

# Copropriété

Hiver 2024

## CONDO Mediation



La médiation en copropriété...  
des solutions efficaces et moins coûteuses !

# Copropriété

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

## 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  
Chambre de l'assurance de dommages  
Dominic Perugino, Arboplus  
Équipe ACQ résidentiel  
Équipe Banque Nationale  
Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante  
Équipe HydroSolution  
Équipe PREVCAN  
Gabriel Marcu, médiateur accrédité (IMAQ)  
Gilles Fréchette, Sécurité Aqua Détect  
Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.  
Jessica Boudreau-Galarneau, Nivoex

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Kewin Boyer, RunPower Inc.

Linda Collin, IndemniPro

Pascal Hogue, Toitures PME inc.

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, PRO-SEC

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Angie Pelonis

Me Céline Vallières

Me Edith Brault-Lalanne

Me Gérald Denoncin

Me Hélène de Kovachich

Me Maïté N'Goand

Me Marc Bhalla

Me Pierre-Marc Boyer

Me Sébastien Fiset

Mme Alexandra Bériau

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing / CondoConseils

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

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

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

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

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

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



# Sommaire



Mot de l'éditeur .....	4
Médiation et copropriété .....	6 à 8
Programme de perfectionnement spécialisé en copropriété pour médiateurs accrédités .....	10 à 12
Est-ce que les avocats ou les experts devraient être présents lors d'une médiation ? .....	14 à 16
Comprendre la déclaration de copropriété .....	17 à 19
Pourquoi préférer la médiation au procès en cas de conflit ? .....	21 à 23
Le toit coule mais peut être pas .....	25 - 26
CondoAutogestion - Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) de la copropriété .....	27
La médiation : un processus à connaître .....	28 à 30
Un médiateur pour aider à régler un conflit de copropriété .....	32 à 34
Chronique - Médiation à l'international .....	36 - 37
CondoMédiation - Programme de perfectionnement en copropriété pour les médiateurs .....	39
Vous devez gérer un sinistre en copropriété ? Voici quelques éléments que vous devez savoir .....	40 - 41
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires.....	43 à 45
L'appel d'offres équitable .....	49 à 51
Réponses d'experts : Démystifier les questions fréquentes sur l'entretien des chauffe-eau .....	52
Formations de l'ICQ .....	53 à 56
L'arbitrage du plan de garantie avec GCR .....	58
Formation en droit immobilier et de la copropriété pour les membres CondoConseils .....	59
Nouveau : une formation de trois heures en prévention des dégâts d'eau .....	60 - 61
Le comportement des résidents évolue .....	64
CondoWeek-end 2024 - La gestion comptable en copropriété Le budget d'opération, la gestion des dépenses et des investissements .....	65

Cinq pour cent de quoi ? .....	66 à 72
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	73 - 74
Les sinistres en copropriété (3ème partie) .....	75 à 77
L'importance de la fréquence des nettoyages de tapis et de carpettes d'hiver au québec ! .....	79 - 80
Votre système de prévention de dégâts d'eau : 5 questions à vous poser avant de choisir .....	82 - 83
En situation de sinistres, le respect de certaines règles s'impose .....	85 - 86
Parlons un peu de l'histoire de la copropriété .....	88 à 92
L'arboriculture en hiver pour les copropriétés .....	93 - 94
GUIDE - Comment choisir un système de prévention des dégâts d'eau pour votre copropriété ? .....	96 - 97
Savez-vous quoi vérifier sur votre copropriété ? .....	99
Entretien de vos portes de garage pour l'hiver ! .....	101
Le bâtiment le moins polluant est le bâtiment déjà construit ....	102
Guide des bonnes pratiques - Insonorisation de l'habitation pour la protection contre les bruits extérieurs .....	103
Le nettoyage des vitres en copropriété .....	104
Ce que vous voulez savoir avant de coller/faire coller votre plancher de bois .....	106
Toitures commerciales et industrielles; Un marché toujours en croissance ! .....	111
Articles en vedette .....	113 à 115
Vidéos en vedette .....	116 - 117
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	121 - 122
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	123
L'importance pour les administrateurs de syndicats de copropriété d'avoir une base de formation ou d'initiation .....	125 - 126
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits .....	127
Les Jardins Condonia à Sherbrooke .....	128 à 131
Conseillers juridiques .....	132 à 134
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	135 à 150

# Mot de l'éditeur

Bonjour à tous,

*L'équipe de CondoConseils/CondoMarketing vous présente ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2024.*

Une année prometteuse s'annonce avec une série de formations et d'événements de grande qualité, présentés en visioconférence pour permettre à tous les membres CondoConseils de participer, peu importe où ils se trouvent au Québec. Nos conférences visent à renforcer votre compréhension des exigences liées aux lois sur la copropriété et à sensibiliser davantage les administrateurs et copropriétaires aux responsabilités cruciales liées à l'entretien de leur copropriété. Dans un contexte où les coûts augmentent dans tous les aspects de notre vie quotidienne, la gestion responsable de notre actif immobilier devient essentielle.

