivez-notre-guide.>

« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances, prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie. Le montant de l'assurance souscrite doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; ce montant doit être évalué au moins tous les cinq ans par un membre d'un ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers ainsi que celle des membres de son conseil d'administration et du gérant, de même que du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.

Le gouvernement peut, par règlement, déterminer des cas selon lesquels une franchise est considérée comme déraisonnable. De plus, un contrat d'assurance souscrit par un syndicat couvre de plein droit au moins les risques prévus par règlement du gouvernement, à moins que la police ou un avenant n'indique expressément et en caractères apparents ceux de ces risques qui sont exclus. Ces règlements peuvent établir des catégories de bâtiments, notamment en fonction de leur taille, de leur valeur et de leur situation géographique. »

Cet article, initialement entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994, a été modifié le 15 avril 2021. Un [règlement](#) du gouvernement a également été publié. Ces textes législatifs doivent être lus en conjonction avec la déclaration de copropriété qui, de son côté, peut aller plus loin. La Loi et notamment l'article 1073 C.c.Q. sont en effet d'ordre public³, ce qui signifie que le contrat (la déclaration) ne peut pas aller en-deçà. Les copropriétaires, même unanimement, ne peuvent décider d'y déroger au moyen d'une résolution de leur conseil d'administration ni même d'un vote unanime en assemblée des copropriétaires.

Que doit-on en retenir ?

Les administrateurs du Syndicat doivent, au nom de ce dernier, souscrire et maintenir une couverture d'assurance de dommages :

³ Compagnie d'assurances Missisquoi c. Aviva Canada inc., [2018 QCCS 2760](#).

a) Biens :

- couvrant tout l'immeuble, c'est-à-dire les parties communes et privatives, sauf les améliorations à ces dernières; ce qui suppose, comme le prévoit l'article [1070 C.c.Q.](#), que les registres de copropriété contiennent « une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables ». Selon l'auteure Christine Gagnon : « On a vu qu'après le 15 avril 2021, l'intérêt d'assurance du syndicat dépend de l'existence de cette fiche descriptive, donc si cette fiche n'existe pas on comprend que le syndicat doit couvrir tout l'immeuble comme s'il n'y avait pas d'améliorations. »⁴;
- prévoyant une franchise raisonnable (que le [règlement](#) ne détermine pas);
- contre les risques usuels; le [règlement](#)⁵ prévoit, à cet égard, des risques couverts de plein droit à moins que la police ou un avenant ne les excluent : soit le vol, l'incendie, la foudre, la tempête, la grêle, l'explosion, les fuites et débordements d'installations sanitaires et d'appareils raccordés aux conduites de distribution de l'eau à l'intérieur du bâtiment, la grève, l'émeute ou un mouvement populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule et les actes de vandalisme ou de malveillance;
- le montant de l'assurance doit pourvoir à la reconstruction de l'immeuble conformément aux normes, usages et règles de l'art applicables à ce moment; cette valeur à neuf de reconstruction doit être déterminée en se basant sur le rapport d'un évaluateur agréé qui seul, selon le [règlement](#)⁶, peut être chargé de faire cette évaluation imposée par la Loi tous les cinq (5) ans. Tous les syndicats devraient en avoir une en mains remontant à moins de cinq (5) ans. Cette obligation est entrée en vigueur le 15 avril 2021. Si une erreur a effectivement été commise, la responsabilité de l'évaluateur agréé pourra éventuellement être engagée⁷. À l'inverse et à défaut d'avoir

⁴ Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 5e éd., Éditions Yvon Blais, p. 596, no 795.

⁵ Art. 4.

⁶ Art. 3.

en mains une évaluation, le Syndicat pourrait éventuellement se voir opposer la règle proportionnelle (règle qui, advenant une situation de sous-assurance, limite le montant de l'indemnité que doit verser l'assureur). « [...] la règle de l'indemnité proportionnelle [...] (a été hissée) au rang de norme. Il faut désormais une clause [...] pour [...] échappe(r) à son application »⁸.

b) Responsabilité couvrant celles :

- du Syndicat;
- des membres de son conseil d'administration;
- du gérant (gestionnaire);
- du président et du secrétaire de l'assemblée des copropriétaires et des autres personnes chargées de voir à son bon déroulement.

Certaines couvertures complémentaires peuvent s'avérer utiles ou nécessaires, telles que celle visant à couvrir les honoraires d'un éventuel fiduciaire en cas de perte importante. En effet, en pareil cas, [l'article 1075 C.c.Q.](#) impose la nomination du fiduciaire. Une couverture pour les charges communes impayées peut également être pertinente dans le même cas de figure. Certains équipements d'importance peuvent aussi justifier une couverture spécifique ou adaptée (par ex. : usine de traitement des eaux usées ou potables dans le cadre d'un projet intégré).

Cas vécus et conséquences

Qu'en est-il en pratique? Trop peu de syndicats sont à la page de leurs obligations et ceci peut avoir des conséquences importantes. Voici deux cas vécus pour illustrer mon propos et inciter les copropriétés à se doter de couvertures d'assurance adéquates.

Un copropriétaire fait des rénovations chez lui, à l'occasion desquelles un sinistre survient. Parallèlement, le Syndicat se fait dire, à l'occasion du renouvellement de ses couvertures d'assurance, qu'il est requis d'obtenir une évaluation agréée pour fins d'assurance. Des démarches sont entreprises mais laissées de côté pour toutes sortes de bonnes ou mauvaises raisons. De plus, aucune description des parties



privatives n'a été faite, de sorte qu'il est difficile de distinguer ce qui constitue des améliorations. Un incendie survient, qui endommage sévèrement l'immeuble. La couverture d'assurance s'avère insuffisante, d'une part, parce que la valeur d'assurance inscrite au contrat est substantiellement plus basse que la réalité et, d'autre part, car cette couverture est potentiellement plus étendue puisque portant sur l'ensemble de l'immeuble, incluant les améliorations non identifiables. Ces erreurs de l'administration sont susceptibles d'engager la responsabilité des administrateurs⁹ et ne sont pas couvertes, mais spécifiquement exclues de la couverture responsabilité du Syndicat et de ses administrateurs. Résultat : une cotisation spéciale de plusieurs milliers de dollars est requise pour combler le déficit d'assurance et le recours possible contre le copropriétaire (article 1074.2 C.c.Q.) reste hypothétique. Avoir fait ses devoirs, en allant chercher une évaluation et en établissant la description des parties privatives, aurait probablement évité une telle situation.

Un Syndicat subit un sinistre. Un entrepreneur est mandaté. Pendant les travaux, un incendie se déclare. C'est donc un sinistre dans le sinistre. Lors de l'évaluation des dommages, des vices affectant l'immeuble sont décelés. Quelques mois avant, lors du renouvellement d'assurance, l'assureur a « automatiquement » renouvelé postérieurement au 15 avril 2021 la police initialement souscrite antérieurement à cette date. Plusieurs centaines de milliers de dollars ne sont pas couverts. Là encore, un travail adéquat au moment du renouvellement aurait probablement évité cela. □

⁷ *Maison Jean-Yves Lemay Assurances inc. c. Bar et spectacles Jules et Jim inc.*, 2016 QCCA 1494.

⁸ *Intact, compagnie d'assurances (Compagnie d'assurances ING du Canada) c. Harvey*, 2011 QCCA 712.

⁹ *Marineau c. Syndicat de la copropriété Pimbina – phase 1*, 2014 QCCQ 9625.



RÉSIDENTIEL



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

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



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

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

INFORMEZ-VOUS AVANT DE RÉNOVER

Le Newman 2

1 800 956-7526
residentiel@acq.org
acqrresidentiel.ca

Garantir la qualité!

Quand faut-il déneiger sa toiture ?



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

Chaque année, le Québec connaît de fortes chutes de neige. Avec les changements climatiques qui influencent la météo, il arrive toutefois de plus en plus souvent qu'il pleuve en hiver et que les périodes de gel et de dégel se succèdent. La température instable fait que la neige accumulée se densifie, ce qui augmente son poids de façon substantielle.

Sous tout ce poids, l'étanchéité de la toiture subit de fortes contraintes. Il est donc essentiel de connaître la charge de neige que votre toiture peut supporter. Notre système d'évaluation permet de déterminer rapidement la charge admissible sur votre toiture conformément aux exigences du Code national du bâtiment du Canada (CNB).

Le poids maximum de neige autorisé sur votre toiture dépend principalement de la municipalité dans laquelle se trouve votre bâtiment, de la configuration de la toiture et de son exposition au vent. Beaucoup de bâtiments commerciaux ont une toiture plate ou à faible pente, qui accumule davantage la neige qu'une toiture inclinée. Toutefois, c'est le poids de la neige qui compte plus que la quantité accumulée. La neige mouillée est considérablement plus lourde que la poudreuse; le poids de 15 centimètres de neige mouillée équivaut à celui de 70 centimètres de poudreuse !

Le vent joue également un rôle important sur l'accumulation de neige. Si la toiture possède des parapets ou jouxte des bâtiments plus hauts ou de plus faibles hauteurs, la neige poussée par les rafales a tendance à s'entasser sur un côté et à augmenter la charge sur celui-ci. Naturellement, étant donné que la direction du vent n'est pas toujours la même, l'accumulation de neige peut se produire tout autour de la toiture.

Les principaux dommages causés par l'accumulation de neige sur votre toiture sont :



- l'apparition de fissures sur les murs intérieurs, les portes qui se mettent à coincer ou des craquements inhabituels, entre autres.

Ces problèmes peuvent vous causer des désagréments et se révéler très coûteux en réparations.

Quand faut-il déneiger sa toiture ?

En tant que propriétaire ou gestionnaire, vous êtes responsable du déneigement de votre toiture. Vous devez faire le nécessaire afin que l'accumulation de glace et de neige sur votre toiture soit sans risque pour les occupants de votre bâtiment.

Afin de vérifier la solidité de la charpente et de détecter d'éventuelles fuites, l'inspection par un professionnel spécialisé en toiture et étanchéité est fortement recommandée.

Pour toute information supplémentaire ou pour une demande d'expertise, communiquez avec nous par téléphone au 1 800 529-5870, poste 2244, ou par courriel à info@gesfor.com. □

Le système AKWA Technologies : reconnu par tous !



Par l'équipe HydroSolution

Le système antifuite AKWA Technologies n'a plus besoin de présentation. Dans le milieu de la copropriété, il n'a cessé de faire ses preuves.

En 2022, le système AKWA Technologies, conçu et fabriqué au Québec, connaît dans la province un succès inégalé. Très populaire dans le reste du Canada et aux États-Unis, particulièrement dans l'État de la Floride, il voit sa distribution prendre de l'expansion. Sa notoriété, elle, gagne du terrain, et il courtise maintenant l'Europe.

Certifications techniques reconnues internationalement

On comprend mieux ce succès inégalé en jetant un œil aux certifications techniques qu'il a obtenues. En effet, chacune des pièces qui composent ce système est éprouvée, testée, certifiée et répond aux normes de sécurité les plus strictes de l'industrie.

Voici quelques-unes de ces certifications :



- **National Sanitation Foundation.** Organisme à but non lucratif, reconnu internationalement, qui établit les standards dans l'industrie de l'alimentation afin de préserver la santé publique. Un produit portant ce sigle peut donc être utilisé dans les procédés de fabrication et de transport des produits comestibles comme l'eau.



- **Federal Communications Commission.** La commission qui réglemente les communications par fréquences radio aux États-Unis. Un produit certifié FCC est donc conforme à des normes strictes d'émission radio. Certification équivalente à l'IC du Canada.



- **Industry Canada.** Le Bureau d'homologation et de services techniques pour le Canada. Un produit certifié IC est donc conforme à des normes strictes d'émission radio. Certification équivalente à la FCC des États-Unis.



- **Canada and US by Underwriters Laboratories.** Preuve de certifications électriques canadienne et américaine effectuées par Underwriters Laboratories.



- **Conformité Européenne.** Indique qu'un produit a été évalué par le fabricant et qu'il a été jugé conforme aux exigences de l'Union européenne en matière de sécurité, de santé et de protection de l'environnement.

Reconnu par les assureurs

AKWA Technologies est aussi reconnu par le milieu de l'assurance. Les assureurs du Québec reconnaissent les bienfaits de l'installation d'un système de détection de fuites d'eau AKWA Technologies, exclusif à HydroSolution pour le Québec : Intact Assurance, Desjardins Assurances, Beneva, Belairdirect, pour n'en citer que quelques-uns.

Membres de la PREVDEQ et de la PREVCAN

Finalement, le système AKWA Technologies fait partie de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec et l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada. Ayant passé tous les tests haut la main, le système a été mis à l'épreuve par un laboratoire d'évaluation indépendant : le Centre d'innovation en microélectronique du Québec (CIMEQ). AKWA Technologies est un système hautement qualifié répondant à toutes les satisfactions et exigences requises de l'industrie.



ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

**Pour faire évaluer votre dossier et connaître les tarifs,
contactez l'équipe HydroSolution.**

Par téléphone : 1 877 326-0606, poste 4228

Par courriel : condo@hydrosolution.com

Ou faites une demande de soumission sur notre site :

HydroSolution.com □



C MAC

centre de médiation et d'arbitrage en copropriété

Le centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC) regroupe des avocats et notaires chevronnés, accrédités à titre de médiateurs et/ou d'arbitres. Ils possèdent une expertise reconnue en droit de la copropriété, tant pratique que théorique.

PARTOUT AU QUÉBEC ET SERVICES À DISTANCE

Nos médiateurs et arbitres sont à votre disposition où que vous soyez au Québec, indépendamment de la localisation de leur cabinet.

RÉGLEZ VOTRE DIFFÉREND RAPIDEMENT

Contrairement à une audition devant un tribunal, les parties n'ont pas à se soumettre aux inévitables délais liés au processus judiciaire, puisqu'elles établissent, de concert avec le médiateur ou l'arbitre, le rythme des rencontres et l'échéance du processus.

Une médiation ou un arbitrage peuvent très bien se tenir dans un délai aussi court que quelques semaines, voire quelques jours.

Pour information ou demande d'assistance, visitez le site Internet du CMAC à
www.cmac-quebec.ca





PointdeMire

Le centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC) : La justice en copropriété est entrée dans une nouvelle ère



Par Me Stefania Chianetta

Avocate, arbitre et médiatrice accréditée (UdeS, Barreau du Québec et IMAQ)
Présidente du Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC)
CHIANETTA AVOCATS [DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ]

Voilà, c'est fait !

Je vous l'avais annoncé au cours des derniers mois, je vous avais chatouillés, un peu chaque fois, question d'attirer votre attention et d'éveiller votre curiosité.

Le lancement du **Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété**, le **CMAC**, a eu lieu le 1^{er} novembre dernier. Cet important évènement, animé de main de maître par M. Marc Boillard, animateur de radio bien connu, s'est tenu devant près de 400 personnes : copropriétaires, administrateurs, gestionnaires et professionnels du domaine de la copropriété confondus, auxquels se sont joints la Bâtonnière du Québec, Me Catherine Claveau, Me Patrick-Thierry Grenier, sous-ministre associé aux orientations, de l'accès à la justice et de la performance, Me Marie-Claude Simard, directrice générale

des orientations et de l'accès à la justice, Mme Virginie Dufour, députée de Mille-Îles et porte-parole de l'opposition officielle en matière d'affaires municipales, d'habitation et responsable de la région de Laval et M. Andrés Fontecilla, député de Laurier-Dorion et porte-parole du 2^{ème} groupe d'opposition en matière de logement et d'habitation.

À tour de rôle, chacun des professionnels du CMAC est intervenu pour présenter le Centre, son but, son rôle, son importance, la facilité d'y accéder pour avoir recours à ses services et la simplicité d'utilisation de son site web.

Ce fut un évènement fort sympathique. Mais je ne vous en dis pas plus et je vous invite plutôt à aller visionner la vidéo de

l'évènement sur le site du CMAC au <https://www.cmac-quebec.ca> si vous n'avez pu être des nôtres le 1^{er} novembre.

POURQUOI LE CMAC ?

L'idée d'un Centre de médiation et d'arbitrage exclusivement dédié à la copropriété a germé vers la fin de 2019, début 2020. L'arrivée de la pandémie mondiale de Covid 19 et la précipitation avec laquelle tous et chacun de nous avons dû apprendre à fonctionner au quotidien malgré les interruptions de services, incluant pour les intervenants du domaine judiciaire, a accéléré la réflexion que nous avions entamée.

Il nous fallait trouver une façon viable et facilement accessible pour que les copropriétaires et les syndicats de copropriété du Québec aient accès à la justice, malgré le ralentissement, voire l'arrêt, du système judiciaire.

Parce que nous savions que le système judiciaire était déjà très engorgé, qu'il y avait déjà un manque criant de ressources et de main d'œuvre, parce que nous savions que lorsque la machine repartirait, le retard accumulé pendant des mois aurait des impacts majeurs pour les justiciables.

Et il faut se le dire : pandémie ou non, les litiges en copropriété ne s'arrêtent pas, au contraire.

De fait, s'il y a une chose que nous avons constatée, c'est que la pandémie a entraîné sur son passage toute une série de conflits jusqu'à alors insoupçonnés : du jour au lendemain, nous étions tous enfermés dans nos foyers, jour et nuit, 7 jours sur 7, parents et enfants, sphères personnelles et professionnelles confondues, sans interactions, ni activités sociales.

Tout d'un coup, nous nous rendions compte que le voisin que nous n'entendions pas le jour parce que nous étions au travail existe et qu'il vit, qu'il parle au téléphone ou qu'il est en rencontre *Zoom* ou *Teams* pendant des heures, que les enfants qui habitent à l'étage supérieur et qui normalement sont à l'école, sont plus turbulents que nous le pensions, qu'ils se sont tout d'un coup improvisés coureurs ou musiciens, que le voisin reçoit des personnes malgré les directives strictes de la Santé publique, et que ces personnes circulent dans les parties communes, qu'elles prennent l'ascenseur, appuient sur les boutons pousoir, touchent aux portes...augmentant inévitablement la fréquence des nettoyages requis mais aussi les coûts alloués par le syndicat à la désinfection des lieux, mettant ainsi à risque les autres occupants de l'immeuble...

Et au fur et à mesure que les irritants s'additionnaient, notre patience et notre tolérance diminuaient, et le nombre de litiges allait en grandissant.

Les praticiens en droit de la copropriété ont donc commencé à faire des médiations virtuelles, à tenir des arbitrages à distance. À tâtons au début, certes, mais nous avons fini par nous approprier l'utilisation des plateformes virtuelles. Et à l'instar des assemblées de copropriétaires, le temps a fait son œuvre et nous nous sommes tous plus ou moins habitués à cette nouvelle réalité.

Au-delà de ça, notre réflexion fut aussi inspirée par la philosophie mise de l'avant par le législateur depuis les dernières années. Nous sentions une volonté de changement, une volonté que soient considérés et priorisés les modes alternatifs de règlement des conflits avant de judiciariser un dossier, ou pour le régler, nous sentions un désir exprimé et maintes fois manifesté de simplifier l'accès à la justice, de trouver de nouvelles façons de faire.

Nous n'avions qu'à regarder autour de nous : création d'un tribunal spécialisé en matière de violences sexuelles et violence conjugale, séances de médiation gratuites ouvertes à tous les dossiers en droit familial, impliquant ou non des enfants, contenu du projet de Loi 40 déposé à l'automne. Pour nous c'étaient tous des signes concrets du souci du législateur de réformer et de faciliter l'accès au système judiciaire.

LE CMAC : QUI ET QUOI ?

Le CMAC est le résultat du désir et de la ferme volonté de huit (8) avocats spécialisés en droit de la copropriété divise et indivise, formés et dûment accrédités comme médiateurs et arbitres, provenant de tous les cabinets de pratique privée reconnus en droit de la copropriété, de pouvoir contribuer à leur façon à l'amélioration de la situation et du contexte social, d'assurer aux copropriétaires, aux administrateurs et aux syndicats de copropriété du Québec un accès rapide, simple et efficace à une justice de qualité et abordable.

Nous sommes huit (8) professionnels qui avons décidé de penser au-delà des intérêts de nos cabinets respectifs, d'unir nos forces et nos idées, et de mettre les syndicats de copropriété et les copropriétaires au centre de nos préoccupations, en leur facilitant l'accès à des professionnels du règlement des différends pour régler leurs litiges, leurs conflits.

Nous sommes huit (8) professionnels qui avons décidé de changer les façons de penser et de pratiquer, de faire partie de la solution. Nous voulons vous offrir une alternative viable et économique, nous voulons faire les choses autrement.