Mais plus que jamais, nous souhaitons mettre en avant l'importance de la médiation en copropriété avec Condo-Médiation. Dans le climat complexe des copropriétés, la médiation offre une voie vers des solutions harmonieuses et équitables. Encourageons ensemble l'accessibilité croissante à la médiation en copropriété, car elle joue un rôle essentiel dans la résolution préventive des conflits, favorisant ainsi une communauté de copropriétaires plus unie.

Restez connectés tout au long de l'année en consultant nos infolettres mensuelles sur la copropriété. Elles vous tiendront informés des événements d'information, colloques et formations proposés par CondoConseils et l'Institut de la Copropriété. Vous aurez l'occasion d'échanger avec des professionnels et des experts qui partageront leurs connaissances et leurs recommandations, tous bénéfiques pour les membres de CondoConseils et de CondoAutogestion. Inscrivez-vous en ligne aux formations et événements qui vous intéressent. Si vous souhaitez revoir une conférence, vous pouvez la visionner à tout moment sur ExpoCondo/CondoEnDirect.

Nous anticipons une année enrichissante et sommes impatients de partager ces moments instructifs avec vous.

Cordialement, l'équipe CondoConseils/CondoMarketing



Guy Thouin  
Fondateur, président et directeur général

Condo  
Conseils

CondoMARKETING



# Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



## Comptes bancaires

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



## Optimisation de votre fonds de prévoyance

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



## Perception électronique des frais de copropriété

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



## Financement des des travaux majeurs

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



... Demandez conseil à nos experts pour connaître tous les détails de notre offre .  
1 844 394-4494 | [bnc.ca](https://bnc.ca)

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

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

# MÉDIATION et COPROPRIÉTÉ

CONDO  
Mediation



Par Gabriel Marcu,  
Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ)  
et associé chez CondoConseils  
et CondoMarketing

L'émergence de deux maux redoutables au sein de la copropriété, à savoir les sinistres et les litiges, a incité l'équipe CondoConseils, en collaboration avec ses partenaires, à entreprendre une analyse approfondie de la situation. Ces deux fléaux menacent gravement la stabilité et la qualité de vie au sein des copropriétés. Pour contrer ces crises, **CondoMédiation** a été créée avec comme mission, la recherche et le développement de solutions novatrices destinées, entre-autre, à la copropriété. Notre concept innovateur CondoMédiation a été conçu afin d'opérer sur les défis majeurs auxquels sont confrontées les copropriétés.



Me Sébastien Fiset, Me Céline Vallières, Me Edith Brault-Lalanne,  
Me Hélène de Kovachich et M. Gabriel Marcu

## Les maladies cancéreuses de la copropriété

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

### Les sinistres

Les dégâts d'eau, les incendies, les inondations, et autres incidents dévastateurs menacent la sécurité et la stabilité des copropriétés.

## Les litiges

Des conflits prolongés entre copropriétaires, coûteux sur le plan financier et émotionnel, représentent une menace sérieuse à la cohésion communautaire.

## L'initiative CondoMédiation

Conscient des dangers posés par ces maux, CondoMédiation se positionne comme une force motrice dans la recherche et le développement de solutions préventives et curatives dans la copropriété. En partenariat avec des acteurs clés, cette initiative vise à offrir des remèdes efficaces contre les cancers litigieux qui gangrènent nos copropriétés.

La **MÉDIATION** a été identifiée comme le meilleur remède naturel contre les **cancers litigieux**, offrant une alternative efficace et dépourvue d'effets secondaires.

## La Médiation comme Remède Naturel

La médiation, favorise le dialogue, la compréhension mutuelle, et la résolution pacifique des conflits, préservant ainsi l'harmonie au sein des communautés de copropriétaires.

Face à l'urgence de contrer les menaces des sinistres et des litiges, CondoMédiation se présente comme une réponse novatrice et proactive. La médiation, en tant que remède naturel sans « colorants ou ajouts artificiels », offre un espoir concret pour restaurer la santé et la stabilité au sein des copropriétés.

À travers la collaboration continue avec nos partenaires, CondoMédiation s'engage à promouvoir des pratiques saines et durables pour préserver l'intégrité du concept de copropriété.

La mise en place de programmes éducatifs, de conférences et de chroniques par CondoMédiation montre un engagement solide envers l'amélioration continue de la gestion des différends dans le domaine de la copropriété. Il est à espérer que cette initiative inspire d'autres organisations, communautés et professionnels à adopter des pratiques similaires afin de promouvoir des relations harmonieuses au sein des copropriétés.