Le CMAC est composé des membres suivants :

- **Me Marie-Cécile Bodeus**, du cabinet De Grandpré Jolicoeur, vice-présidente;
- **Me Pierre G. Champagne**, du cabinet De Grandpré Jolicoeur;
- **Me Stefania Chianetta**, du cabinet Chianetta Avocats, présidente;
- **Me Sébastien Fiset**, du cabinet Fiset Légal;
- **Me Jean-François Gendron**, du cabinet Réso-Condo;
- **Me Yves Papineau**, du cabinet LJT;
- **Me Michel Paradis**, du cabinet Therrien Couture Joli-Cœur;
- **Me Ghislain Raymond**, du cabinet Deveau Avocats.

Le CMAC s'est doté d'un *Code d'éthique*, disponible sur le site web du CMAC. Le CMAC s'est doté de règles visant à uniformiser les processus pour tous ses membres. S'ils remplissent les exigences et standards requis, d'autres membres, avocats ou notaires, pourront se joindre au CMAC dans les prochains mois.

Notre objectif premier? Régler rapidement, efficacement et à moindres coûts les litiges en copropriété partout sur le territoire du Québec. Et pour y parvenir, nous avons consenti à offrir nos services professionnels à un **taux réduit**, inférieur à celui que nous offrons dans nos pratiques respectives, afin que le CMAC soit une alternative accessible pour tous, financièrement parlant.

QUELQUES CHIFFRES

En 2019-2020, en excluant la juridiction des petites créances et celle de la protection, près de 139 000 dossiers étaient ouverts en matière civile en Cour du Québec et en Cour Supérieure. Pour les 6 premiers mois de 2020-2021, ce chiffre s'élevait à environ 66 000 dossiers.

La copropriété est un secteur important de l'économie québécoise, représentant près de 350 000 unités d'habitation et près d'un demi-million de copropriétaires. Les copropriétés représentent 12% de l'ensemble des habitations sur le territoire québécois.

C'est donc un nombre considérable de dossiers de copropriété qui se retrouvent annuellement devant les tribunaux civils.

De surcroit, lorsqu'on sait que le taux de réussite des dossiers soumis à la médiation est de près de 80%, le CMAC est un projet qui prend tout son sens pour faire face au manque criant de ressources et de main d'œuvre auquel fait face le système judiciaire, comme bien d'autres secteurs du domaine public par ailleurs.

Le CMAC est en mesure de régler immédiatement, facilement, et à moindres coûts une partie des problèmes qui affectent le système judiciaire : il a les ressources et les capacités nécessaires pour prendre en charge tous les dossiers de copropriété divisible et indivise qui, autrement, devront être présentés devant les tribunaux : conflit entre voisins copropriétaires, conflit entre copropriétaire et syndicat, conflit entre syndicats, indépendamment de leur structure : duplex, petit immeuble, tour d'habitation, maisons de ville, par phases.

« TOUT TIEN T AVEC DU DUCK-TAPE »

Tel est le titre de l'article de La Presse du 6 décembre dernier, tiré de l'entrevue avec la juge en chef de la Cour Supérieure du Québec, l'Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.

« On a l'intime sentiment que tout tient avec du duct tape. Ça prend au moins un miracle par jour pour réussir à fonctionner. »
(Hon. Anne-Marie Paquette, j.c.s.)

En juin dernier, un procès sur quatre au civil a dû être remis pour « encombrement » à la Cour supérieure, car plusieurs procès étaient fixés au même moment. « C'est dramatique », lâche la juge en chef, en se montrant empathique envers ces citoyens qui n'ont « pas dormi de la nuit » et qui ont « investi un temps fou » dans leur dossier. « On leur fait faux bond ». (Hon. Anne-Marie Paquette, j.c.s.)

ON DÉPASSE LES BORNES!



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

3 services en 1!

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



considérons la capacité électrique de votre bâtiment



optimisons la consommation électrique de ce même bâtiment

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



100 000 véhicules électriques sur les routes !

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

Un marché exponentiel

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

Stats: Québec.ca/vehiculeselectriques

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

ENERGERE.COM

Même son de cloche du côté de la Bâtonnière du Québec, Me Catherine Claveau qui s'exprimait ainsi dans l'article paru dans l'édition du 23 novembre 2022 de *La Presse* : « *La justice près du « point de rupture »* ».

Et la situation n'est guère différente en Cour du Québec.

On ne peut certes rester insensibles devant cette situation : encombrement des rôles, report d'un procès sur quatre, coûts élevés des procédures judiciaires, délais d'attente de 2-3 ans avant que les parties puissent être entendues, procédures qui peuvent s'étendre sur plusieurs mois, voire années, jugements rendus qui ne sont pas nécessairement satisfaisants pour les parties, incluant souvent celle qui a eu gain de cause, sensation d'avoir perdu quelque chose ou que nos besoins ou nos représentations n'ont pas réellement été entendus, sentiment d'injustice etc.

Et on ne se le cachera pas, en copropriété la situation est particulière : les administrateurs et les copropriétaires ont besoin de solutions rapides à leurs conflits, ils ont besoin de pouvoir se faire entendre rapidement, ils ont besoin de solutions abordables, besoin que la situation se règle vite.

Les syndicats et les copropriétaires ont besoin de solutions autres que la seule option qui leur est présentement offerte, la demande d'ordonnance ou d'injonction devant la Cour supérieure, lorsqu'un litige survient, lorsqu'un copropriétaire fait défaut de respecter une des clauses de la déclaration de copropriété.

La demande d'injonction est une procédure judiciaire longue, laborieuse et couteuse. **Et qui dit procédures qui s'allongent et perdurent dit positions qui s'enlisent et se cristallisent, climat social de la copropriété qui se détériore et impacts psychologiques pour tous les intervenants au litige, mais également pour tous les copropriétaires. Ces conséquences ont un coût et elles ne doivent pas être minimisées.**

Que répondre à l'administrateur qui nous appelle afin de savoir quoi faire avec un copropriétaire qui refuse ou néglige de communiquer au syndicat sa preuve d'assurance? Que le seul moyen de le forcer est de prendre une injonction? Bien que ce soit la bonne réponse, il est invraisemblable de penser qu'un syndicat va entreprendre des procédures longues et couteuses pour ce type de manquements. Mais ce faisant,

malgré lui, le conseil d'administration se trouve lui-même à enfreindre la déclaration de copropriété qui exige qu'il la fasse respecter par tous les copropriétaires...

Que répondre à l'administrateur (trice) qui nous appelle parce qu'un copropriétaire effectue des travaux au-delà des heures permises? Qui effectue des travaux sans y être autorisé? Qui n'a pas remis les documents nécessaires avant de les entreprendre? Que doit faire un administrateur devant un copropriétaire qui étend son linge sur le balcon alors que la déclaration de copropriété l'interdit? Que doit faire un copropriétaire face à la négligence ou au refus du syndicat de lui donner accès au Registre de la copropriété, ou de requérir que des travaux entrepris dans une autre unité cessent?

Ces situations ont toutes une chose en commun. Une fois que conseil leur est donné de transmettre une mise en demeure et, si elles existent, d'appliquer les clauses pénales prévues à la déclaration de copropriété, la seule autre option qui reste à ces conseils d'administration et à ces copropriétaires est la demande d'injonction pour obtenir une ordonnance visant à ordonner qu'une chose soit faite ou qu'une chose cesse.

Or, comme mentionné plus tôt, ce genre de procédure est un processus laborieux, qui requiert des procédures et l'administration d'une preuve bien articulées, un processus somme toute onéreux pour toutes les parties. Qui plus est, celles-ci ne seront entendues sur le fond (sur la portion injonction permanente des procédures) qu'au bout d'environ 2 ans, voire quelquefois plus...

Cela peut mener à des situations où les parties, à court d'alternatives, tentent de se faire justice elles-mêmes, sans bien connaître le droit et les règles applicables, et surtout les conséquences potentielles, en essayant de contourner la source du problème.

Pour le citoyen, le droit peut être rébarbatif et les tribunaux intimidants. Il est rare qu'un justiciable soit prêt à s'embarquer dans ce processus stressant et drainant en énergie, en temps et en argent. Disons-nous les vraies choses : lorsqu'il le fait, c'est souvent par absence de choix.

LES BESOINS :

Concrètement, quels sont les besoins des copropriétaires : de bonnes relations avec les voisins, une tranquillité d'esprit, le



Chianetta

Avocats

DROIT, MÉDIATION ET
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

respect et un civisme mutuel, la conservation du bien commun, un environnement et un milieu de vie agréables?

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

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

Et pendant ce temps, les parties sont néanmoins appelées à se côtoyer régulièrement dans l'immeuble, dans l'ascenseur, dans le garage, aux assemblées, en allant chercher son courrier et nous en passons, engendrant une frustration qui ne fait qu'augmenter et qui quelquefois dégénère.

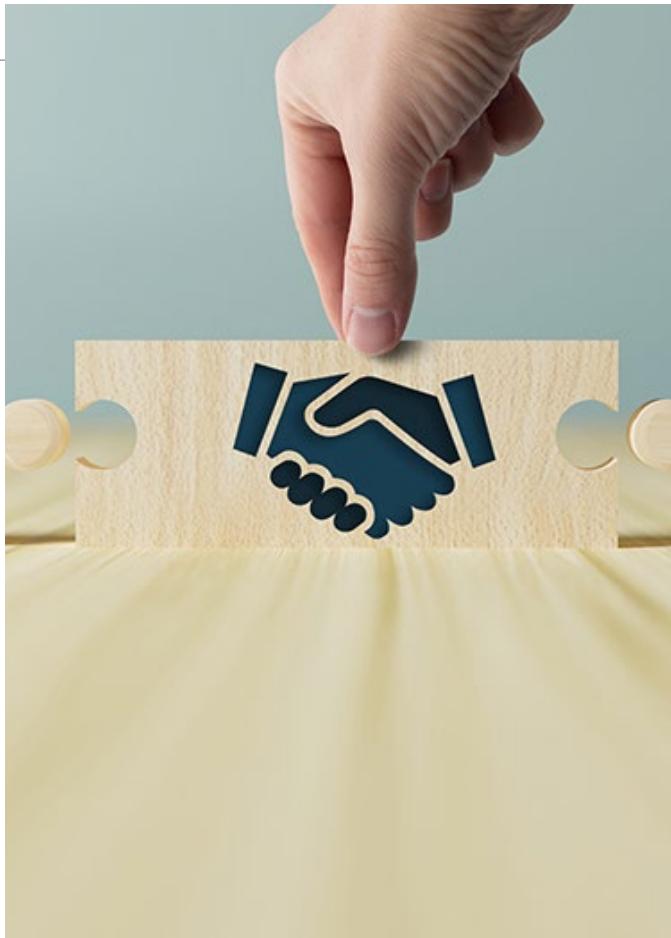
Et quand, au bout de processus, après des années de procédures et des dizaines de milliers de dollars dépensés, les parties ne trouvent pas satisfaction ou qu'elles ont l'impression de ne pas avoir été entendues par le tribunal, cette frustration est susceptible de se transformer en ressentiment, quelquefois en colère parce qu'on a l'impression d'avoir perdu notre temps, ce qui déconsidère malheureusement l'image de la justice et celle de tous ses intervenants.

Nous sommes d'avis que l'accès à la justice est un des plus gros défis auxquels notre société aura à faire face au cours des prochaines années et c'est à cette situation que le CMAC veut remédier.

QUELS SONT LES SERVICES OFFERTS PAR LE CMAC :

Le CMAC offre des services de médiation et d'arbitrage, deux options très intéressantes et qui s'intègrent facilement et de manière fluide aux litiges et conflits en copropriété¹, conflits qui la plupart du temps nécessitent une solution rapide et

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



concrète, que ce soit par entente entre toutes les parties (médiation), ou par décision finale et exécutoire (arbitrage).

Comment procéder ? Est-ce que mon syndicat est admissible ? Puis-je l'utiliser ?

Encore aujourd’hui, la plupart des syndicats de copropriété et leurs administrateurs ignorent qu’ils peuvent avoir recours aux modes alternatifs de règlement des conflits que sont la médiation et l’arbitrage. Ils ne savent pas de quoi il s’agit, ils ne savent pas où chercher, ils ne savent pas où vérifier. Et lorsqu’ils savent que ça existe, ils ne savent pas à qui s’adresser, par où commencer.

Commençons donc par le début.

Depuis 2016, le modèle de déclaration de copropriété préparé par la *Chambre des Notaires du Québec* contient une clause de médiation et d’arbitrage obligatoire, également appelée « *clause compromissoire* ». Certaines déclarations (et Conventions d’indivision) contiennent seulement une clause de médiation et certaines autres seulement une clause d’arbitrage.

Habituellement, ces clauses se trouvent vers la fin de la partie « Acte constitutif » de la déclaration de copropriété, avant le début de la partie « Règlement de l’immeuble ».

Généralement, une clause de médiation et d’arbitrage obligatoire va prévoir :

1. que tout différend né ou à naître relatif et/ou concernant *l’interprétation* ou *l’application* de la *déclaration de copropriété* devra obligatoirement être soumis à la médiation;
2. qu’advenant que la médiation n’ait pas réglé le litige ou le différend, celui-ci devra *obligatoirement être soumis à un arbitre*, lequel possède la compétence juridictionnelle de trancher le différend et de rendre une décision finale et sans appel à son sujet.

Généralement, les clauses compromissoires contiennent une réserve concernant les litiges qui relèvent de la compétence de la division des petites créances de la Cour du Québec. Ces litiges doivent être portés devant cette Cour.

Hormis cette exception, tous autres litiges concernant l’interprétation ou l’application de la déclaration de copropriété sont assujettis à la clause compromissoire et les parties doivent s’y conformer.

MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS :

La mise en œuvre de la clause de médiation ou de la clause compromissoire débute par la préparation et l’envoi à la partie adverse, d’un **Avis de médiation**.

L’Avis de médiation constitue une procédure judiciaire. Il faut donc lui prêter toute l’attention qu’il requiert puisque le défaut ou la négligence d’y donner suite dans le délai prévu à la déclaration de copropriété déclenchera la mise en œuvre de la suite de la clause compromissoire, soit l’arbitrage.

La **médiation** est l’outil par excellence pour des parties ayant le désir de participer activement dans le règlement de leur litige. Bien que les parties puissent être assistées par un avocat, cela n’est pas une obligation. Les parties peuvent donc jouer un rôle central dans le processus. Les parties sont réellement en contrôle du déroulement et de l’issue de leur médiation : elles participent aux négociations pour tenter d’en arriver à



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

une entente; elles ne sont pas limitées à leur seul témoignage et à la crédibilité qui lui sera accordée par un tiers.

De plus, le rôle du médiateur n'a rien à voir avec les pouvoirs contraignants d'un décideur. Le médiateur est un **tiers neutre et impartial** dont le rôle est d'aider les parties à déterminer leurs vrais besoins et les vrais enjeux de leur différend, de les aider à communiquer, à se parler et à s'écouter, dans le but de trouver une ou des solutions qui seront mutuellement satisfaisantes et qui conviendront aux parties. Le (la) médiateur (trice) qui sera attitré(e) par le CMAC pour accompagner les parties est choisi parmi des avocat(e)s médiateurs avec une expertise de pointe en droit de la copropriété, des avocats formés et accrédités en médiation, qui ont une très vaste expérience dans le domaine.

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

ET SI LA MÉDIATION ÉCHOUE ?

75 à 80% des conflits se règlent en médiation. Mais il arrive parfois que les parties ne puissent parvenir à trouver un terrain d'entente, que ce soit sur la totalité du différend ou sur un point précis de leur litige, et ce pour toutes sortes de motifs. Il peut être effectivement plus difficile pour certaines personnes d'avoir une discussion ouverte, notamment lorsque les émotions sont à fleur de peau. C'est pourquoi l'arbitrage fait également partie des modes de prévention et de règlement des différends à privilégier en copropriété et c'est pourquoi il est prévu dans bon nombre de déclarations de copropriété depuis 2016.

La mise en œuvre du processus d'arbitrage, débute par la préparation et l'envoi à la partie adverse, d'un **Avis d'arbitrage**. Tout comme l'Avis de médiation, **l'Avis d'arbitrage constitue une procédure judiciaire à laquelle il est nécessaire de donner suite.**

Il faut donc lui prêter toute l'attention qu'il requiert puisque le défaut ou la négligence d'y donner suite dans le délai prévu déclenchera un processus judiciaire visant à ce qu'il soit ordonné à la partie défaillante de se sou-

mettre à la clause compromissoire, avec les honoraires que cela implique.

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

Depuis le 1^{er} novembre dernier, les parties peuvent demander au CMAC de nommer un(e) arbitre dans leur dossier ou demander à la Cour d'ordonner au CMAC de nommer un arbitre dans leur dossier.

Par opposition au processus judiciaire traditionnel, et bien qu'il y ressemble quand même un peu, le processus d'arbitrage se déroule habituellement de façon plus sereine, dans une ambiance beaucoup moins stressante que le cadre formel des tribunaux, beaucoup plus détendue, plus souple.

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

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

CHANGER LES CHOSES ET MARQUER L'HISTOIRE :

C'est la première fois que les huit principaux cabinets œuvrant en droit de la copropriété au Québec joignent leurs forces et sont représentés au sein d'un même groupe dans un but commun.

C'est aussi la première fois que les trois associations et/ou regroupements de copropriétaires, syndicats ou gestionnaires

du Québec appuient et soutiennent unanimement un projet :

- **CondoMarketing / CondoConseils** : M. Guy Thouin, président, et M. Gabriel Marcu, associé, responsable du développement, innovation et solution aux membres
- **Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)**: M. Laurent Emery, directeur-général, et Me Yves Joli-Cœur, président
- **Association québécoise des gestionnaires de copropriété (AQGC)** : Mme Élise Beauchesne, présidente.

Nous en sommes très fiers et nous les remercions de leur appui et de leur contribution à la réussite de l'évènement du 1^{er} novembre dernier, mais aussi et surtout de leur confiance à l'égard des services que le CMAC peut rendre à tous leurs membres.

Nous travaillons avec acharnement depuis plus de deux ans pour vous offrir les options les mieux adaptées à la situation bien particulière des copropriétaires, des syndicats, des administrateurs et de tous les acteurs et intervenants de ce domaine du droit qui nous passionne et dans lequel nous avons choisi de nous spécialiser et d'en faire notre pratique quotidienne.

Depuis le 1^{er} novembre dernier, outre les mandats qui nous sont confiés par l'entremise du CMAC, nous redoublons d'efforts pour sans cesse améliorer et élargir notre offre de services, pour que vous trouviez à un seul et même endroit les services de règlement de différends, de résolution de conflits, dont vous avez besoin.

Je vous invite à vous abonner et à nous suivre sur les réseaux sociaux, sur les pages *Facebook* et *Linkedin* du CMAC. Nous publions régulièrement sur ces pages et vous serez ainsi à l'affût des belles nouvelles et nouveaux projets qui seront annoncés en 2023. Je vous invite également à aller consulter la page web du CMAC (<https://www.cmac-quebec.ca>) et à vous y abonner. Toutes les informations et formulaires s'y trouvent et tout peut être complété très facilement, directement en ligne.

Je vous invite finalement à ne pas hésiter à communiquer avec notre centre d'information pour toute question que vous pourriez avoir, pour toute information qui pourrait vous

être nécessaire, ou si vous nous demandez, tout simplement, si le CMAC pourrait nous aider dans la situation que vous vivez. Vous pouvez écrire au CMAC en toute confidentialité à l'adresse suivante : info@cmac-quebec.ca ou appeler au (514) 287-CMAC (2622).

Naturellement, si vous avez des questions au sujet du présent article, n'hésitez pas à communiquer avec moi, il me fera grand plaisir de discuter avec vous, de vous renseigner et de vous aider.

Sur ce, cher lecteur, chère lectrice, il ne me reste qu'à vous souhaiter de très Joyeuses Fêtes. Profitez de ce temps de répit pour vous entourer de ceux qui vous sont chers. Et pour 2023, je vous souhaite une année plus harmonieuse, plus calme, plus sereine. Et dans le cas contraire, soyez assuré(e)s que vous pourrez compter sur le CMAC.

À bientôt! ☐

Me Stefania Chianetta, avocate

Arbitre et médiatrice accréditée (UdeS, Barreau du Québec et IMAQ)

Présidente du Centre de Médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC)

CHIANETTA AVOCATS [DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ]

schianetta@calegal.ca

3030 Boul. Curé-Labelle, bureau 300

Laval, Québec, H7P 0H9

Téléphone : 514-281-5100

Télécopieur : 514-788-0975

www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2022. Tous droits réservés



VITRO—
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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

EXPO
condo.ca

Exposition virtuelle

COLLOQUEAnnuel
de la COPROPRIÉTÉ

Les **CONDOSWeek-end**

Les **Soiréesdu CONDO**

Formations de l'**ICQ**

CONDO
endirect.com

ICQ
Institut de la copropriété
du Québec



ExpoCondo.ca

Frais de condo : Ce qu'il faut savoir

Banque Nationale
5 août 2022



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

Les frais de condo sont-ils obligatoires ?

Les frais de condo sont obligatoires dans les copropriétés divisées. En revanche, ils ne sont pas obligatoires dans les copropriétés indivises.

Les immeubles indivis peuvent toutefois prévoir une certaine contribution mensuelle ou annuelle pour remplir un fonds de prévoyance et payer les frais d'entretien de l'immeuble.

Voici brièvement ce qui distingue les copropriétés divisées et indivises :

Indivises

- La **mise de fonds** minimum nécessaire à l'achat (la partie qui n'est pas couverte par le prêt hypothécaire) est de 20 %

- L'administration est plus flexible et dépend davantage des copropriétaires
- Les frais de condo (s'il y en a) et les taxes sont généralement moins élevés

Divises

- La mise de fonds minimum nécessaire à l'achat est de 5 %
- Elles sont assujetties à des règles obligatoires qui proviennent du Code civil du Québec
- Elles sont dotées d'un syndicat de copropriété qui est géré par un conseil d'administration et une assemblée de copropriétaires
- Les frais de condo et les taxes sont généralement plus élevés

Afin d'approfondir ce qui distingue les copropriétés divisées et indivisées, lisez notre article : « [Copropriété divisée ou indivisée : les grandes différences](#) ».

Que couvrent les frais de condo ?

Les frais de condo (aussi appelés frais de copropriété) sont facturés aux copropriétaires chaque mois. Ils servent à :

- **Payer l'entretien régulier des parties communes** : ces dépenses peuvent comprendre le lavage des fenêtres, le déneigement, l'entretien de la pelouse, etc.
- **Couvrir les frais d'administration** : la gestion d'un immeuble engendre certains frais, comme la tenue des assemblées. Certains immeubles sont également gérés par des entreprises privées rémunérées.
- **Acquitter les frais d'assurances de l'immeuble** : en plus de vos assurances personnelles qui servent à protéger votre logement et votre responsabilité civile, certaines assurances sont nécessaires afin de couvrir l'ensemble de l'immeuble et son syndicat.
- **Cotiser au fonds d'autoassurance** : ce fonds contient la somme nécessaire pour payer la franchise de l'assurance de l'immeuble, soit le montant de base à débourser lors d'une réclamation. Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divisées.
- **Garnir le fonds de prévoyance** : il s'agit d'un fonds d'urgence pour l'immeuble. C'est un compte dans lequel est versé un montant en prévision de travaux d'entretien majeurs (comme la réfection du toit ou des imprévus). Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divisées.

Comment établir les frais de condo ?

Votre cotisation personnelle est calculée en fonction de la valeur relative de la portion de l'immeuble que vous possédez. Exemple : si la valeur de votre condo équivaut à 7 % de la valeur de l'immeuble, vous paierez 7 % des dépenses communes.

Le montant des frais de condo dépend de plusieurs facteurs, notamment :

- **Des fournisseurs.** Exemple : une entreprise privée qui gère l'immeuble devra être rémunérée.
- **L'emplacement de la copropriété.** Les immeubles situés dans les grandes villes ont généralement des frais de condo plus élevés.
- **Des services offerts** comme un gymnase, une piscine ou des ascenseurs.
- **L'anticipation des travaux à effectuer** : un immeuble plus âgé pourrait nécessiter plus de travaux ou d'entretien.

Faut-il se méfier de frais de condo trop bas ?

Oui. Si vous avez déniché un condo qui vous plaît et dont les frais de condo sont parmi les moins élevés sur le marché, la prudence est de mise.

Des frais de condo trop bas peuvent signaler :

- **Des frais d'entretien et d'administration sous-évalués.** Ce scénario se présente souvent dans le cas d'immeubles neufs. Même si cela peut sembler attrayant au moment de l'achat, ce n'est malheureusement pas viable. Un jour ou l'autre, il faudra augmenter ces frais pour garder l'immeuble en bon état.
- **Un manque d'entretien régulier et préventif.** Dans le cas d'un immeuble existant, des frais de condo trop bas peuvent cacher un manque d'entretien préventif et le report de travaux importants. Lorsqu'un immeuble est négligé, il peut perdre de la valeur.
- **Un fonds de prévoyance inexistant ou peu garni.** Dans ce cas, vous pourriez devoir avancer une somme d'argent additionnelle considérable (cotisation extraordinaire) si des travaux importants sont requis.

Qu'est-ce qu'une cotisation extraordinaire ?

Une cotisation extraordinaire est une somme qui s'ajoute à la cotisation mensuelle normale. Elle est décrétée afin de couvrir des charges supplémentaires pour un projet, comme des travaux, ou pour remédier à des difficultés financières.

L'importance d'une étude de fonds de prévoyance

L'étude de fonds de prévoyance permet de bien évaluer le montant requis dans le fonds de prévoyance. Pour avoir l'heure juste, demandez que cette étude soit réalisée par un architecte, un ingénieur ou un autre professionnel du bâtiment.

Bon à savoir :
au Québec, cette pratique a été rendue obligatoire tous les 5 ans.

Il vaut parfois mieux payer des frais de condo plus élevés pour vous assurer que votre immeuble est bien entretenu et que le fonds de prévoyance est bien garni. Pour profiter d'un accompagnement personnalisé et bien planifier votre budget lors de l'achat de votre copropriété, [prenez rendez-vous avec nos spécialistes](#). Pour vos questions, on est là.

Prêt à acquérir le condo de vos rêves? Consultez notre « [Guide de la copropriété en 5 points](#) ». □



Pratico-pratique

Vous faites partie d'un syndicat de copropriété? En tant que copropriétaire, vos solutions de gestion de trésorerie et de financement devraient être adaptées à votre situation. C'est pourquoi la Banque Nationale a conçu un programme financier avantageux, spécialement pour les syndicats de copropriété. Découvrez nos services.

Notes légales

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

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

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

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

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

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

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

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



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

La technologie pure fibre vous offre un avantage compétitif.



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

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

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

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



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

Alain Cardin



Composez le
514 258-0068



Envoyez un courriel à
PromoQC@bell.ca

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

la vie est **Bell**

Protéger vos balcons en béton !



Par Robert Zbikowski, MBA
Directeur technique
ProTech IB

Beaucoup d'immeubles résidentiels, surtout ceux de grande taille, sont munis de balcons en béton. Ils peuvent être en béton préfabriqué ou en béton coulé au chantier formant une extension des dalles de plancher. Les balcons en béton sont généralement très performants, solides et durables. De plus, ils nécessitent peu d'entretien. Ces avantages font partie des raisons pourquoi ils sont aussi populaires.

Bien qu'ils nécessitent peu d'entretien, leur durée de vie peut être affectée par différents facteurs.

1. Le mélange de béton

Le mélange de béton pour des balcons devrait être de classe F-1, soit un mélange qui a une résistance en compression de 30 MPa avec air entraîné. Ceci est requis pour les structures en béton armé, saturé, et soumis au gel/dégel, mais non exposé aux chlorures. Malheureusement, selon notre expérience, nous trouvons souvent que le béton utilisé ne satisfait pas ces critères.

2. La carbonatation du béton

La carbonatation est un processus lent et graduel qui vient affecter le pH du béton. C'est un phénomène progressif qui, avec le temps, atteint des couches de plus en plus profondes. En fait, lorsque le pH de la pâte cimentaire devient inférieur à 8.5, le béton est considéré carbonaté. Cette baisse du pH a un effet nuisible sur la protection de l'acier d'armature créant un environnement favorable à la corrosion. Lorsque l'acier d'armature commence à corroder, il gonfle et cause des pressions internes dans le béton. Ces pressions forment des fissures dans le béton, ce qui accélère la corrosion.



Il est commun de voir des revêtements installés sur les balcons. Ces revêtements, qui sont mis pour l'esthétique, varient de céramique ou tapis. Ces revêtements sont, en général, nuisibles au béton. Nous recommandons de laisser la surface des balcons à leur état nature.

4. L'utilisation de sels déglaçants

Pour résister aux sels déglaçant, le mélange de béton doit avoir une résistance en compression minimale de 35 MPa avec air entraîné. Puisque ce type de mélange est rarement utilisé pour les balcons, l'utilisation de sels déglaçant sur les balcons doit être proscrite.



Conseils pour prolonger la durée de vie de vos balcons

La première règle à suivre est d'éviter toute pose de tapis sur les balcons, car ceux-ci retiennent l'eau et empêchent l'assèchement. Si on permet l'installation de céramique, il faut

appliquer une membrane spécialisée d'imperméabilisation avant d'installer la céramique.

Lorsqu'il n'y a pas de recouvrement sur le béton, il est possible d'appliquer un scellant pénétrant à base de silane, tel que le Sikagard® SN-100 ou équivalent. Ce type de scellant est transparent et prévient la dégradation causée par les sels solubles et les effets du gel et dégel dans les ouvrages en béton armé. Il contribue à la prolongation de la durée de vie utile des ouvrages en béton.

Il coûte en moyenne 8 000 \$ à 10 000 \$ par balcon lorsqu'il faut réparer le béton détérioré, donc faire de l'entretien préventif pour protéger et prolonger ces structures est un investissement rentable. ☐

**Toitures
PME inc.**
L'expérience fait la différence.

RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• INDUSTRIEL

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

Votre univers mon peintre



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



Planifier un projet de rénovation en quelques étapes avec la garantie qualité rénovation de l'ACQ Résidentiel



Les étapes relatives à la planification du projet, à l'évaluation des soumissions et au choix de l'entrepreneur sont cruciales, mais comment vous assurer de la qualité des travaux qui seront effectués ? La garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel vous assure d'être entre de bonnes mains. Que ce soit pour la réfection d'une toiture, la réparation des balcons, le changement des portes et fenêtres, le remplacement du revêtement extérieur ou pour des travaux à la fondation du bâtiment, la qualité de construction ne doit jamais être négligée. Pour éviter les mauvaises surprises en cas de travaux mal effectués, se doter d'une protection qui garantit la qualité des travaux vous permet d'éviter bien des soucis.

On s'assure de vous trouver un entrepreneur accrédité

Trouver un entrepreneur de choix pour vos projets de rénovation peut s'avérer difficile. L'ACQ Résidentiel est là pour vous trouver un entrepreneur de confiance pour les travaux de rénovation de votre copropriété. Pour obtenir notre accréditation, tous les entrepreneurs sont soumis à un rigoureux processus de sélection selon des critères financiers, juridiques, techniques et historiques. Une démarche sérieuse qui donne aux copropriétaires l'assurance de faire affaire avec un entrepreneur fiable et compétent pour la réalisation des travaux.

Garantir la qualité!

On vous accompagne dans la gestion des travaux

Une fois le contrat de rénovation octroyé, les experts techniques de l'ACQ Résidentiel accompagnent l'entrepreneur sur le terrain et procèdent à des inspections aux étapes clés, conditionnellement au type de projet. Ces nombreuses inspections permettent à la fois de veiller au bon déroulement des travaux et d'assurer le respect des normes de construction afin d'offrir un gage de qualité aux copropriétaires. À noter que toutes les inspections sont documentées et permettent de bonifier le carnet d'entretien en recensant les travaux effectués à l'immeuble et de présenter les détails techniques de ceux-ci. Les rapports d'inspection peuvent également servir d'outil de référence lors d'une transaction de revente.

Couverture de la garantie

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

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

Notre solution unique permet de limiter les conséquences financières, d'éviter le recours aux tribunaux et les frais d'avocat afférents et permet d'effectuer rapidement les travaux correctifs. La garantie est également transférable en cas de revente pour la période de validité restante à courir.

« Nous veillons à déployer tous les efforts nécessaires pour assurer la qualité des travaux, mais notre rôle est aussi de contribuer à la résolution rapide et harmonieuse de la situation entre les parties, en cas de réclamation. »

David Martellino, directeur général de l'ACQ Résidentiel

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



On vous offre un sceau de garantie unique

Forte d'une expertise de plus de 25 ans dans le contrôle de qualité des bâtiments, l'ACQ Résidentiel offre une garantie unique qui assure la qualité des travaux lors de projets de rénovation. En choisissant la garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel, les syndicats de copropriétés bénéficient d'un accompagnement du début à la fin par une équipe d'experts qui se démarque dans l'industrie.

Pour tous vos besoins en entretien d'immeubles, vivez l'expérience des solutions intégrées de GDI

GESTION INTÉGRÉE DE LA MAINTENANCE



- ① PRODUITS D'ENTRETIEN
- ② SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER
- ③ NETTOYAGE DE TAPIS
- ④ LAVAGE DE VITRES
- ⑤ ASSAINISSEMENT ET DÉSINFECTION COMPLETS
- ⑥ DÉNEIGEMENT & ENTRETIEN PAYSAGER
- ⑦ NETTOYAGE APRÈS CONSTRUCTION



- ⑧ GESTION TECHNIQUE D'IMMEUBLES
- ⑨ SERVICES EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
- ⑩ ÉNERGIES RENOUVELABLES
- ⑪ SERVICES REFROIDISSEURS
- ⑫ SERVICES MÉCANIQUE ET PLOMBERIE
- ⑬ SERVICES DE CVCA
- ⑭ SERVICES ÉLECTRIQUES
- ⑮ AUTOMATISATION DE BÂTIMENTS



gdi.com



ainsworth.com





Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation...
pour une copropriété
Mieux gérée



Visioconférences

Samedi 28 janvier 2023 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Bernard Bousseau, Mme Marie Raphaël (Racine & Chamberland, cabinet en assurance de dommages) et M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing.



Assurances et copropriété : à quoi s'attendre en 2023

Ce que les administrateurs des syndicats de copropriété doivent savoir sur les assurances de copropriété en début d'année 2023 ! Sinistres et réclamations: déclarer un sinistre, qui doit payer, à qui la responsabilité, responsabilité des administrateurs, chercher l'aide de spécialistes, experts en gestion de sinistres.

Évaluations, valeur assurable, franchises, fonds d'auto-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.

Samedi 18 février 2023 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : Me Marie-Cécile Bodéüs, De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. et M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing.



Autogestion en copropriété

LA FORMATION, LA RÉMUNÉRATION ET L'ACCREDITATION DES ADMINISTRATEURS : • Prévention et gestion des sinistres • Prévention et gestion des litiges.

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

Samedi 11 mars 2023 | 9h00 à 12h00

Conférenciers : M. Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil St-Pierre & Associés et M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés.



Avec la participation de M. René Paquin (Propriétaire associé, directeur général), M. Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil St-Pierre & Associés, une entreprise bien connue dans le domaine de la copropriété, présente une formule quizz interactive sous forme de questions-réponses.

Science du bâtiment / Plan de gestion des actifs

Une formule quizz interactive sous forme de questions-réponses.

10 questions fréquemment posées par les syndicats de copropriété

Testez vos connaissances ou bien apprenez-en davantage sur plusieurs sujets qui rejoignent la gestion des actifs de vos copropriétés.

Qu'est-ce qui est considéré comme « travaux majeurs » ? Pourquoi ne peut-on se servir du rapport pour la valeur de reconstruction (assurances) dans le cadre d'une étude de fonds de prévoyance ? Vous avez réalisé vous-même votre carnet d'entretien – Pourquoi devriez-vous faire appel à une entreprise spécialisée pour en obtenir un ? Qu'arrive-t-il si le délai de cinq (5) ans est dépassé pour les inspections en lien avec la loi 122 ? Pourquoi y a -t-il autant de problèmes d'infiltrations d'eau dans des condos qui sont neufs ?

Samedi 20 mai 2023 | 9h00 à 12h00

Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing, Patrick Beauvais, Vice-président - Courtier en assurance de dommages BFL CANADA, Me Clément Lucas, De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. et Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (Indemnipro).

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

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

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

Samedi 10 juin 2023 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : Me Marie-Cécile Bodéüs, De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l., Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats et M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing.

Médiation et arbitrage en copropriété... plus accessible, efficace !

RÉGLEZ VOTRE DIFFÉRENCE RAPIDEMENT !

Contrairement à une audition devant un tribunal, les parties n'ont pas à se soumettre aux inévitables délais liés au processus judiciaire, puisqu'elles établissent, de concert avec le médiateur ou l'arbitre, le rythme des rencontres et l'échéance du processus. Une médiation ou un arbitrage peuvent très bien se tenir dans un délai aussi court que quelques semaines, voire quelques jours.

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca



514 277 2127
www.guard-x.com

GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

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

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

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



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



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



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

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

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

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

C'est aussi ça GUARD-X !



ARTICLES en vedette

Copropriété:



Frais de condo : Ce qu'il faut savoir

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



René DesChênes, RD3C

Les améliorations privatives et la gestion de risque en copropriété copropriété

En 2015, l'industrie de la copropriété est entrée dans une période charnière marquée par le retrait de produits d'assurance de dommages de plusieurs assureurs. La principale cause est le taux de sinistralité trop élevé dans les copropriétés au Québec provenant de la négligence dans les entretiens et la maintenance des copropriétés qui engendrent des sinistres notamment de dégâts d'eau. L'onde de choc provoquée a eu des résonnances auprès des autorités gouvernementales et du législateur au point d'adopter de nouvelles lois (141 et 16). > [Aller à l'article](#)



Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée : force tranquille de la copropriété

Hommage à Me Stefania Chianetta, collaboratrice, rédactrice de la chronique Point de mire. Nous vous présentons ici Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée en droit de la copropriété divise et indivise, qui exerce sa pratique spécialisée au sein de son cabinet, Chianetta Avocat.

> [Aller à l'article](#)



Me Angie Pelonis, Fiset Légal inc. L'achat d'un immeuble en copropriété divise – perspective notariale

Lors d'un achat d'une propriété, le notaire est appelé à effectuer des vérifications importantes afin de sécuriser les parties impliquées : l'acheteur, le vendeur, le créancier hypothécaire qui finance l'achat et le créancier hypothécaire qui se fait rembourser à même le produit de vente > [Aller à l'article](#)



Me Marie-Cécile Bodeüs
et Me Francesca Lasorsa,
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP

Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé. Quel est l'impact en copropriété et sur la question des caméras de sécurité ?

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. > [Aller à l'article](#)



Patrick Beauvais, Vice-président - Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA)
Augmentation du coût de la construction

La pandémie a amené une augmentation rapide de la demande en matériaux de construction, alors que les périodes de confinement ont grandement ralenti leur production, créant ainsi une rareté sur le marché. Cela a eu pour effet d'accroître l'écart entre l'offre et la demande, engendrant des hausses de coûts sans précédent. > [Aller à l'article](#)



Pierre Paquette, GardaWorld
Réponses à la crise des dégâts d'eau dans les condos

Les dégâts d'eaux sont la principale cause de tous les sinistres d'assurance habitation. Pourquoi l'accent vise-t-il les particulièrement le secteur de la copropriété? > [Aller à l'article](#)

Voir tous les articles – Magazine Copropriété Plus

UNE APPROCHE PERSONNALISÉE POUR VOTRE IMMEUBLE



**NOUS SOMMES PRÊTS
À VOUS AIDER!**

1 866 593 7587 | condo@moderncanada.ca



moderncanada.ca

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



Par Paul Layoun
Président Quali-Pro

Le saviez-vous ?

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

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

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

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

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

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



À quelle fréquence faire nettoyer ses conduits de ventilation ?

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

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

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

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

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

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

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

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



VOTRE RESSOURCE #1 AU QUÉBEC POUR VOS TRAVAUX DE PAVAGE

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!

Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : anthony@excellentpavage.ca

Site web : www.excellentpavage.ca

Condo Conseils

199 \$
pour 2 ans
(taxes en sus)



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

- Assistance téléphonique auprès d'avocats et notaires chevronnés en copropriété ;
- Assistance de nos conseillers en gestion entre 8h et 20h tous les jours;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et assistance);
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus à CondoMarketing.ca;
- Accès à ExpoCondo.ca aux archives des formations de l'ICQ et des événements (vidéos et documents des conférences);
- Cours de formation de l'ICQ gratuits pour les administrateurs;
- Participation gratuite aux Colloques annuels de la copropriété;
- Participation gratuite aux Condos Week-end (Colloque printanier);
- Participation gratuite aux Soirées du Condo;
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Inscription des administrateurs au site CoproprietairesQuebec.org;
- Inscription au site CoproprietairesQuebec.org des copropriétaires et résidents inscrits aux sites CondoRéseau des syndicats;
- Inscription à l'infolettre mensuelle de la copropriété (Informations sur les événements à venir et la livraison des éditions du magazine Copropriété Plus);

Accès au service CondoMarketing AUTOGESTION (Coaching et mentorat).

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

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

FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 819.439.8062 418.780.9803 855.380.2233

Condo Conseils

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



Juristes et conseillers à votre service



Guy Thouin
Président-directeur général
CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
CondoMarketing
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal
Montréal



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



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire
Lévesque Étude Notariale
Montréal



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



Me Maria Deborah Michaud
Municonseil Avocats
Montréal



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



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Jean-François Gendron
Réso Condo
Montréal



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gérald Denoncin
Fiset Légal
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



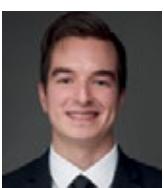
Me Yezhou Shen
Municonseil avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Samuel Gaudet
Fiset Légal
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Janel Beaudin
Fiset Légal
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Angie Pelonis
Fiset Légal
Montréal



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



Arbres et récession, on se prépare !



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca

Le consensus est de plus en plus clair : 2023 sera un temps de récession. On le voit aisément autour de nous, les coûts de l'énergie et de la nourriture montent en flèche. Que fait-on? On joue à l'autruche le temps que ça passe? Non! La pire position à prendre face à une récession est le déni, il faut se préparer. Préparer un coussin financier de sécurité, une révision du budget et une petite consultation auprès de son conseiller financier sont de mise. On se prépare, on ne panique pas.

Ainsi, on prévoit une augmentation des prix à la consommation, une hausse du prix pour une propriété (dont les copropriétés ne seront pas à l'abri), une baisse importante des placements pour une majorité des gens, et d'autres conséquences qui pénaliseront l'économie. On se prépare...

Comprenez-nous bien, c'est en qualité d'arboristes que nous parlons, nous ne sommes pas des experts en finances. Or, nous savons pertinemment que les arbres matures et en santé augmentent la valeur des propriétés en vertu de la qualité de vie qu'ils promulguent. Nous voulons donc partager nos connaissances arboricoles pour outiller les copropriétés devant cette épreuve imminente. Notre réflexion est

celle-ci : une récession est un temps dans lequel il est primordial de sauvegarder la valeur de ses actifs, et cela inclut les arbres. Ceci signifie que la révision du budget devrait en effet viser à limiter les dépenses superflues, mais pas celles liées à nos actifs. On sort moins au restaurant, on se paye des vêtements moins chers, on choisit un véhicule économique, etc. En revanche, on continue d'investir sur nos actifs. Les copropriétaires, en l'occurrence, doivent continuer de faire la maintenance de la copropriété : qualité des structures et infrastructures, rénovations, jardin et... arbres!

Imaginez que votre copropriété prenne de concert la décision de suspendre l'entretien de ses arbres. Voici à quoi vous pourriez vous attendre. D'abord une allure délabrée, des arbres laids parsemés de bois mort et malade. Par suite, des branches qui frottent sur les structures et obstruent des passages, qui appuient sur des fils électriques et qui causent des dommages.

Puis, des arbres qui deviennent dangereux, soit par dépeuplement, mort, ou simplement par manque d'entretien, il faut alors les abattre, perdant ainsi la qualité qu'ils apportaient pour les résidents, mais engendrant des coûts qui sont bien plus onéreux que ce qu'auraient coûté des élagages d'entretien.



La négligence des arbres est plutôt un geste issu de la panique, du genre «on retire nos placements, tout de suite! Et on enterre l'argent dans la cour !». On oublie qu'une récession est temporaire et que l'économie reprendra son cours. On oublie que lorsque l'épreuve sera terminée, c'est le prix de la négligence de l'élagage qu'il faudra payer, et ce, en réparations, en pertes de beauté, en abattages, etc.

L'élagage des arbres protège vos structures, sécurise les résidents contre les dangers des arbres mal en point et augmente la beauté de votre copropriété. Mais, ça coûte combien? vous demandez. À défaut de pouvoir donner une mesure universelle pour tous les élagages en un seul article, nous pouvons vous aider à comprendre comment ça fonctionne. Qu'est-ce qui justifie les prix, et pourquoi, de compagnie en compagnie, les prix varient-ils? Devrait-on toujours prendre le moins cher? Devrait-on toujours prendre le plus cher? Comment justifier de se payer le luxe du plus cher en pleine récession ? Ce sont là des questions valables, tentons d'y voir plus clair.

L'élagage, des évaluations complexes

Il est difficile de se situer quant au montant à payer pour des services dont on ignore les principes. Mais vous regardez dans votre entourage et vous posez des questions, et vous trouvez enfin : vous avez un voisin qui a fait élaguer son arbre il y a quelques mois. Et, ça lui a coûté environ 300 \$; les prix devraient varier autour de ça, vous vous dites. Vous contactez plusieurs compagnies, obtenez plusieurs estimations. Vous êtes perplexe... ce n'est pas ce que vous attendiez, les prix de vos quelques estimations varient, et de beaucoup. Les membres de la copropriété discutent, comment choisir?

Or, les travaux d'élagage sont complexes, et on ne peut pas simplement copier le prix donné pour un arbre sur un autre arbre, même si les deux peuvent sembler presque identiques. Il y a la grosseur de l'arbre, oui, mais ça ne

s'arrête pas là. Il faut évaluer les risques en fonction de l'environnement de l'arbre, les déplacements à faire dans celui-ci, les inspections, etc. Et rien de tout cela ne permet de déterminer si vous devriez choisir l'entreprise la plus chère ou la moins chère. Il faut connaître les valeurs de l'entreprise et comprendre ce qu'elle cherche à accomplir pour vous. Après avoir pris ceci en considération, on peut se faire une idée d'un « juste prix ». Commençons par établir quelques notions de base sur l'élagage.

L'élagage, c'est quoi ?

L'élagage, en gros, c'est l'enlèvement de certaines branches d'un arbre pour harmoniser celui-ci avec son environnement urbain. En effet, l'arbre laissé à lui-même entrera en contact avec la maison, les fils électriques, et il obstruera la circulation, etc. De plus, il laisse en son port du bois mort qui pourrait tomber à tout moment et causer des dommages. L'arbre peut également, surtout en ville, avoir des défauts de structures qui augmentent les risques de dommages pour les structures.

Prévenir et régler ces problèmes, tout en optimisant la santé des arbres, c'est ça le métier d'arboriste.

Comme règle générale et compréhensive, un élagage sain doit se limiter à un maximum de 20% de retrait de masse foliaire. Quant à la structure, l'élagueur doit s'abstenir d'enlever de grosses sections à l'arbre, ou de lui imposer une forme (comme une boule) pour éviter que l'arbre se retrouve avec une structure défaillante et plus faible. Le meilleur exemple d'une déstructuration est le résultat d'un étage. Une fois la tête enlevée, l'arbre perd ses ressources, se déstructure, développe des maladies et se met à déteriorer.

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

Maintenant que vous avez une bonne idée de ce qu'est l'élagage, voyons comment un évaluateur détermine un prix. Il y a le prix de départ. Avec tout l'équipement à transporter, et avec les employés à mobiliser, un certain seuil doit être respecté pour éviter les pertes. Un montant entre 200 \$ et 300 \$ peut alors être à prévoir pour couvrir les dépenses. Ainsi, si vous n'avez qu'une petite branche d'un arbre à couper avec un sécateur, il serait dans l'intérêt pour votre copropriété d'avoir en stock l'outil pour que vous puissiez le faire vous-

Nettoyage Quali-Pro

Bien respirer c'est bien vivre



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

SERVICES ADAPTÉS AUX COPROPRIÉTÉS

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



SERVICE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL

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

INFO@NETTOYAGEQUALIPRO.COM
WWW.NETTOYAGEQUALIPRO.COM



NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION

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

*Recommandé tous les 3-5 ans.



- Climatiseur mural *

*Recommandé tous les 1-2 ans.

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

SOUMISSION GRATUITE
1-844-444-8455



mêmes. Certaines compagnies offrent un plan de suivi pour vos arbres. En suivant ce qui est prescrit, vous pourriez faire les entretiens légers avec des outils de base, ce qui vous permettrait en même temps d'en apprendre sur vos arbres.

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

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

Maintenant, vous regardez vos estimations qui portent sur votre arbre qui est de la même grosseur que celui de votre voisin, et vous vous demandez comment on peut arriver à des chiffres se rangeant entre 150 \$ et 1200 \$. Toutefois, votre situation est bien différente. Votre arbre est en arrière-cour, il est situé entre une piscine et un cabanon, et à l'arrière, des branches sont entremêlées avec les fils de télécommunication et de basse tension.

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

Pourquoi mes estimations sont-elles si différentes ?

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

Premier scénario : couper moins, payer moins

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



La première compagnie, appelons-la Arbo-Bourreau, veut faire de l'argent. Elle voit votre arbre, elle regarde votre cabanon et les fils et, eurêka ! Un bon étage peut régler votre problème, car votre érable, voyez-vous, est trop gros. En enlevant la tête, finis les contacts avec le cabanon et les fils et fini l'ombre dans la piscine. Arbo-Bourreau vous refille une estimation de plus de 1200 \$. C'est la plus haute. Vous hésitez, car certains dans votre entourage vous disent que le plus cher est souvent le meilleur. L'étage, ça sonne une cloche dans votre esprit ? Hmm...

La deuxième compagnie, appelons-la Arbo-Carcajou, aime le secret. Cette compagnie vous offre, dès que son estimateur ouvre la bouche, de sauver les taxes, question d'être sympathique en ces temps difficiles. Pas besoin de déclarer puisque les travaux d'élagage ne sont pas dangereux, tout le monde le sait. Celui-ci vous propose de passer un samedi et il se fiera à votre jugement, il coupera toutes les branches que vous demanderez. Il aurait bien voulu commencer tout de suite, mais il n'a pas ses éperons avec lui. Il vous donne une estimation verbale de 150 \$. Arbo-Carcajou ne vous inspire guère. Des éperons pour un élagage... ?

Enfin, la troisième compagnie, du nom d'Arbo-Conscience. Celle-ci discute avec vous pour comprendre vos besoins. Vous indiquez à l'estimateur les branches que vous voulez couper, et vous voulez en couper beaucoup. Il vous demande pourquoi, vous lui expliquez que vous et les autres membres de la copropriété avez convenu de protéger votre cabanon, d'obtenir plus de soleil pour la piscine et d'enlever les risques pour les fils. On vous répond qu'il existe une meilleure solution, et que ce que vous demandez peut causer des dommages à l'arbre qui finiront par vous nuire encore plus. L'estimateur vous explique qu'il est possible d'accomplir vos objectifs en coupant beaucoup moins de branches. Plutôt que de couper de grosses sections, l'équipe d'élagueurs optera pour des coupes directionnelles et des appels-sèves, pour limiter et rediriger le développement des branches. Une partie du travail pourra se faire du sol avec un sécateur sur perche, et un grimpeur fera le reste et en profitera pour inspecter l'état

de santé et de sécurité de votre arbre. On vous laisse avec une estimation de travaux pour 800 \$.

Observez bien! Dans ce premier scénario, ni le moins cher ni le plus cher n'incarnent les valeurs souhaitées. Passons au suivant.

Deuxième scénario : couper moins, payer plus

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

Arbo-Moindre-Effort se présente au rendez-vous. Il vous propose d'éliminer une fois pour toutes les branches qui frôlent. Il s'agit d'une opération simple et rapide : on coupe chaque section se dirigeant vers la bâtisse directement au tronc. Vous lui expliquez votre souci que le résultat ne soit pas esthétique, mais on vous répond qu'il s'agit de la manière la plus optimale d'assurer l'intégrité à long terme de votre bâtiment. Merci, bonsoir. Moindre-Effort vous laisse une estimation pour un total de 500 \$.

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

Arbo-Conscience frappe à votre porte. Vous avez une bonne conversation avec l'estimateur. Ce dernier vous explique son plan optimal pour répondre à vos besoins. De fait, il faut que le bâtiment soit dégagé, mais sans nuire à la santé de l'arbre. Par ailleurs, si on nuit à la santé de l'arbre, on nuit à sa sécurité et à sa longévité. Plutôt que de couper les grosses branches au tronc et de créer un gros espace entre le bâtiment, l'estimateur conscient suggère de créer seulement l'espace nécessaire. Pour ce faire, un arboriste grimpeur devra se rendre manuellement en bout de branche et couper aux appels-sèves. Ce dernier devra s'efforcer de ne pas enlever plus du deux tiers de masse foliaire à chaque branche pour assurer leur survie. Il vous remet une estimation pour 750 \$.

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

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

Prendre position pour la longévité

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

Il faut d'abord prendre position. Confier ses arbres à des « élagueurs » qui n'ont aucune conscience pour la santé de ceux-ci est un non-sens. À rendre votre arbre malade, c'est toutes sortes de nouveaux problèmes qui surgiront, et c'est l'arbre comme investissement qui perd sa valeur. Ce n'est pas logique, et ce n'est pas productif. Dans un cas, l'approche consciencieuse coûte moins cher, dans l'autre elle coûte plus cher. Mais elle est gagnante dans les deux cas, car on optimise la beauté, la sécurité et la santé de l'arbre pour un investissement sur le long terme. C'est une décision prise dans le calme et avec les idées claires : on se prépare, on ne panique pas.

Certes, la récession est l'occasion de refaire son budget et de se serrer la ceinture. On économise, mais on ne sacrifie pas nos investissements, or, nos arbres sont des investissements. On est prêt à prendre position pour nos rénovations, notre mécanique automobile, nos impôts, etc. Pour ces domaines, nous ne voulons pas élire le « moins cher » si celui-ci est incompétent, même en situation économique difficile. On sait qu'une réparation mal faite sur sa voiture peut occasionner d'autres réparations, ou pire, un accident. Et c'est pourtant exactement la même chose avec l'arboriculture. Un travail mal fait, par un élagueur incompétent, embauché sous l'effet de la panique, occasionnera éventuellement des travaux supplémentaires pour réparer les dégâts, ou pire, un accident. Et



un bel accident d'arbre ajouté au stress économique, ça vaut pour une belle visite à la pharmacie pour régler sa migraine...

Il y a une bonne raison pour laquelle Arbo-Conscience coûte moins cher pour un devis, et plus cher pour l'autre. C'est qu'il applique une expertise et qu'il charge ce que ça vaut, point à la ligne. Il est consciencieux, donc professionnel, il vous dit ce qu'il en est. Il ne cherche pas à offrir plus de service si c'est inutile, juste pour faire de l'argent. Et il ne réduit pas non plus le prix en vous offrant des travaux inadéquats, juste pour avoir plus de travail.

Planifier un rendez-vous avec un arboriste-expert

On se prépare, on ne panique pas. Faites affaire avec des arboristes consciencieux, et vos arbres seront prêts pour l'épreuve. Discutez avec les représentants des entreprises et posez des questions. Un bon estimateur devrait être capable de justifier les travaux qu'il propose, et ce dernier ne doit pas simplement dire « oui » à tout ce que vous demandez. C'est lui l'expert. Il doit écouter votre demande, comprendre votre besoin, et ensuite proposer des travaux selon son expertise. Le juste prix en élagage, c'est d'abord l'intégrité et le respect des règles de l'art, ce qui est essentiel pour les temps que nous allons traverser. □

450-677-0007 | www.laucandrique.ca | info@laucandrique.ca

Leader dans le marché depuis plus de 35 ans, nos experts vous accompagneront dans la gestion de votre immeuble.

Lauçandrique
4305, boul. Lapinière,
bureau 100, Brossard
(Québec) J4Z 3H8



Soirée du CONDO

Visioconférence

Mercredi 29 mars 2023 | 19h00 à 21h00



Conférencières :

Mme Valérie Codère, V.-P. Développement des affaires, Courtier en assurance de dommages (Prima Assurances) et Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (Indemnipro).

Experts en assurance de dommage en copropriété : Prima Assurances et Indemnipro

Produits d'assurances qui conviennent aux besoins des syndicats de copropriété.

Gestion des réclamations suite aux sinistres en copropriété.

Le syndicat doit-il aviser son assureur lorsqu'il survient un événement de sinistre ?

Qui est responsable ? Y a-t-il négligence ?

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

NIVOEX

Expert en bâtiment

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

nivoex.com



DES CONSEILS
SUR MESURE

Le remplacement des planchers en copropriété et leurs entretiens



Par Alexandre Maturin
AcoustiTECH

Vous venez de faire l'achat d'un nouveau condo ou vous songez à changer la surface de vos planchers prochainement, cet article est spécialement conçu pour vous. Tout d'abord avant de changer de plancher vous devez vous questionner sur la meilleure option pour vous. Est-ce mieux de changer le plancher ou restaurer le plancher actuellement en place. Et oui il est possible de redonner de l'éclat à un vieux plancher et lui redonner tout son éclat d'origine et ce à moindre coût grâce à la restauration. Nous traiterons donc dans cet article des deux options et ensuite de l'entretien de votre plancher.

Le premier reflex que nous avons quand notre plancher est abîmé est de remplacer celui-ci. En copropriété il y a plusieurs éléments à tenir en compte lorsqu'on veut changer notre plancher. Tout d'abord, vous devez valider avec votre syndicat de copropriété s'il y a des réglementations en lien avec l'acoustique du bâtiment. Est-ce que vous devez atteindre un certain niveau de performance acoustique ou est-ce que vous devez choisir un type de plancher en particulier ? En fonction de la réponse obtenue par votre syndicat le prix pour le remplacement de votre plancher pourra varier. Après avoir sélectionné votre plancher, il faut planifier les coûts d'installation de celui-ci. Il est aussi fortement recommandé, voire obligatoire dans plusieurs condos, d'ajouter une membrane acoustique sous le plancher. Vous devez donc ajouter le coût de celle-ci et son installation à votre budget. Une autre question à se poser est comment le plancher actuel a-t-il été installé. Est-ce qu'il sera facile de retirer le plancher actuel ou cela prendra beaucoup de temps ? Un plancher flottant est beaucoup plus simple et moins dispendieux à retirer qu'un plancher collé ou cloué. Pour le changement d'un plancher en copropriété les coûts peuvent donc varier énormément en fonction de la réglementation en place. Pour en savoir davantage sur le remplacement d'un plancher en copropriété référez-vous à

un détaillant accrédité AcoustiCONDO qui est spécialisé en vente et installation de plancher en copropriété.

Une option souvent négligée lorsque notre plancher est abîmé est la restauration de celui-ci. En fonction du type de plancher qui est installé dans votre condo, il peut être possible de le restaurer. Cette option est plus abordable que le changement de votre plancher. En effet si votre plancher actuel est un plancher de bois franc ou de bois d'ingénierie il est possible de le sabler et de le revernir pour lui redonner tout son éclat. Vous pouvez aussi choisir une teinture afin de lui donner la teinte que vous désirez. Pour les planchers de bois d'ingénierie, il faut simplement s'assurer que celui-ci peut être sablé en fonction de l'épaisseur de la lamelle de bois. Au moment de procéder à la restauration, nous vous recommandons les vernis à base d'eau de Finitec, qui sont sans odeur et faible en COV. Ceux-ci sont donc parfaits en copropriété, car il y a souvent des réglementations en place en lien avec les odeurs et les COV. Contrairement à la croyance générale, le sablage de plancher est plus rapide et beaucoup plus propre que vous pouvez le penser. Pratiquement aucune poussière n'est générée avec les nouvelles sableuses à plancher. Nous vous invitons à contacter un sableur/vernisseur ou un distributeur Finitec Expert pour en apprendre davantage sur les coûts d'un projet de restauration de plancher.

Maintenant que vous avez restauré où changer votre plancher, voici quelques conseils pour l'entretien de celui-ci. Tout d'abord en copropriété nous recommandons toujours d'ajouter des feutres protecteurs sous vos meubles afin de protéger le plancher et de diminuer les sons lorsqu'on déplace les meubles. Pour le nettoyage de vos planchers, il est aussi important de choisir les bons produits. Les nettoyants de Finitec sont spécialement conçus pour les différents types de planchers. Vous ne devriez jamais utiliser de moppe mouillée sur un plancher de bois ou encore du vinaigre ou des produits à base de citron. Ceux-ci auront pour effet d'abîmer le bois. Le bois doit être nettoyé avec des produits au pH neutre afin de conserver son éclat dans le temps. Les nettoyants tout usage ont tendance à créer un dépôt sur les planchers en raison de leurs compositions.

En conclusion, le remplacement d'un plancher en copropriété implique quelques réflexions et nous espérons que nous avons pu vous aider avec cet article. □

SERVICE D'INFORMATION !

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

PLUS DE 2000 ARTICLES !

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Me Stefania Chianetta

Nom de l'entreprise



Me Stefania Chianetta

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

L'assurance en copropriété divise au lendemain de l'adoption du projet de loi 141 : où en sommes-nous ?
Dans l'édition « été 2018 » de cette même chronique, je vous ai confirmé que le projet de loi 1411 avait été adopté le 13 juin 2018 et que certaines de ses dispositions concernant la copropriété divise entreraient en vigueur dans les semaines, les mois à venir.

PRINTEMPS 2019 - Page 6

Aller à l'article

Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

Aller à l'article

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

Aller à l'article



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



Choisir un système de prévention de dégât d'eau : par où commencer ?



Par Gilles Fréchette
Président, Sécurité AquaDétect inc.
Entrepreneur général RBQ - Entrepreneur en plomberie
CMMTQ

Dans l'univers de la copropriété, la prévention des dégâts d'eau est le dossier de l'heure. Mais si tous les gestionnaires de condos veulent bien faire le nécessaire pour se protéger contre ce fléau, il n'est pas toujours facile de savoir par où commencer.

Yves Tremblay est président du Syndicat de copropriété du 25, des Émeraudes, une tour de 96 condos située à Repentigny. Il a géré le dossier de sélection, installation et suivi de systèmes de prévention de dégâts d'eau amorcés dans son immeuble en 2017. Son conseil d'administration a alors choisi de faire affaire avec Sécurité AquaDétect, qui a installé des systèmes de marque Nowa.

Q : Qu'est-ce qui a incité votre syndicat de copropriétaires à vouloir installer un système de détection de fuites d'eau ?

R : À mon arrivée à la présidence du CA en septembre 2017, je n'étais pas du tout sensible à la problématique des dégâts d'eau dans les copropriétés. Mais lorsqu'est venu le temps de renouveler la police d'assurance de l'immeuble, je suis resté estomaqué devant l'augmentation de prime annoncée. Le courtier m'a alors expliqué que, dans les copropriétés, 85 % des demandes d'indemnisation étaient attribuables aux dégâts d'eau. Il a ensuite mentionné avoir vaguement entendu parler d'une nouvelle technologie qui pouvait, peut-être, offrir une protection. Je n'étais moi-même que depuis peu sur place, mais j'avais déjà pu avoir connaissance de quelques dégâts chez certains de nos copropriétaires. Or, ce genre d'incidents fait plus que coûter cher : ça dérange tous les occupants de plusieurs étages, ça cause des désagréments partout dans le reste de l'immeuble et ça crée du stress ! Comme la prévention fait partie de mes priorités en toute



SDC Émeraude des Rives Phase III

Yves Tremblay, président du CA



chose, je n'ai donc fait ni un ni deux : je me suis mis à la recherche d'une solution.

Q : Quelle a été votre stratégie lorsqu'est venu le moment de choisir un fournisseur potentiel ?

R : Internet a été mon meilleur ami ! J'ai d'abord repéré une petite entreprise en Montérégie. Mais elle proposait un système qui me semblait venir de loin et être de qualité insuffisante. Puis, un membre de notre CA m'a parlé de Sécurité AquaDétect, une entreprise spécialisée dans le domaine, qui, en plus, proposait un système fabriqué au Québec.

Q : Aviez-vous établi des critères avant de parler aux fournisseurs potentiels ?

R : Les occupants de notre tour d'habitation sont en majorité âgés et peu habiles avec les nouvelles technologies. Nous voulions donc un système capable de faire le travail de base, sans plus ; autrement dit, qu'il coupe l'eau au moment critique, et c'est tout. La facilité d'utilisation du produit a fortement guidé notre choix.

Une autre chose qui compte encore plus pour moi, c'est la personne avec laquelle nous ferons affaire. Si je me rends dans une entreprise dont les locaux sont mal entretenus et désorganisés, ça m'éteint. La première impression compte ! Et si je sens que la chimie passe, ça m'inspire !

Sécurité AquaDétect a eu envers nous une écoute très attentionnée. Dès le début de la relation, nous avons vraiment senti que nous serions bien accompagnés.

Q : Quelle a été votre principale préoccupation une fois votre choix arrêté ?

R : Nous voulions installer des systèmes dans toutes nos unités, sans exception. Nous tenions donc à ce qu'ils appartiennent au syndicat et non aux copropriétaires. De plus, comme la dépense allait être payée à même notre fonds de prévoyance, la facture finale devait être abordable.

Il fallait aussi que les occupants acceptent le système. Même s'il n'était pas complexe, j'ai constaté qu'il n'est pas toujours évident de proposer un changement. Dans les six mois qui ont suivi l'installation, les gens posaient énormément de questions. Beaucoup avaient aussi tendance à conclure à une fausse alarme lorsqu'ils recevaient certaines alertes de détection de fuite, et cela les ennuyait. Heureusement, notre fournisseur a continué de répondre «Présent !» même une fois notre garantie initiale échue.

Q. Avez-vous des chiffres qui permettent d'évaluer les répercussions positives de cette installation ?

R. Comme nous avons choisi le modèle le plus simple, nous n'avons pas accès aux rapports et autres statistiques des versions plus perfectionnées du même fabricant. Mais je peux dire que nous avions auparavant un ou deux dégâts par année et que nous n'en avons subi aucun depuis l'installa-

tion des produits Nowa au printemps 2018. Un seul dégât, ce serait d'ailleurs un de trop. Mais zéro dégât en quatre années, ça fait bien mon affaire ! Chose certaine, je peux dire que nous avons maintenant une plus grande tranquillité d'esprit.

Q. Selon vous, quelles sont les exigences qu'un syndicat de copropriété devrait avoir en matière de service après-vente auprès de son fournisseur en systèmes de détection de fuites d'eau ?

R. Certains fournisseurs vont laisser le syndicat gérer toutes les alertes, s'assurer que les systèmes sont inspectés une fois l'an, etc. Ici, ni le concierge ni les membres du conseil n'avaient finalement envie d'assumer cette responsabilité. Nous avons donc souscrit au forfait de garantie prolongée qui nous a été proposé ; c'est ce que j'appelle un service «mur à mur». C'est l'équipe d'AquaDétect qui fait l'inspection annuelle de tous nos systèmes, et elle traite les urgences très rapidement. Je trouve que ça en vaut vraiment la peine.

Q. En tant qu'utilisateur de systèmes de prévention de fuites d'eau, auriez-vous une demande à formuler à l'industrie ?

R. La Régie du bâtiment du Québec sait que les dégâts d'eau constituent le principal fléau du milieu des immeubles en copropriété. Pourquoi les autorités ne rendraient-elles pas l'installation de ces systèmes obligatoires ? On oblige les syndicats de copropriétés comme la nôtre à faire inspecter une fois l'an leur dalle de garage, mais rien ne nous constraint à nous protéger contre les dégâts d'eau – des incidents qui peuvent carrément détruire la structure d'un bâtiment ! Imaginez le magnifique effet domino qu'on obtiendrait si toutes les tours d'habitation étaient bien protégées : moins de dégâts, moins de demandes d'indemnisation aux assurances, moins d'augmentation de primes et moins de franchises astronomiques... Il me semble qu'une telle mesure s'impose. □

CONSULTEK
EXPERT - CONSEIL

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

844 841-0098

Certificat d'état d'immeuble - Fonds de prévoyance / Loi 16 • Inspection des Façades / Loi 122

Préparation de documents d'appel d'offres / Travaux d'entretien • Gestion et contrôle de la qualité des travaux



Tannés de renflouer votre fonds d'auto assurance ?

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

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

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

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

L'hiver est arrivé! Comment nettoyer les différents revêtements des planchers de vos immeubles?



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC
Nettoyage des tapis

Vous êtes administrateurs d'un syndicat de copropriété ou propriétaire d'immeubles à logements locatifs ou édifice à bureaux et vous devez faire l'entretien de vos planchers ou tapis régulièrement ? Plusieurs revêtements de planchers peuvent se retrouver à l'intérieur des espaces de vie de vos locataires, c'est-à-dire, bois, céramique, tapis, carpettes ou encore le revêtement de vinyle. En effet, chacun d'eux nécessite un entretien et un nettoyage qui lui est propre pour ainsi conserver leur durée de vie le plus longtemps possible. Également, une tache sur une carpette ne nécessite pas le même procédé d'entretien qu'une tache sur la céramique. Alors, voici ce que je vous suggère pour bien nettoyer vos revêtements de planchers.

Les revêtements de planchers représentent un investissement important, c'est la raison pour laquelle je vous décris ici comment bien nettoyer vos planchers et tapis, mais aussi la nécessité de considérer l'usage de tapis d'hiver. De plus, en prenant soin de planifier régulièrement un entretien effectué par des experts en nettoyage de moquette et de tapis d'hiver vous vous assurez de prolonger la vie de vos revêtements de plancher.

Les planchers de bois

Que ce soit du bois de chêne, d'érable ou de cerisier, le pire ennemi de ce type de plancher, c'est l'eau ! De ce fait, vous aurez besoin de chiffons ou d'une serpillière à peine humidifiée. Je vous suggère la microfibre qui absorbe moins l'eau, l'ennemi des planchers de bois ! En effet, les planchers de bois qui prennent l'eau ont tendance à gonfler et à se déformer. Pour un entretien efficace, passez d'abord le balai ou l'aspirateur. Ensuite, passez un chiffon ou la serpillière. N'oubliez surtout pas que **parmi les avantages de posséder des tapis d'hiver**, nous retrouvons la protection des planchers.

La céramique

Pour les planchers de céramiques, il est conseillé d'utiliser une solution d'eau chaude et de bicarbonate de soude. La recette est simple, mélangez 1 litre d'eau chaude avec une demi-tasse de bicarbonate de soude. Pour le nettoyage, optez pour une vadrouille-éponge ou une vadrouille en microfibres. Imbibez l'outil de votre choix dans le mélange et vous serez prêt à nettoyer. Si votre céramique est grasseuse, ajoutez 2 cuillères à café de vinaigre blanc dans votre mélange.

Les planchers en vinyle

C'est sans contredit les planchers de vinyles qui sont les plus simples à nettoyer! Un simple coup d'aspirateur pour enlever la poussière. Utilisez ensuite une serpillière avec un mélange d'eau savonneuse pour le nettoyage. Comme pour les planchers de bois, évitez de mettre trop d'eau. Le nettoyage à vapeur est à proscrire puisqu'il déforme le vinyle.

Les moquettes, tapis et carpettes

La moquette doit être nettoyée en profondeur afin de conserver son aspect original. Pour ce faire, il est possible de vous informer sur un plan d'entretien personnalisé auprès d'un de nos techniciens qualifiés. De plus, un nettoyage à sec est également à privilégier. Cependant, pour un nettoyage plus régulier, passez l'aspirateur au moins une fois par semaine. Pour le nettoyage, il vous suffira de **prendre rendez-vous avec un professionnel** tel que PRO-SEC à la fin de l'hiver pour faire nettoyer vos tapis **en profondeur et faire nettoyer vos tapis** d'hiver **en atelier**. Ainsi, vous augmenterez leur durée de vie.

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

1. Passer régulièrement l'aspirateur et laver le plus souvent possible tous les planchers dans les aires communes.
2. Passer l'aspirateur et nettoyer les escaliers.
3. Laver les tapis et carpettes ou **appeler Pro-Sec pour les services d'une équipe de professionnels**, afin de procéder à l'entretien de la surface touchée et planifier un plan d'entretien pour votre immeuble. ☐



Institut de la copropriété
du Québec

Formations et Programmes d'excellence en copropriété



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



CONDOWeek-end

Hydro
Solution

2023

Visionconférence

Samedi 29 avril 2023 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing, Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., Arbitre accrédité (IMAQ), Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec) et M. Youcef Ghellache, Président et Co-fondateur d'edufinance.ca

La gestion comptable en copropriété

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

Inscriptions en ligne à ExpoCondo.ca

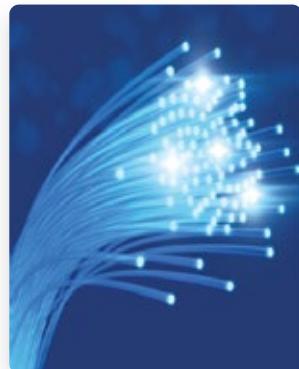


Ensemble pour l'avenir de la télécommunication
Notre PROPOSITION...
L'AVANTAGE BELL dans votre COPROPRIÉTÉ

Bell

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

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



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

Optimisation de l'immeuble :



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

Un partenariat avantageux



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

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

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

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

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

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

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

Profitez dès aujourd'hui du partenariat avec Bell

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

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

Alain Cardin

alain.cardin@bell.ca
514-258-0068

Achraf El Hafed

achraf.el_hafed@bell.ca
514-207-2314



Bell



Restauration de
PORTES et
FENÊTRES

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



Gestion de projets avec échéanciers
Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires
Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâisse
Plus de 20 ans d'expérience



**REPLACEMENT
D'UNITÉS SCELLÉES**



**COUPE-FROID ET
MÉCANISMES**



CALFEUTRAGE



DOUCHE



**INSERTION DE
PORTES ET VITRAUX**



**RÉPARATION DE
RAMPES DE VERRE**



**INSTALLATION ET
REPLACEMENT
DE MIROIRS**



facebook

4.9 ★★★★☆

Google

4.9 ★★★★☆

membre **AVFQ**

1 888 **668•0880** | RBQ 5590-6192-01

info@bascoworld.com | **bascoworld.com**

Prévenir les fuites d'eau dans les copropriétés : bien mieux que de les nettoyer



Par Pierre Paquette
GardaWorld Systèmes de sécurité

Chaque année, l'industrie canadienne de l'assurance verse plus d'un milliard de dollars en réclamations pour dégâts d'eau. Au Québec, les dégâts d'eau sont à l'origine de près de la moitié de toutes les demandes d'indemnisation au titre de l'assurance habitation. Bien entendu, les montants de ces demandes d'indemnisation montent en flèche dans les copropriétés où les dommages peuvent toucher plusieurs unités et étages.

Pourquoi les dégâts des eaux sont-ils en hausse ?

Les conditions météorologiques extrêmes, les infrastructures vieillissantes, les refoulements d'égouts, les inondations printanières, les fuites de chauffe-eau, les éviers et les baignoires qui débordent - autant de façons dont l'eau peut causer des dommages à votre immeuble. Les condos sont populaires depuis des décennies au Québec, mais beaucoup d'entre eux ont maintenant besoin d'une mise à niveau. Les fuites d'eau sont souvent le premier signe que votre immeuble est en retard pour l'entretien. Si elles sont détectées à temps, elles peuvent vous éviter les dépenses massives liées aux réparations des dommages structurels et aux opérations d'élimination des moisissures.

Prolongez la vie de votre immeuble en copropriété en prévenant les dégâts d'eau

1. **Les fuites de toiture** peuvent souvent passer inaperçues. Même lorsqu'une fuite est repérée, il n'est pas facile de savoir précisément d'où elle provient. Inspectez



le toit pour vérifier que les solins ne sont pas desserrés et que les drains ne sont pas bouchés. Assurez-vous que les noues et les couvertures de la membrane du toit sont correctement scellées. Vérifiez les zones où la pluie, la glace et la neige s'accumulent.

2. **Les murs extérieurs** peuvent cacher des fuites affectant plusieurs unités. Vérifiez si la peinture extérieure est en relief ou si elle s'écaille. Un sol détrempé près des fondations peut également être dû à des fuites dans un mur extérieur. Vérifiez si les tuyaux ou les raccords sont désuets ou défectueux. Portez une attention particulière à tout dispositif de plomberie qui pourrait potentiellement geler.
3. **Le calfeutrage fissuré** autour des fenêtres permet à l'eau de pénétrer dans les murs extérieurs et dans les logements en copropriété. Établissez un calendrier d'inspection et de réparation.
4. **Les aires communes** sont souvent négligées. Les copropriétaires peuvent signaler des fuites dans leur propre maison, mais toutes les aires communes de votre immeuble doivent également être vérifiées. Inspectez régulièrement les tapis, les planchers et les murs des parties communes pour détecter la présence de moisissures. Là où il y a de la moisissure, il y a de l'eau. Des plinthes déformées peuvent indiquer des fuites dans les murs. Les fuites au plafond peuvent être le signe d'une rupture de tuyau, d'un réservoir d'eau qui fuit ou d'un système de gicleurs défectueux à l'étage supérieur.

- 5. Communiquez avec les copropriétaires** et expliquez-leur comment les fuites d'eau endommagent l'immeuble et augmentent les primes d'assurance pour tous. Offrez une incitation à signaler les fuites dans l'immeuble. Prévoyez un service de calfeutrage des fenêtres deux fois par an et profitez-en pour vérifier l'absence de fuites dans chaque unité. Expliquez à vos propriétaires qu'il est préférable pour eux, et pour leurs voisins, d'être proactifs en ce qui concerne les fuites dans leur propre logement. Fournissez à chacun d'eux une liste des types de fuites les plus courantes à surveiller dans leur plomberie et leurs appareils. Prévoyez une réduction pour eux auprès des services locaux de plomberie et d'électroménager et assurez-vous que leurs coordonnées sont facilement accessibles. Une once de prévention est meilleure pour tout le monde.

- 6. Notre solution** élimine un grand nombre des problèmes et des inquiétudes mentionnés ci-haut. Il s'agit d'un système complet et révolutionnaire **pour détecter et contrôler toute fuite d'eau - aussi petite qu'un verre d'eau - partout dans votre immeuble - en quelques secondes.**

Nous sommes fier de recommander une solution 100% fabriquée et testée au Canada pour la détection et le contrôle des fuites d'eau dans les condominiums, une solution qui détecte et arrête les fuites d'eau en quelques secondes.

- De petits capteurs sont placés partout où il y a des risques potentiels de fuites.
- Chaque capteur peut détecter un déversement aussi petit qu'un verre d'eau.
- Le capteur alerte la commande principale qui ferme l'entrée d'eau appropriée.
- Le propriétaire et le service de sécurité sont avertis, mais la fuite a déjà été arrêtée.
- Certaines compagnies d'assurance réduisent leurs primes pour les copropriétés qui installent un système de prévention de fuites d'eau..
- Le système vous avertit immédiatement lorsque la pile d'un détecteur devient faible.

Protégez votre immeuble en copropriété au Québec et éliminez les dégâts d'eau grâce aux fonctions de détection des fuites et d'arrêt instantané de l'eau. Gardez le contrôle et la surveillance de tout un immeuble grâce à la connectivité du système et aux notifications. ☐

Pour parler à l'un de nos experts, contactez GardaWorld Systèmes de sécurité au 1 833 GARDA 33 (1 833 427 3233) ou par courriel à prod.sys@garda.com.



INVEST GAIN LTÉE

Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés

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

*Depuis 1981
à votre service*



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



Une protection fiable, partout et en tout temps.

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

Détection et prévention de dégâts d'eau (NOWA)

Systèmes anti-intrusion

Vidéosurveillance et gardien virtuel

Contrôle des accès électroniques

Patrouille mobile GardaWorld

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

GARDAWORLD SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

NOWA

Planifier sans plus tarder les travaux de cette année



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

L'hiver est la période idéale pour commencer la planification des travaux qui doivent être exécutés durant l'année courante. En effet, les chantiers qui comportent des travaux extérieurs tournent au ralenti et le début de l'année est un bon moment pour solliciter des entrepreneurs et s'assurer de leur intérêt et de leur disponibilité pour votre projet. Une approche ordonnée vous permettra d'atteindre vos objectifs. C'est ce que nous vous proposons dans cet article.

Établir les priorités

En vous basant sur votre rapport de fond de prévoyance, vous pourrez dresser la liste des travaux qu'il serait souhaitable de réaliser dans l'année courante. Vous voudrez certainement y ajouter quelques travaux imprévus résultant du vieillissement prématuré ou de vices de construction de certains matériaux ou enfin de dommages causés par des pluies diluviales, micro-rafales de vent et autres aléas des changements climatiques.

Votre liste pourrait dépasser les fonds disponibles dans votre fond de prévoyance et vous devrez établir un ordre de priorité. Cet exercice peut être réalisé par le conseil d'administration de la copropriété accompagné par un professionnel, si aucune personne ressource connaissant la construction n'est en mesure de vous aider à l'interne.

Définir la portée des travaux

On appelle « Portée des travaux » la liste des travaux à exécuter à l'intérieur d'un contrat de construction. Il est inutile de solliciter des entrepreneurs si la portée des travaux est mal définie ou définie de façon trop générale. Dans ce cas, les entrepreneurs devront suppléer à l'absence de précisions et tenteront d'interpréter vos besoins selon leur expérience et leur intérêt pécunier. Vous obtiendrez ainsi des soumissions totalement différentes et comportant des écarts de prix incompréhensibles. Et il y en aura toujours un qui vous dira « Rappelez-nous lorsque vous aurez les plans et devis complétés » et vous savez quoi? C'était le plus professionnel du groupe !

Préparer des plans et devis

Beaucoup de copropriétaires et de gestionnaires de copropriété s'imaginent à tort que la préparation de plans et devis est couteuse et ne s'applique qu'aux grands travaux. En réalité, le nombre de documents (dessins et pages de devis) et leur complexité seront toujours proportionnels à la portée des travaux.

En fait, même pour des travaux de petite envergure, l'utilisation de plans et devis clairs apporte plusieurs bénéfices au syndicat de copropriété. Ces documents définissent précisément les travaux à exécuter mais aussi les travaux qui ne sont pas compris dans le projet ! C'est fort utile au chantier et cela élimine les différences d'interprétation sur ce qui était compris ou non dans la soumission initiale. Finalement, des plans et devis bien rédigés devraient susciter des soumissions dont les montants se rapprochent sensiblement.

Quel professionnel de la construction choisir ?

Pour tous travaux de structure, béton, stationnements souterrains ou étagés, vous devrez mandater un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. De même, pour les travaux de mise à niveau ou de remplacement des équipements mécanique, électriques ou de chauffage / climatisation, les services d'un ingénieur dans ces spécialités seront requis. Pour le remplacement des toitures, des portes et fenêtres, parement extérieur, travaux sur l'isolation thermique ou l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment, il vous faudra mandater un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec.

Dans le cadre de certains travaux, plusieurs professionnels différents devront faire équipe. Par exemple, le remplacement d'une unité de climatisation au toit pourra requérir les services d'un ingénieur en mécanique / électricité pour l'appareil et les branchements, d'un ingénieur en structure pour la structure soutenant l'appareil et de l'architecte pour les pénétrations de conduits et supports structuraux à travers la membrane d'étanchéité.

Tous les professionnels membres d'un ordre professionnel au Québec possèdent des assurances de la responsabilité pour erreurs et omissions. Il est utile de préciser ici que les ingénieurs et architectes sont responsables de leurs plans et devis

de conception. Ils ne seront responsables de la surveillance de la construction si'ils sont dûment mandatés pour l'effectuer par le syndicat.

Obtenir un permis

La plupart des travaux extérieurs requièrent un permis émis par la ville. Même le remplacement de la membrane de toiture à l'identique exigera que vous présentiez à la ville les plans et devis, fiches techniques et autres informations requises pour l'émission du permis. Dans le cas du remplacement de portes et fenêtres ou de modifications aux façades, il faudra compter avec des délais additionnels, puisque le projet devra être soumis et approuvé par un comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le professionnel qui vous accompagne pourra généralement se charger de cette démarche en votre nom. Il ne faut surtout pas sous-estimer les délais d'obtention du permis, qui se sont allongés depuis la pandémie (les villes souffrent également de pénurie de main d'œuvre).

Documents de l'appel d'offres

En plus des plans et devis, les documents d'appel d'offres devraient contenir toute l'information que le syndicat communique aux soumissionnaires. Par exemple, les « conditions générales » énuméreront les heures de travaux, conditions d'accès au chantier, clôtures, protection du public, fourniture d'électricité, disposition des débris, installations sanitaires et j'en passe...

Plus les documents d'appel d'offre seront clairs et moins il y aura de controverse durant les travaux. Il n'y a jamais de projet idéal et la navigation dépend de la qualité de la carte !

Choisir un entrepreneur

Vous opterez probablement pour un appel d'offres de type « sur invitation » (différent d'un appel d'offres public ouvert à tous). Ainsi seront invités des entrepreneurs généraux de taille comparable en fonction de la portée des travaux et de bonne réputation. Au moins trois entreprises devraient être invitées pour des travaux dont le cout est inférieur à

Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



500,000 \$. Au-delà de cette proportion, il faut augmenter le nombre de soumissionnaires. De plus, lorsque les administrateurs reçoivent plusieurs soumissions suite à un appel d'offres, ils s'épargnent bien des discussions inutiles et évitent toute perception de conflit d'intérêt.

Il faut aussi se rappeler que les entrepreneurs sérieux consacrent du temps à analyser les documents d'appel d'offres, sans frais pour le syndicat, et qu'ils méritent le respect pour leurs efforts. On ne devrait pas organiser un appel d'offres lorsqu'on veut privilégier l'un des soumissionnaires. En toute équité, il faut laisser s'exercer le libre jeu de la concurrence. C'est encore la meilleure manière d'obtenir le meilleur prix possible.

L'échéancier

Vous souhaitez réaliser l'ensemble de vos travaux durant l'année courante ? Il vous faudra tenir compte des délais de livraison des équipements et matériaux (avec les problèmes de chaîne d'approvisionnement), de la hausse des couts de main d'œuvre (à cause de la pénurie de main d'œuvre dans certains corps de métier) et du délai incontrôlable pour obtenir votre permis.

Il sera donc sage de vérifier tout d'abord s'il est possible de réaliser des travaux extérieurs avant la prochaine saison hivernale, car les couts reliés aux conditions hivernales (protection, chauffage, déneigement) peuvent être assez élevés. En procédant à la préparation d'un échéancier rétroactif à partir de la date à laquelle vous désirez que les travaux soient complétés, vous pourrez avoir une estimation raisonnable de la date à laquelle vous devez mettre le processus en branle... Oh! C'était hier !

You avez une question ?

Si vous avez une question ou une préoccupation qui nécessite un conseil technique, en la transmettant à l'adresse courriel qui apparaît au début de cette chronique, nous pourrons y répondre dans un prochain article. ☐

©2022 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

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

Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS
À LA HAUTEUR
DEPUIS 1972**



MERCI À NOS CLIENTS, PARTENAIRES ET EMPLOYÉS

Taux d'intérêt plus élevés ! Ventes de propriétés en diminution



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Une équation facile à déchiffrer

Vous êtes à la recherche d'un condo ? Vous êtes moins nombreux dans la même situation qu'il y a quelques mois à peine.



Baisse des ventes de condos

Qui n'est pas au courant que nous avons connu une fièvre immobilière aussi tenace que la fièvre causée par la Covid-19 et ses nombreux variants et sous-variants.

Et le fait de mentionner la Covid n'est pas simplement une métaphore, c'est qu'on ne peut tout simplement pas passer sous silence l'impact qu'a eu cette pandémie sur ce raz-de-marée de ventes immobilières.

Quel que soit le qualificatif utilisé, il n'en demeure pas moins que la situation causée par le virus a eu un effet déclencheur, accélérateur ou multiplicateur dans la décision de nombreuses personnes à passer à l'action, soit d'acquérir une nouvelle propriété.

La recherche d'un équilibre de vie

Vivre dans un nouvel environnement mieux aménagé, répondant de façon plus adéquate à nos besoins actuels causés, entre autres par la réalité du télétravail, et un besoin d'espace vital exacerbé par les confinements ont été des bougies d'allumage dans ce mouvement.



La réalité du télétravail

Alors que nous terminons l'année 2022, il semble bien évident que si la fièvre n'est pas tout à fait disparue, elle a tout de même baissé de plusieurs degrés de température, et ce, de façon assez radicale.

Évidemment, la remontée tout aussi radicale des taux d'intérêt n'est pas étrangère à la chute des ventes.

Prenons la ville de Montréal à titre d'exemple, il s'agit tout de même du plus grand bassin d'habititations de la province, ce qui nous sert à juste titre d'indicateur de tendance.

Le mois de novembre 2022 n'a pas seulement connu un ralentissement, mais une véritable chute des ventes à Montréal.

Une chute des ventes

On se souviendra que les propriétés disponibles à la vente étaient moins nombreuses alors que le nombre d'acheteurs était beaucoup plus élevé, ce qui créait une demande plus grande que l'offre.



Moins de ventes de propriétés à Montréal

Dans un système de libre marché, cette situation ne peut que concourir à une forte augmentation des prix, la demande croissante des futurs et potentiels acheteurs poussant les prix à la hausse et créant un phénomène de surenchère assez unique en soi.

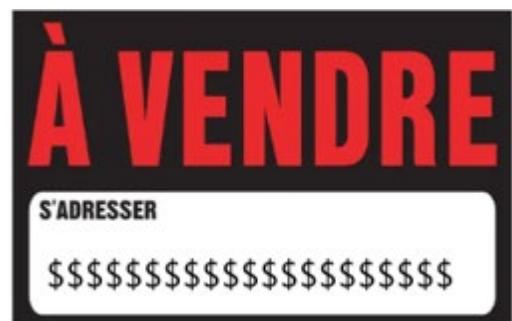
Comme la poussée inflationniste n'a cessé de prendre de l'ampleur en même temps, les banques centrales ont dû pratiquer une politique d'augmentation des points de pourcentage des taux directeurs, ce qui a entraîné des taux hypothécaires plus élevés, qui à leur tour ont créé une certaine accalmie dans le marché.



Les taux d'intérêt ont connu d'importantes hausses tout au long de l'année

La surenchère immobilière

La surenchère immobilière a eu un effet déterminant sur le prix élevé des habitations en vente, mais lorsque les taux d'intérêt sont bas, il est plus tentant de conjuguer avec un prix d'achat élevé malgré tout, mais lorsque les taux remontent et que les prix de vente continuent à être élevés, ces deux facteurs forment une espèce de goulot d'étranglement qui devient de plus en plus difficile à gérer lorsqu'on n'a pas suffisamment de marge de manœuvre.



Des prix très élevés

Les inscriptions pour les habitations à vendre étaient au nombre de 16 397 selon les données de Centris sur le marché immobilier pour le mois de novembre 2022, soit un nombre d'inscriptions comparable à celui de la fin de l'année 2019, avant la pandémie.

Fait à noter, ces inscriptions sont en hausse de 58% par rapport au même mois l'année dernière, mais seulement de 2% par rapport au mois d'octobre 2022. On voit que ça bouge beaucoup, mais de manière complètement différente d'une année à l'autre.

Les plex ont connu la plus forte baisse

On peut en conclure qu'il y a plus d'habitations en vente sur le marché si on compare à l'année dernière, mais les acheteurs se font moins nombreux... et aussi plus prudents.

Ce qui nous donne un portrait complètement différent de la situation qui prévalait il y a de cela quelques mois.



La situation a changé

Une chute tout au long de l'année

Les ventes de propriétés résidentielles à Montréal avaient commencé à chuter au cours de l'année et elles ont continué de le faire pour en arriver à un niveau qui n'avait pas été vu depuis 2014 selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, l'APCIQ.

Le nombre de transactions pour le mois de novembre 2022 a été de 2 716, représentant une baisse de 38% par rapport au mois de novembre 2021.

Toutes les catégories de propriétés ont connu une baisse, cette tendance est généralisée.

Cependant, ce sont les ventes de plex qui ont le plus diminué, atteignant jusqu'à 60% de baisse en comparaison du même mois l'année dernière.



En ce qui concerne les maisons unifamiliales, la baisse est de l'ordre de 30%.

Et pour les copropriétés, elles ont connu une baisse de 41%.

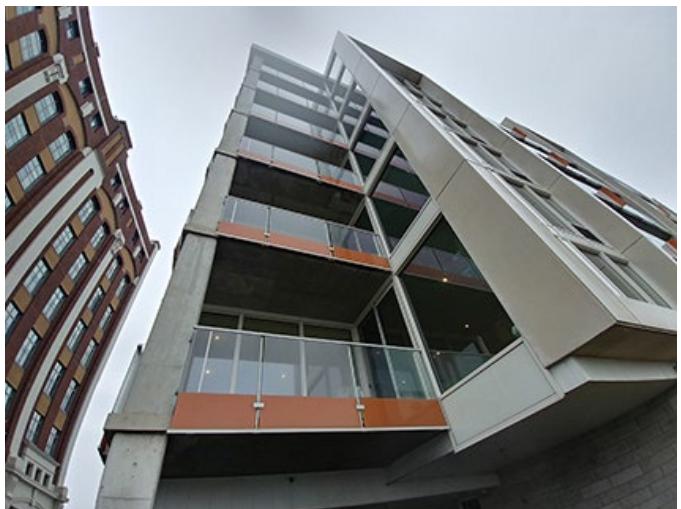
Il n'y a donc aucun type d'habitation qui a été plus touché que les autres, sinon les plex, ce qui s'explique, entre autres par le prix d'acquisition, en général beaucoup plus élevé, ce qui est moins alléchant avec des taux d'intérêt également plus élevés, et qui risquent de continuer à augmenter, tout dépendant de la situation économique globale.

Des prix médians plus stables

Les prix médians pour chacun de ces types d'habitats sont restés relativement stables au cours du mois de novembre.

Le prix médian pour un plex se situait à 715 000 \$. Celui pour une maison unifamiliale était à 520 000 \$, alors que l'acquisition d'un condo pouvait encore se faire sous la barre des 400 000 \$ à Montréal, soit pour un prix moyen de 380 000 \$.

Est-ce que l'achat d'un condo demeure encore la meilleure affaire ?



Le condo, la meilleure affaire ?

Tout dépend de ce que l'on recherche. La mode de vie en copropriété sied mieux à certaines personnes, et moins à d'autres. Tout est toujours une question de perspective.



ACCREDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Rapport qualité/prix

Il y a cependant un élément qui ressort et qui nous pousse à une certaine réflexion.

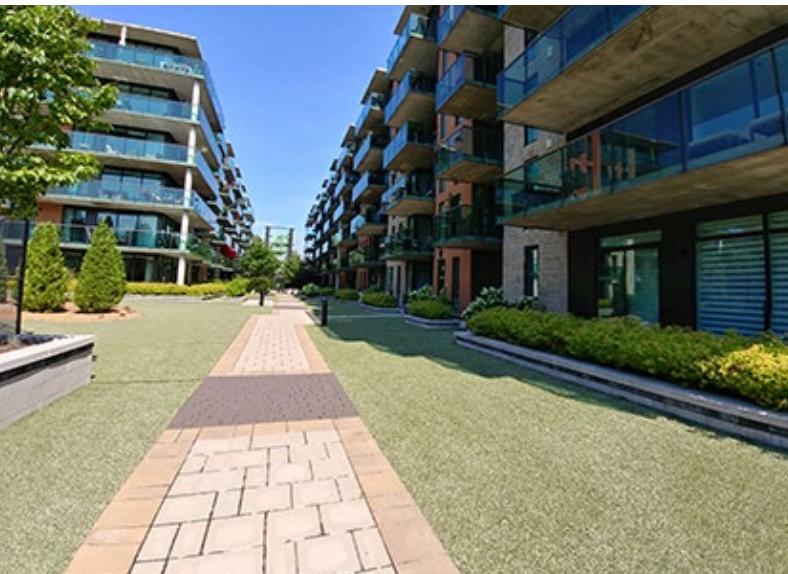
Selon les commentaires de certains experts du domaine, on constate que les vendeurs potentiels ne se précipitent pas forcément pour vendre. Les propriétés les plus intéressantes sont encore peu nombreuses et maintenant négociables au prix affiché dans un contexte où il y a moins d'acheteurs pour une même propriété.

Pourtant, dans l'ensemble, les conditions du marché demeurent tout de même à l'avantage des vendeurs.

Et cela est vrai pour les propriétés qui offrent le meilleur rapport qualité-prix. Ces propriétés sont toujours activement recherchées par les acheteurs motivés.

Que peut-on en conclure ?

Qu'il sera toujours plus facile de vendre à bon prix une propriété offrant un bon rapport qualité-prix, ce qui se résume à une propriété en bon état, qui a toujours été bien entretenue.



**Une propriété bien entretenue
se vend toujours mieux**

Si on revient aux copropriétés, un plan de gestion de l'actif dûment mis en place, c'est-à-dire avec un plan d'entretien

préventif et adéquat où les actions requises sont effectuées avec rigueur et selon des recommandations précises peut faire toute la différence et assurer votre immeuble de traverser les années tout en conservant sa valeur.

Un fonds de prévoyance bien garni dont les administrateurs s'assurent de bien suivre les recommandations ainsi qu'un carnet d'entretien auquel on se réfère pour l'entretien et le suivi des composantes et des équipements sont des outils indispensables dont on ne saurait se passer.

Des inspections obligatoires

Pour les immeubles de cinq étages ou plus et ayant un stationnement étagé, les inspections de vérification approfondie sont obligatoires aux cinq ans (loi 122) et vous permettent de connaître l'état de vos actifs immobiliers et de procéder aux travaux lorsque ceux-ci deviennent nécessaires à entreprendre.



Inspection des façades aux 5 ans

Agir plus tôt que tard, selon les recommandations formulées par un professionnel dans un rapport précis et complet vous permet souvent d'avoir à éviter de faire face à de plus gros problèmes lorsque la situation s'est empirée faute d'avoir apporter les correctifs nécessaires lorsque la situation s'imposait.

L'action sera toujours plus efficace que la réaction.

Et la propriété bien entretenue dans tous ses aspects se vendra toujours mieux que celle qui a été négligée.



Le mauvais entretien entraîne les mauvaises surprises

Et si vous manquez de connaissances pour bien vous assurer de l'entretien adéquat de votre bâtiment, vous pouvez avoir l'esprit tranquille, certaines firmes se spécialisent dans ce domaine et peuvent devenir de précieux collaborateurs.



Faites appel à des professionnels □

Credit photos : Claudia Houndjahoué-Lahaye / Pierre Gnocchini

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 • 514 279-3627

Ça fait 65 ans qu'on installe des chauffe-eau.



On peut presque dire que c'est nous qui avons inventé l'eau chaude.

M E M B R E S
C O N D O M A R K E T I N G

Jusqu'à

100 \$*
de rabais

Contactez notre équipe dédiée
1 877 326-0606, poste 4228
condo@hydrosolution.com
hydrosolution.com

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

**Hydro
Solution**

On fait tout le travail

Quand, quoi et comment le faire :

Partie 1 - L'étude du fonds de prévoyance



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

Lors d'une récente visioconférence à l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ), nous avons discuté de l'étude du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien en collaboration avec M. Gabriel Marcu, associé chez CondoMarketing. En voici un premier aperçu.

L'étude du fonds de prévoyance

Rappelons tout d'abord que l'étude du fonds de prévoyance comporte deux grands volets. Le premier consiste en l'inventaire des composantes d'importance pour lesquelles sera établie la durée de vie utile de chacune. Cet inventaire fait suite à une inspection sur le site. Cette étape est très importante, car elle servira à planifier les vérifications et l'entretien à prévoir. Le second volet concerne la projection économique basée sur les valeurs de remplacement des diverses composantes. Cette projection déterminera les montants requis afin que les sommes accumulées soient suffisantes pour assurer la pérennité de l'immeuble. Le syndicat de copropriété a donc tout intérêt à avoir en mains ses « tableaux de bord » pour se guider dans les prises de décisions.

Une boîte à outils à remplir

Les administrateurs doivent veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et l'entretien de l'immeuble soient effectués. Pour les aider, il est alors question du carnet d'entretien, d'un calendrier d'entretien, de l'inspection générale ou expertise spécifique ainsi que du programme de travaux. Cela en fait beaucoup, surtout si le Syndicat démarre avec peu ou n'a réalisé aucune mise à jour depuis des années.

Bien entendu, le plus simple est d'obtenir une étude auprès d'un professionnel indépendant. Cette firme mandatée réalisera ses inspections, effectuera sa prise d'informations et ultimement, produira des rapports et tableurs qui constitueront votre étude pour l'établissement du fonds de prévoyance dans lequel se retrouvera également un rap-



port d'état d'immeuble ainsi que des composantes de votre carnet d'entretien.

L'inspection essentielle

Comme souligné, l'inspection revêt toute son importance pour connaître l'état physique de l'immeuble et ses composantes. Le but est de planifier un programme de travaux le plus personnalisé possible à votre réalité. Sans inspection, vous demeurez dans l'abstrait. Il faut savoir que les inspections réalisées peuvent couvrir entre 200 et 400 items, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, ainsi que les composantes méca-

**DE GRANDPRÉ
JOLICOEUR**
S.E.N.C.R.L. / LLP

**AVOCATS • NOTAIRES
LAWYERS • NOTARIES**

DJC

niques et autres caractéristiques spéciales. Évidemment, le tout dépend de la spécificité et de la complexité de votre immeuble.

L'étude vise les parties communes en priorité, mais il est parfois nécessaire d'y accéder par une partie privative. Cette façon de faire est utile pour évaluer des problèmes causés par les parties communes telles des infiltrations d'eau, une insonorisation déficiente, des mouvements structuraux, etc. Il faut parfois aussi avoir accès à l'entretoit, à la dalle du sous-sol ou à une composante mécanique comme l'entrée d'eau, un bassin avec pompe accessible uniquement par un logement spécifique. Aussi, la vérification d'un nombre représentatif de balcons, portes et fenêtres aux étages supérieurs est nécessaire pour récolter le maximum de données.

Dans le cas de problèmes plus spécifiques, il importe de déterminer la source des problématiques, d'étudier les moyens correctifs adaptés puis d'établir la portée des travaux. Il est d'ailleurs plus judicieux de faire expertiser et d'obtenir un avis détaillé sans tarder. Dans bien des cas, ces données obtenues pourront s'ajouter à l'étude.

Conclusion

Le Syndicat de copropriété devra prendre des décisions d'entretien et de travaux sur l'ensemble de nombreuses composantes sur son immeuble. Il faut ainsi qu'il soit en mesure d'établir ses priorités et de distinguer clairement les urgences pour agir de manière pertinente. C'est entre autres à cette fin, et pour bien d'autres raisons, qu'il est utile de se doter d'une étude produite par un membre d'un ordre professionnel reconnu.

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

LA LOI 16

Un article à la fois

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



www.djclegal.com



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

Problème de condensation dans les combles



Par Gaétan Raymond

Chargé de projets principal, Toitures et étanchéité
Sciences du bâtiment
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin



Le phénomène de condensation de l'air dans les combles est un problème grandissant, aggravé par les amplitudes thermiques de plus en plus fortes que nous connaissons. Ce sujet reste cependant relativement méconnu. Il s'agit donc ici de faire le point sur ce problème et d'offrir certaines pistes de solution avec les professionnels en sciences du bâtiment du Groupe Gesfor.

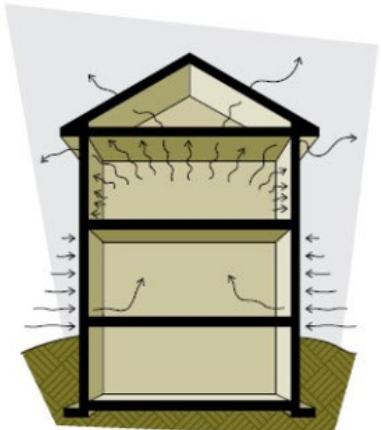
Comment se forme la condensation dans les combles ?

La condensation dans les combles (ou grenier) est un phénomène purement hivernal qui survient lorsque l'air chaud et humide du bâtiment monte vers les espaces froids, comme les combles, et se transforme en glace sur la sous-face du plafage de la toiture. Au moment du dégel, cette glace accumulée fond et l'eau ainsi formée s'écoule vers les niveaux inférieurs, faisant penser à une infiltration par la toiture.

Pourquoi la condensation est-elle plus fréquente dans les constructions récentes?

La condensation se produit davantage dans les combles

de bâtiments récents pour deux raisons. Premièrement, les pénétrations de plafond (luminaires et haut-parleurs encastrés, extracteurs d'air, etc.) sont plus nombreuses dans les constructions neuves. Or, les luminaires encastrés, par exemple, laissent de petites ouvertures de l'épaisseur d'une carte de crédit, par lesquelles s'infiltra l'air chaud, qui monte vers les combles. De plus, ce type d'éclairage contribue au réchauffement de l'air à son passage. Deuxièmement, les bâtiments récents sont davantage construits en hauteur, ce qui augmente l'effet de cheminée (ou effet de tirage). Or, plus la construction est haute, plus les variations de pression sont importantes. L'air chaud ayant tendance à monter, cela crée une pression négative dans la partie inférieure du bâtiment, provoquant à son tour une infiltration d'air froid dans la partie inférieure et l'exfiltration d'air chaud par la partie supérieure. Voici l'illustration de ce phénomène.



Sources naturelles Canada, Effet de cheminée¹

¹ <https://www.rncan.gc.ca/efficacite-energetique/efficacite-energetique-maisons/comment-puis-je-rendre-ma-maison-plus-ecoenergetique/emprisonnons-la-chaleur/section-2-le-mecanisme-de-la-maison/15632>

Faut-il améliorer la ventilation dans les combles ?

Améliorer la ventilation dans les combles peut aider à réduire la condensation, mais le problème ne sera pas résolu si la source d'humidité n'est pas identifiée. En effet, la ventilation ne permet pas à l'air froid d'évacuer l'humidité de l'air chaud suffisamment rapidement. La meilleure solution est encore d'empêcher au départ que l'air intérieur ne migre vers les combles. Cela peut se faire par le scellement de toutes les pénétrations en passant par l'intérieur des combles, dans le cas où ces derniers sont accessibles. Cette intervention peut représenter tout un défi, car il faut ramper et remettre en place l'isolant éventuellement déplacé, mais le résultat est probant!

Quoi faire quand les combles ne sont pas accessibles ?

Quand les combles ne sont pas accessibles, comme dans le cas des toits plats, les solutions dont on dispose sont plus compliquées à mettre en place et donc plus onéreuses. Le concept de zone tampon dynamique (ZTD) peut ainsi représenter une bonne option. La ZTD utilise un système mécanique permettant d'augmenter la pression dans les combles de façon à empêcher l'exfiltration de l'air intérieur, le but ultime étant de contrôler l'humidité dans l'enveloppe du bâtiment. Une autre option est de poser de nouveaux revêtements intérieurs (incluant un pare-vapeur) visant à étanchéifier totalement l'enveloppe et à contrôler ainsi les fuites d'air. Une troisième solution peut être d'utiliser un système tel que celui d'AeroBarrier, qui consiste à injecter en aérosol un produit scellant acrylique dans l'enveloppe du bâtiment; cette solution a l'avantage de ne pas nécessiter le retrait de matériaux.

Laissez-nous vous aider !

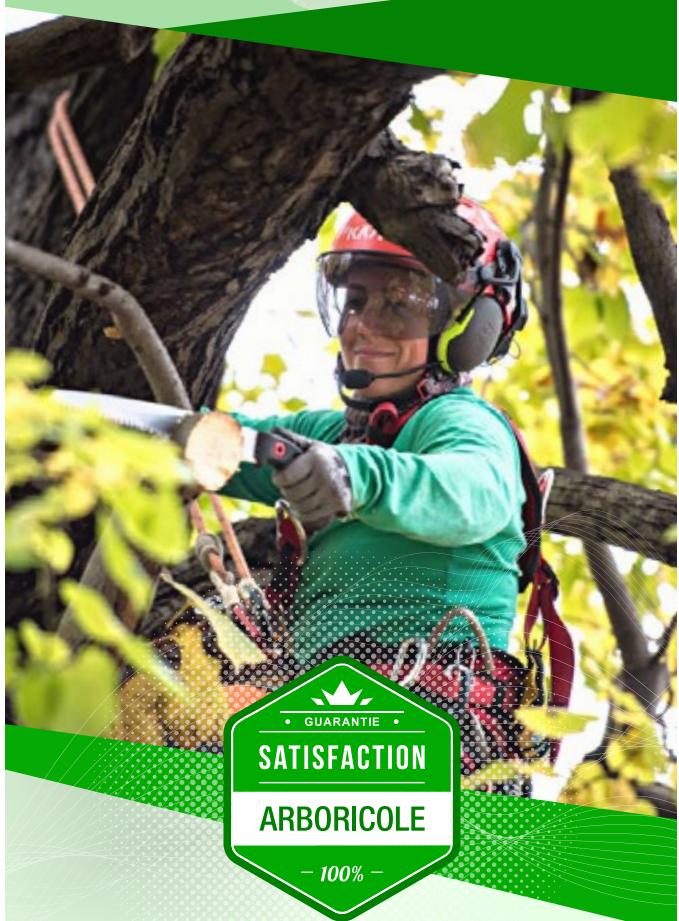
Dans tous les cas, il s'agit de trouver la meilleure solution pour vous en fonction de votre situation et de vos contraintes. Nos experts en enveloppe de bâtiment et en toiture sont justement là pour vous accompagner.

Pour toute information supplémentaire ou pour une demande d'expertise, communiquez avec nous par téléphone au 1 800 529-5870, poste 2244, ou par courriel à info@gesfor.com □



ARBOPLUS™
arboriste urbain écologique

Un espace vert où il fait bon vivre



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

ESTIMATION GRATUITE

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





Vous êtes gestionnaire d'un immeuble ? Cet article est pour vous !



Par André Tang, CPI
Gestionnaire de projet – Division Services
INTO - Équipements d'accès et de sécurité pour les travaux en hauteur

Nous connaissons tous le fameux dicton : Mieux vaut prévenir que guérir et nous savons aussi qu'un accident est vite arrivé surtout quand il s'agit de travaux en hauteur!

Pour cette raison, nous n'insisterons jamais assez sur le fait qu'il est primordial de procéder régulièrement à l'inspection complète de vos équipements d'accès et de sécurité afin d'en assurer la fonctionnalité et la conformité. N'oublions pas : la vie des travailleurs en hauteur en dépend! Force est d'admettre qu'en tant que gestionnaires, vous avez la responsabilité d'assurer la conformité de vos équipements. La question est : le faites-vous?

Afin d'être en conformité avec la norme CSA Z271.20, 11.9 de la Norme nationale du Canada en vigueur, une inspection complète de vos équipements effectuée par un ingénieur ou son représentant, est exigée à tous les 5 ans.

Cette démarche vise à :

1. Passer en revue la documentation des équipements d'accès et de sécurité, y compris le carnet de bord et les dessins techniques du système afin d'en assurer la conformité;
2. Effectuer différents essais et vérifications de résistance et de fonctionnement de l'équipement, ainsi que des fixations à la structure afin d'y apporter les ajustements nécessaires.



Si les tests permettent de prouver la conformité aux exigences, l'ingénieur responsable de votre projet vous remettra une confirmation par écrit attestant que vos systèmes sont sécuritaires et conformes aux normes en vigueur.

Une inspection annuelle doit aussi être effectuée à la demande, ou selon un programme d'entretien préventif. Cette intervention est assurée par une équipe de mécaniciens spécialisés et des professionnels qui procèdera à l'inspection de vos équipements ainsi qu'à l'actualisation des divers systèmes d'accès, solutions anti-chutes, lignes de vie, points d'ancrage ou garde-corps. Ces interventions permettront d'assurer la fonctionnalité, la conformité et la longévité de vos équipements.

Maintenant que l'entretien des équipements d'accès et de sécurité n'a plus de secrets pour vous, **ne tardez pas à planifier un rendez-vous d'inspection pour entamer l'hiver l'esprit en paix !** ☐

[Fiset légal]

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



[Fiset légal]
cabinet d'avocats

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

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

[Fiset légal]



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



[Fiset légal]
cabinet d'avocats

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

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



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'ALARME, 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-O1

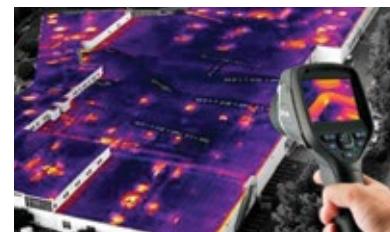
SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN SCIENCES DU BÂTIMENT

Consultation et diagnostic



INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS (LOI 122)

- › Identification des défauts et de leur cause
- › Gestion des conditions dangereuses
- › Rapport de vérification et registre



TOITURES ET ÉTANCHÉITÉ

- › Expertise et inspection
- › Programme d'entretien préventif
- › Gestion de projets de remplacement
- › Surveillance des travaux
- › Recherche de fuites
- › Service d'appels d'urgence

PLAN DIRECTEUR, MAINTIEN D'ACTIFS ET FONDS DE PRÉVOYANCE

- › Inventaire des actifs
- › Évaluation des conditions, des coûts et du cycle d'utilisation

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

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

- QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSISSURES
- ÉVALUATION DE LA LÉGIONNELLE
- INSPECTION CVCA
- SCIENCES DU BÂTIMENT
- ENVIRONNEMENT



LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

35 ANS

Dégât d'eau dans votre condo : dans les aires privatives et communes, qui en est responsable ?

Présenté par HydroSolution

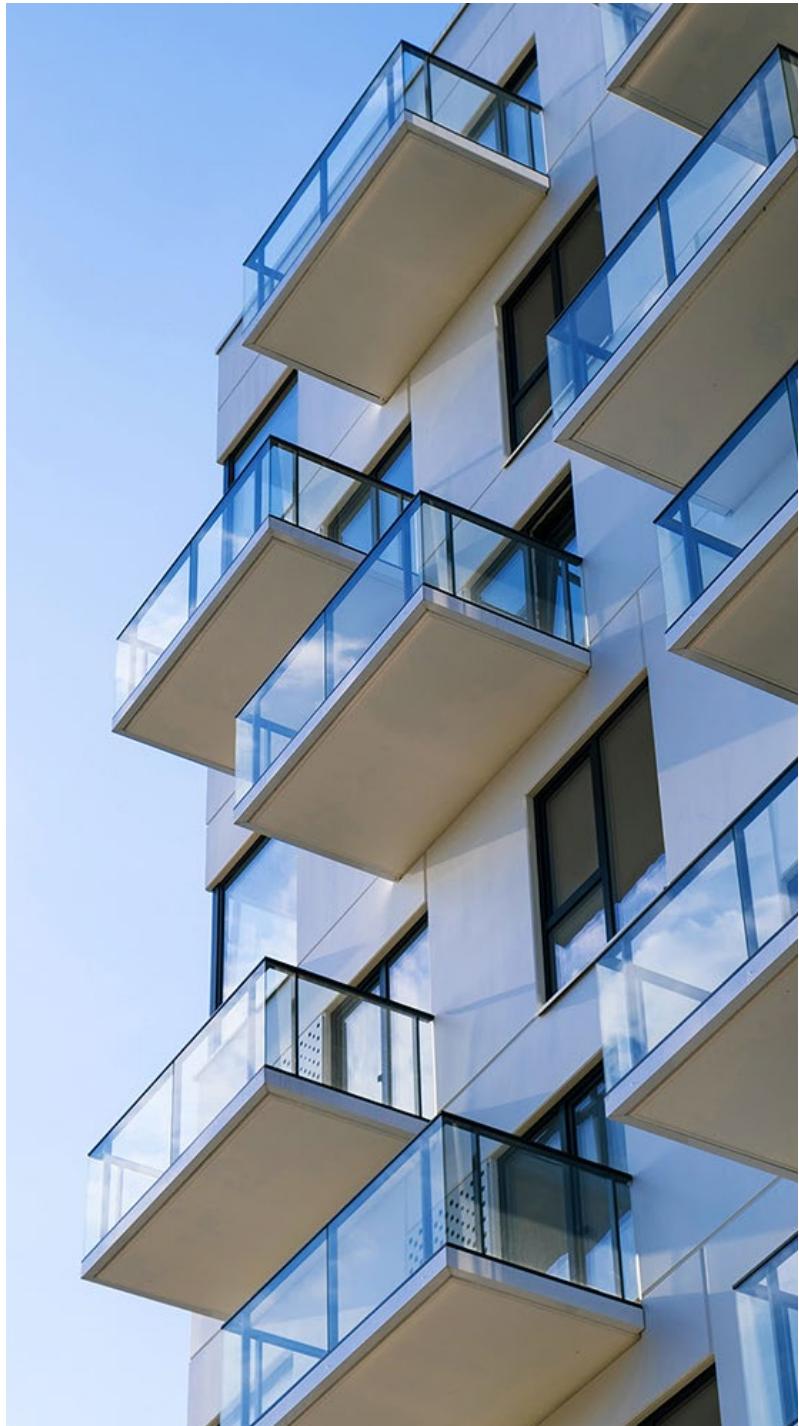
**Hydro
Solution**

En copropriété divise, vous détenez un droit exclusif d'utilisation de l'espace intérieur de votre condo. Ce droit exclusif de jouissance des lieux est accompagné de certaines responsabilités, dont le bon fonctionnement des appareils qui s'y trouvent. La grande majorité du temps, les dégâts d'eau importants, ayant souvent des répercussions sur plusieurs étages, sont dus à des chauffe-eau de moindre qualité, mal installés ou trop vieux. Réparer les dégâts, en plus de générer du stress, se fera en plusieurs étapes, dont la complexe question des assurances. Comment départager les responsabilités, les frais et les travaux pour la remise à neuf des installations ?

Est-ce à dire que le chauffe-eau est de l'unique responsabilité de l'occupant de l'aire privative où il se trouve, alors que les dégâts peuvent affecter autant d'unités, ainsi que des zones communes, comme le hall d'entrée, un couloir, la ventilation? Ne devrait-on pas se préoccuper en tout premier lieu de cette question cruciale en tant que gestionnaires et membres d'un syndicat de copropriété?

5 conseils pour les gestionnaires de copropriétés pour ce problème :

1. Avant d'en arriver à un dégât d'eau, pensez à faire une tournée d'inspection pour connaître les dates de changement des chauffe-eau. Si vous faites affaire avec HydroSolution, nous vous fournirons un registre des chauffe-eau comprenant les dates d'installation.
2. Sachez que la location du chauffe-eau dans une copropriété avec HydroSolution permet, tous les 10 ans, de bénéficier, sans frais, du changement préventif de celui-ci. Un nouveau chauffe-eau est alors installé. Toutefois, l'achat du chauffe-eau reste offert pour ceux qui le préfèrent à la location.
3. Choisissez des produits de qualité supérieure, installés par des professionnels possédant une assurance responsabilité.





4. Faites installer un système de détection de fuites d'eau AKWA Technologies pour couper rapidement l'arrivée d'eau en cas de fuite.
5. Choisissez, pour votre copropriété, un assureur qui vous offrira des avantages si des produits de qualité comme ceux d'HydroSolution sont installés.

En conclusion, choisir de veiller au remplacement des chauffe-eau de votre copropriété est la meilleure option. Notre équipe vous donnera les conseils nécessaires pour bien guider vos copropriétaires et leur faire bénéficier de la facturation individuelle.

Le carnet d'entretien à jour des chauffe-eau, remis par HydroSolution, vous permettra de présenter un meilleur dossier à votre assureur, de limiter le nombre de dégâts d'eau et d'offrir un service clés en main à vos copropriétaires. Ainsi, vous aurez, vous aussi, l'esprit tranquille et le sentiment du devoir accompli.

Contactez dès aujourd'hui notre équipe Condo, qui est spécialisée dans cette question qui saura vous épauler et bien répondre à vos besoins de copropriété, au **1 877 326-0606**, poste 4228, ou à **condo@hydrosolution.com** ou encore faites une demande de soumission sur notre site :

HydroSolution.com. □

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com



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



Chauffe-eau – Prévention des sinistres d'eau – Bornes de recharge

Conférenciers : Annie Beaudoin, Maxime Painchaud, Dominic Legault, Frédéric Beaudry

Les conseillers d'HydroSolution répondent à vos questions sur le remplacement des chauffe-eau, sur l'implantation des systèmes de prévention de fuites d'eau et de l'installation de bornes électriques 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.



Copropriété et travaux de rénovation : comment protéger votre investissement

Conférencier : Roberto Pisani, Directeur développement des marchés (ACQ)

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. - Inspection des travaux - Couverture de garantie - Accompagnement et services après-vente.



Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires

Conférencier : Me Yves Papineau, Avocat émérite

Les assemblées de copropriétaires doivent être tenues au moins une fois par année afin d'informer les copropriétaires, notamment, quant aux finances, travaux exécutés ou à venir et la situation de l'immeuble. C'est aussi l'occasion pour les copropriétaires d'être consulté sur le budget et élire le conseil d'administration. L'assemblée doit être tenue dans le respect des droits des copropriétaires et de la loi. Les résolutions doivent être adoptées suivant les pourcentages requis et en respectant les dispositions législatives applicables afin d'assurer leurs validités.



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

Conférenciers : Patrick Gautreau, T.P., Directeur technique chez NIVOEX et Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ et UdeS) et associé chez CondoMarketing.

Quand, quoi et comment le faire : Inspection de vos bâtiments en copropriété - Étude du fonds de prévoyance - Inspection des parties communes et des parties privatives, comment faire un carnet d'entretien, l'impact sur les charges communes.



COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

**Hydro
Solution**

2022



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

Les grands travaux et les rénovations majeures en copropriété

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

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

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

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

Samedi 29 octobre 2022



Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme
bilingue

▶ FORMATION
RECONNUE

AdmA
ASSOCIATION DES
ADMINISTRATEURS
ACCREDITÉS
FORMATION RECONNUE



**Condo
Conseils
Experts**
Membre fournisseur accrédité

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

Hiver 2023

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



INSCRIPTION IMMÉDIATE

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



m **Forgeée**
par McGill

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

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

**Informations
sur le programme**



514 398-5454
pd.conted@mcgill.ca

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

514 398-6200
pdregistrations.conted@mcgill.ca



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



McGill

École d'éducation
permanente

School of
Continuing Studies

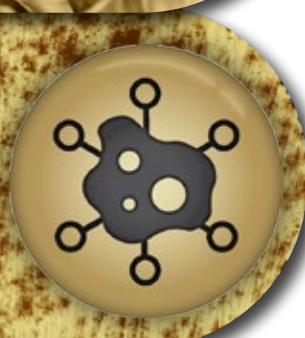
EAU



FEU



MOISISSURES



TEMPÊTES



PAULDAVIS®

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

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

NOS SERVICES

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

NOUS FAISONS LA DIFFÉRENCE™

Paul Davis Québec

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

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

Augmentation du coût de construction

#346885050



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Code civil du Québec

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

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

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

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

IMPORTANT

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

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

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

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

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



DRAKKAR
INTERNATIONAL

DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche
qui s'accrochent au châssis.
Lavables, ils sont faciles d'entretien
et utilisables pendant plusieurs années.
Le panier inférieur est fixe.



Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert



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

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

Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à info@chariotshopping.com !

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



Chariot Shopping.com

Guard-X a le vent dans les voiles !



Par l'équipe Guard-X

C'est avec beaucoup d'enthousiasme que Guard-X Inc. entame un virage organisationnel laissant place à une nouvelle équipe de direction composée de :

Alexandra Ricard, B.A.A., CRHA, coordonnatrice générale, qui dans le cadre de ses nouvelles fonctions, veillera à la mise en œuvre d'une approche de gestion bienveillante, collaborative et innovante pour assurer à la fois la pérennité de l'entreprise et la fidélisation de ses employé(e)s.

Bruno Verville, ing., Eng., directeur technique et copropriétaire, qui, en collaboration avec notre équipe d'experts, poursuivra son mandat d'assurer une vigie et une mise en application rigoureuse des normes d'installation, d'inspection et de réparations des différents systèmes de protection incendie pour le bien de nos clients.

Nicolas Verville, CPA auditeur, directeur des finances et copropriétaire, qui continuera de veiller au bien-être financier de notre entreprise, à la conformité des normes comptables, à l'amélioration continue de nos pratiques, à la gestion de l'inventaire et bien plus encore.

Une nouvelle équipe dynamique et dévouée à offrir une expérience employé(e) enrichissante et une expérience client professionnelle et de qualité.

Parlons alarme-incendie...

Sous la supervision de Patrick Curadeau, expert en protection incendie depuis plus de 25 ans, notre équipe de spécialistes s'efforce de répondre au besoin de ses clients résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels en leur proposant une solution complète et intégrée en protection incendie.

Nous offrons des services d'inspection, d'installation et d'entretien d'alarme incendie, de systèmes de gicleurs, d'extincteurs portatifs, de systèmes d'extinction automatique et de systèmes de sécurité.

Une vérification de votre système d'alarme-incendie est cruciale. Celle-ci doit être faite à intervalle régulier. Nous analysons chaque aspect de votre système avec rigueur et minutie. L'entretien de votre système d'alarme-incendie vise à s'assurer que toutes ses composantes soient fonctionnelles. Nous nous engageons à répondre aux attentes de nos clients dans le respect des normes de l'industrie, en respectant nos obligations professionnelles.

Pour l'installation, l'inspection et l'entretien de vos systèmes d'alarme incendie à Montréal, à Laval, sur la Rive-Sud et à travers le Québec, n'hésitez plus : communiquez avec nous!

En cas d'urgence, nous sommes disponibles 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

Évoluer dans une entreprise humaine et novatrice, ça vous dit ?

Vous ou l'un de vos proches êtes à la recherche d'un nouveau défi professionnel? Guard-X Inc. est à la recherche de candidat(e)s, et ce, dans plusieurs sphères d'activités (comptabilité, service à la clientèle, technicien(ne) sur la route et autres). Ce que l'on a à offrir :

- Des pratiques novatrices et incontournables en matière de conciliation famille-travail (Entreprise certifiée Conciliv);
- Des pratiques axées sur le bien-être des employé(e)s (Certifiée : Entreprise en santé);
- Une structure salariale concurrentielle et équitable;
- Un fonds de pension avec contribution de l'employeur;
- Un programme d'assurances collectives (maladie, dentaire, compassion, voyage, vie, etc.);
- Une généreuse banque de vacances et de congés (maladie et personnel);
- Un programme de reconnaissance incroyable;
- Une VRAIE évolution dans une entreprise humaine et novatrice;
- Un contact direct avec la direction;

- Une garantie de 150 heures aux fins d'adhésion à la CCQ*;
- Un véhicule, téléphone, tablette et uniformes professionnels fournis*;

**Certaines conditions s'appliquent*

Pour plus d'information : <https://www.guard-x.com/carrieres>.

Le mot de la fin...

Derrière nous depuis maintenant 30 ans, NOTRE CAPITAINE a décidé de tirer sa révérence pour aller profiter de la vie. C'est le cœur gros, mais immensément rempli de gratitude que nous remercions Stéphane Proulx, pour son expertise, son implication, son dévouement et sa contribution au succès de notre belle entreprise. Nous sommes privilégiés de l'avoir à nos côtés pour encore un bon moment et lui souhaitons une retraite graduelle à la hauteur de ses attentes.

Merci Stéphane !



C'est aussi ça Guard-X !

Contactez-nous pour :

Vos besoins en protection incendie :

514 277 2127 poste 281 ou efortin@guard-x.com

Votre carrière dans un milieu enrichissant :

514 277 2127 poste 246 ou carrieres@guard-x.com ☎

Asphalte

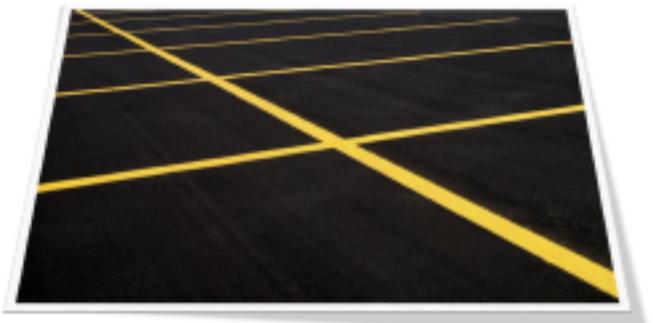
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

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

MEUBLES
JML
inc.
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

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 !



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 sylvielafontaine@pierda.ca

uniCondo Montréal

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



Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com
Jimy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com
Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

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



Guy Léonard
819 776-3785 sogeco@qc.aira.com

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Pierre Beaugrand-Champagne
514 -781-2450 gestioncyj@gmail.com

uniCondo Montréal

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



Marc Morin et Mélanie Guilbeault
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

1675 Rte Transcanadienne
Montréal, QC
H9P 1J1



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal

920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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

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



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

ylarameecouvreur.com

514 637.3056



ASSOCIATION DES
MAÎTRES COUVREURS
DU QUÉBEC



Site Internet sécurisé gratuit Le registre de votre copropriété

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

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

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

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

Les jardins du Saint-Laurent

Repentigny



Situé sur la rive du majestueux fleuve St-Laurent à l'extrême Est de Repentigny, vous y trouverez un complexe de condos où il fait bon y vivre.

Localisé du 1292 au 1328 rue Notre-Dame, plusieurs services à proximité : dépanneur, clinique dentaire, coiffure, garderie, CHSLD, Skate Plaza et restaurants. Vous pouvez y accéder via la sortie 106 de l'autoroute 40.

La construction du complexe a débuté en 2006, et une dernière phase est à venir.

Construit sous forme d'allée sur 3 étages, la majorité des bâtiments sont pourvus d'ascenseurs. Vous vous y promènerez sur des pavés au travers de magnifiques jardins anglais dont vous admirerez les bassins et fontaines d'eaux. Vous avancerez vers le fleuve pour voir une splendide marina privée, une piscine creusée chauffée et salée et un spa.



Dans ce domaine est paisible et tranquille, vous vous sentirez en vacances toute l'année!

Toujours sur le bord du fleuve, un chalet tout équipé peut être réservé pour des occasions spéciales.

Tous les condos ont une vue sur le fleuve et le complexe est voisin du superbe parc Rochefort.

Les dimensions des condos varient de 1200 pi² à 1500 pi² (Mezzanine) avec grande terrasse. Le site comprend un stationnement intérieur et extérieur, ainsi que des garages privés fermés. Le stationnement intérieur donne accès aux commodités pour le nettoyage et lavage des voitures et à l'emplacement pour les vélos. Les animaux domestiques sont acceptés et un petit parc à chien est à leur disposition.

Le complexe offre à ses résidents une place de détente agrémentée de balançoires et une passerelle donne accès au bord de l'eau pour y admirer les attractions touristiques du fleuve et sa faune.

Soucieux de l'environnement, l'accès au gaz naturel pour les BBQ, les foyers, chauffe eau sont en vedette. Certains propriétaires ont même choisi à cette source d'énergie pour la cuisinière.

Les administrateurs s'assurent de respecter les droits des copropriétaires conformément aux actes de copropriété et aux lois applicables, et de gérer le budget adopté ainsi que le fonds de prévoyance.

L'adhésion à CondoConseils permet aux administrateurs d'accéder aux ressources nécessaires à une meilleure compréhension de la copropriété et à une gestion plus efficace, et ce, au plus grand bénéfice de tous les copropriétaires. Les administrateurs obtiennent des renseignements pertinents, entre autres, sur les assurances, les articles de lois relatifs à la copropriété, les listes de soumissionnaires reconnus et fiables pour les travaux d'entretien.

Copropriété

Les jardins
du Saint-Laurent
Repentigny



En résumé, l'adhésion à CondoMarketing permet une étape importante vers un avenir plus stable et plus efficace de la copropriété. ☐

PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

Remplacez
vos employés
en vacances
en toute tranquillité.



**IMPARTITION
DE PERSONNEL**

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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

propret.org • 514 279-3627

sinopé

GRAND GAGNANT DU INTEGRATED HOME HOME *competition*

pour ses écosystèmes de
gestion de l'énergie



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

Contactez notre équipe pour une présentation et une soumission gratuites!
sinopetech.com | 1855 741-7701



Conseillers juridiques

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

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

Chianetta

Avocats

DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100

schianetta@calegal.ca

3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9
www.calegal.ca



Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Me Sébastien Fiset

s.fiset@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com

[**FISET** légal] cabinet d'avocats

Me Simon Oliva

s.oliva@fisetlegal.com

Me Janel Beaudin

j.beaudin@fisetlegal.com

Me Gérald Denoncin

g.denoncin@fisetlegal.com

Me Samuel Gaudet

s.gaudet@fisetlegal.com

Me Angie Pelonis

a.pelonis@fisetlegal.com

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

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

DJC

Me Clément Lucas

c.lucas@djclegal.com

2000 McGill College Avenue, 6^{ème} étage
Montréal (Québec) Q3A 3H3
www.djclegal.com

Me Ludovic Le Draoulec

L.LeDraoulec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus

m.c.bodeus@djclegal.com

Conseillers juridiques



Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304

mlevesque@notarius.net

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3
www.levesquenotaires.com

Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay
514 499-2010

cazoulay@azran.ca

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

Me Gabrielle Azran
514 499-2010

gazran@azran.ca

Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud
514 945-0440, poste 102 mmichaud@municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria
Montréal (Québec) H4Z 1A1
www.municonseil.com

Me Éric Oliver
514 954 0440, poste 103 eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111 mph@municonseil.com

Réso Condo

RÉSOLUTION de conflits en CONDO

Me Jean-François Gendron
514 369-4334, poste 222

gendron@reso-condo.ca

100-4865, rue Ambroise-Lafontaine
Boisbriand (Québec) J7H 0A4
www.resocondo.com



Conseillers juridiques



Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151

jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec) H2T 1S1
www.consiliumavocats.com



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891

Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com

Me Stéphane Audy
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com



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

DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483

rbaker@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier
Québec (Québec) G1V 2M2
www.deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784

pggingras@deblois-avocats.com



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ABC Copropriété - AUTOGESTION (COACHING, MENTORAT, ADMINISTRATION, AGAS, FINANCES)				
Communication CondoMarketing inc.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES				
Communication CondoMarketing inc.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
ALARME INCENDIE				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@gard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Fillion	Montréal	Dominique Fillion Dominique Fillion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djclegal.com m.c.bodeus@djclegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)				
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Ascenseurs Transco Inc.	Provincial	Kevin O'Connor Kim Donachey	(450) 661-5355 (450) 661-5355	kevin@ascenseurstransco.ca kim@ascenseurstransco.ca
Élevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)				
DIGICAST	Provincial	Marc Laliberté	(514) 905-0955	sales@digicast.ca
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

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 |



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATES - AVOCATS				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Ludovic Le Draoullec Me Marie-Cécile Bodéus	(514) 287-9535 (514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djclegal.com L.LeDraoullec@djclegal.com m.c.bodeus@djclegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Janel Beaudin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com j.beaudin@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus Me Yezhou Chen	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com yshen@municonseil.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

 **BANQUE NATIONALE**



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

[En savoir plus](#)

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Master Builders Solutions	Provincial	Mathieu Verronneau	(514) 386-4163	mathieu.verroneau@mbcc-group.com

BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Énergère	Provincial	Fahed Ibrahim	(514) 692-6299	ibrahimf@energere.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoïn	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com

PRODUITS & SERVICES

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CALFEUTRAGE				
Basco World	Montréal Provincial Provincial	Jenny Desjardins Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
CAMÉRAS DE SURVEILLANCE				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
RD3C Inc.	Provincial	René DesChenes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION-CVC (INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Ainsworth	Provincial	David Allen	(514) 206-3923	david.allen@ainsworth.com
CHAUFFE-EAU				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Montréal Provincial	Julie Cornellier Gilles Fréchette	(514) 375-5678 (514) 999-0242	julie.cornellier@securiteaquadetect.com gilles@securiteaquadetect.com
COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)				
Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.com
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com



Le spécialiste des chauffe-eau pour les copropriétaires

1 877 326-0606, poste 4228

COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	-----------------------	----------------	-----------------------------

CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Communication CondoMarketing inc.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.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@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com

DÉTECTION DE GAZ

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE

Paul Davis		Jason Blair	(450) 601-3604	Jason.blair@pauldavis.com
------------	--	-------------	----------------	---------------------------

DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDectect	Montréal	Julie Cornellier Gilles Fréchette	(514) 375-5678 (514) 999-0242	julie.cornellier@securiteaquadetect.com gilles@securiteaquadetect.com
----------------------	----------	--------------------------------------	----------------------------------	--

DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



ÉCLAIRAGE D'URGENCE

Guard-X Provincial Éric Fortin (514) 277-2127 efortin@gard-x.com

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

Énergère Provincial Fahed Ibrahim (514) 692-6299 ibrahimf@energere.com

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Énergère Provincial Fahed Ibrahim (514) 692-6299 ibrahimf@energere.com

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis Jason Blair (450) 601-3604 Jason.blair@pauldavis.com

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

GDI - Services aux immeubles Montréal Steve Nowakowski (438) 341-6192 steve.nowakowski@gdi.com
Steve Nowakowski (438) 341-6192 steve.nowakowski@gdi.com

Modern Canada Provincial Luc Paquet (514) 838-3097 condo@moderncanada.ca

ProPrêt Services d'entretien Montréal Marcel Leduc (514) 279-3627 mleduc@propret.org
Ruben Dario Jimenez (514) 279-3627 operations@propret.org

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

ProPrêt Services d'entretien Montréal Marcel Leduc (514) 279-3627 mleduc@propret.org
Ruben Dario Jimenez (514) 279-3627 operations@propret.org

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc. Montréal Geneviève Deslongchamps (514) 227-8097 info@arboplus.ca
Michael Pinard (514) 227-8097 info@arboplus.ca

Centre-Ville Paysagiste Montréal David Sébillo (514) 881-2444 info@cvpeinc.com

Services Paysagers Dominique Filion Montréal Dominique Filion (514) 722-9000 info@dominiquefilion.ca
Rive-Sud Dominique Filion (450) 653-0000 info@dominiquefilion.ca

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Groupe Altus Provincial Kevin Lovasi (514) 395-3829 kevin.lovasi@groupealtus.com



Exigez la garantie **Qualité Rénovation**
pour vos petits et grands travaux de rénos!

Informez-vous!



ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegavalue.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevalueurassurable.com

EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

LVV Experts inc.	Provincial	Nancy D'Amour Stéphane Legault	(450) 619-9291 (450) 619-9291	NDAmour@lvvexperts.com slegault@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	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
---------	------------	-------------	----------------	----------------------

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Basco World	Montréal Provincial Provincial	Jenny Desjardins Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686 (514) 241-9686	jenny@bascoworld.com cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	-----------------------	----------------	-----------------------------

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
FONDS DE PRÉVOYANCE				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	René Paquin	(514) 596-1992	rene.paquin@stpierreassociés.com

FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)

Université McGill	Provincial	Information-Admission-Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
-------------------	------------	-----------------------------------	----------------	---------------------

GARANTIE - CONSTRUCTION

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	-----------------



Tannés de renflouer sans cesse votre fonds d'auto assurance à cause des dégâts d'eau?
Nous avons la solution clé en main!

AQUADÉTECT
Prévention de dégâts d'eau pour condos

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328
-----------------------------------	------------	------------------	----------------

GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)

Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.ca
---------------	------------	-------------------	----------------	----------------------

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
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 Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	sylvielafontaine@pierda.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziaide@gmail.com
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
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	René Paquin	(514) 596-1992	rene.paquin@stpierreassociés.com
GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)				
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Crédit Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)				
D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMISSEURS
AGGRÉES
PROFESSIONNELS



Condo
Conseils
Experts

Membre Fournisseur accrédité

Condo
Conseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété



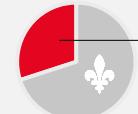
Forgé
par McGill

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**



30%

des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



27%

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



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



McGill

École
d'éducation permanente

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	René Paquin	(514) 596-1992	rene.paquin@stpierreassocies.com

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
-------------	------------	--	--	--

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
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



Choisissez Internet pure fibre pour votre immeuble.
Faites équipe avec Bell, fier membre de votre association de copropriété.

Bell

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
INTERNET				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin	(514) 258-0068	alain.cardin@bell.ca
	Provincial	Youcef Rafik Benhacine	(418) 951-5890	youcef-rafik.benhacine@bell.ca
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
LAVAGE DE VITRES - TRAVAUX EN HAUTEUR				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	David Filteau Normand Dumouchel	(514) 814-8028 (514) 972-4860	david.filteau@gdi.com n.dumouchel@entretienmcgill.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	David Filteau Normand Dumouchel	(514) 814-8028 (514) 972-4860	david.filteau@gdi.com n.dumouchel@entretienmcgill.com
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com
LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
Propty inc.	Provincial	Hussein Reda	(833) 377-6789	reda@getpropty.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété+ ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca



Condo
Conseils
2 ans pour 199\$
(taxes en sus)

MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com

MÉDIATION

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Communication CondoMarketing inc.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535	m.c.bodeus@djclegal.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
----------------------	------------	-------------------	----------------	--------------------

MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com

MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-------------------------

NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)

GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
Ainsworth	Provincial	David Allen	(514) 206-3923	david.allen@ainsworth.com
Nettoyage Quali-Pro	Estrie Montréal	Paul Layoun Paul Layoun	(450) 777-8455 (514) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com paul@nettoyagequalipro.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Paul Layoun	(450) 777-8455 (514) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com paul@nettoyagequalipro.com
NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Juan Sadiel Mata	(514) 923-4564	JuanSadiel.Mata@gdi.com
Modern Canada	Provincial	Luc Paquet	(514) 838-3097	condo@moderncanada.ca
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
GDI - Services aux immeubles	Montréal	Stéphane Auger	(514) 820-6580	Stephane.Auger@gdi.com
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES				
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NOTAIRES				
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Provincial	Me Jean-Sébastien Élie	(514) 287-9535	jse@djclegal.com
Fiset Legal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	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@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
PIERRES NATURELLES (POLISSAGE ET RÉPARATION)				
Services Éconet	Montréal	Alain Richard	(514) 874-9488	arichard@serviceseconet.ca
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com

PRO-SEC

Nettoyage de tapis

5% de rabais additionnel sur nos services*
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE

Communication CondoMarketing inc.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.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 Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535	m.c.bodeus@djclegal.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Réso Condo	Montréal	Me Jean-François Gendron	(514) 369-4334	gendron@reso-condo.ca

PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INSTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Montréal	Julie Cornellié Gilles Fréchette	(514) 375-5678 (514) 999-0242	julie.cornellié@securiteaquadetect.com gilles@securiteaquadetect.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
-----------------------------------	------------	---------------	----------------	--------------------



Institut de la copropriété
du Québec

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

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	René Paquin	(514) 596-1992	rene.paquin@stpierreassocies.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
------------	------------	---------------------------------------	----------------------------------	---------------------------

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
-------------------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	-----------------

RESTAURATION DES TAPIS

Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
-----------------	----------	--------------------------------	----------------------------------	---

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	eafortin@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
LVV Experts inc.	Provincial	Nancy D'Amour Stéphane Legault	(450) 619-9291 (450) 619-9291	NDAmour@lvvexperts.com slegault@lvvexperts.com



CONDO
réseau

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

Le registre de votre copropriété
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web
sécurisé unique à votre syndicat !

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
TÉLÉPHONIE MOBILE				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Yousef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca yousef-rafiq.benhacine@bell.ca
TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Yousef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca yousef-rafiq.benhacine@bell.ca
TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Yousef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca yousef-rafiq.benhacine@bell.ca
THERMOGRAPHIE				
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrusian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	(514) 898-3042 (514) 994-3604 (514) 802-3832	dpetrusian@facadesplus.ca aviespescu@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 831-2742	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.c
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) 518-8990	info@monpeintre.ca
TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.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)

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 (819) 668-4993 jblais@gestiondefcor.ca Philippe Bouchard (819) 699-8515 pbouchard@gestiondefcor.ca

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc. Provincial Jean-François Blais (819) 668-4993 jblais@gestiondefcor.ca Philippe Bouchard (819) 699-8515 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

TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

Hélène Minville Services Provincial Hélène Minville (514) 966-1123 helene.hmsl@gmail.com Linguistiques

VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)

DIGICAST

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World Montréal Jenny Desjardins (514) 241-9686 jenny@bascoworld.com Provincial Charles-Vincent Trépanier (514) 241-9686 cvtrepanier@bascoworld.com Jean-Sébastien Basilico (514) 241-9686 js@bascoworld.com

Bonne Année
2023

Cet hiver, participez
aux événements d'information
offerts en visioconférences

Inscription à
ExpoCondo.ca

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398