La médiation, en tant que méthode non invasive et économique, peut en effet jouer un rôle crucial dans la promotion d'un mode de vie en copropriété qui repose sur la compréhension mutuelle et la résolution pacifique des conflits. Cette

approche est une alternative précieuse qui peut contribuer à façonner un avenir plus harmonieux pour les communautés de copropriétaires.

Il est évident que la médiation, peut offrir des avantages significatifs dans la résolution des conflits en copropriété. Nous vous invitons tous ceux que vous êtes impliqués au sein d'une copropriété à une réflexion essentielle sur la prévention des différends.

## Voici quelques points clés :

### Prévention et résolution des conflits

La médiation peut être une approche précieuse pour prévenir les conflits et les résoudre de manière efficace sans recourir immédiatement à des procédures judiciaires longues et coûteuses.

### Exploration des options

Avant d'opter pour des solutions légales, il est judicieux d'explorer les options alternatives telles que la médiation. Cela peut aider à économiser du temps, des coûts, et à préserver les relations entre les parties.

### Ouverture d'esprit et communication

La médiation encourage une communication ouverte et une écoute active des points de vue des autres parties. Cela peut favoriser une compréhension mutuelle et conduire à des solutions plus durables.

### Relation avec les autres résidents

La médiation peut jouer un rôle crucial dans la préservation des relations entre les résidents d'une copropriété. Cela peut contribuer à maintenir un environnement harmonieux et à prévenir d'autres conflits.

### Implication d'un médiateur accrédité

L'intervention d'un médiateur accrédité, possédant l'expertise nécessaire, peut être bénéfique pour guider les parties vers des solutions économiques, équitables et durables.

### Changement d'approche

La médiation encourage un changement d'approche, passant de revendications à des expressions de besoins, favorisant ainsi la collaboration plutôt que la confrontation.



### Écoute active

La médiation offre un espace où chaque partie peut être écoutée sans jugement, favorisant une compréhension mutuelle et la recherche de solutions acceptables pour tous.



### Et notre favorite :

#### Solutions plutôt que punitions

Plutôt que de chercher à punir, la médiation se concentre sur la recherche de solutions. Cela peut contribuer à créer un climat propice à la résolution des problèmes.

En résumé, **CondoMédiation** représente une ressource précieuse pour les personnes impliquées dans des conflits en copropriété, offrant des alternatives constructives et guidant les parties vers des solutions basées sur la collaboration et la compréhension mutuelle.

Cependant, il est important de noter que la médiation n'est peut-être pas la solution idéale dans tous les cas. Certaines situations pourraient nécessiter une intervention plus formelle. Néanmoins, encourager l'utilisation de la médiation dans les copropriétés peut contribuer à atténuer les impacts négatifs des litiges et à promouvoir un environnement plus harmonieux.

CondoConseils est un service d'accompagnement et d'assistance téléphonique offert aux administrateurs et aux gestionnaires de syndicats de copropriété du Québec. □



Institut de la copropriété  
du Québec

Formations et Programmes  
d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion  
de nos copropriétés!

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

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



Alex Argento  
Conseiller en placement

514 832-5281  
aargento@assante.com



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

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

# Programme de perfectionnement spécialisé en copropriété pour médiateurs accrédités



Par Gabriel Marcu,  
Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoConseils  
et CondoMarketing



Aujourd'hui, la copropriété est une forme très recherchée de propriété immobilière qui offre la possibilité de posséder une partie d'un immeuble tout en partageant la responsabilité des espaces communs avec tous les copropriétaires.

**CondoMédiation** est fier de vous présenter en grande première le programme de formation à la médiation en copropriété au Québec, animé par quatre formateurs chevronnés : Me Céline Vallières, Me Hélène de Kovachich, Me Edith Brault-Lalanne et Me Sébastien Fiset.



Il est réjouissant de constater l'engagement de quatre professionnels expérimentés à l'origine de la création d'un programme d'enseignement et de perfectionnement axé sur la prévention et la gestion des différends en copropriété. Leur expérience dans le domaine de la médiation avec un bagage imposant de milliers de dossiers et fort d'un siècle d'expérience combiné est assurément un atout majeur pour le succès de cette initiative.

Il est également rassurant de constater que des initiatives de formation spécialisée en médiation pour le domaine de la copropriété sont maintenant disponibles. Cela répond à un be-

soin croissant de professionnels qualifiés dans la gestion des différends au sein des copropriétés ou une communication efficace et la résolution préventive des conflits sont cruciales.

Le programme de formation complet offert par ces quatre grands sages de la Médiation semble être une opportunité précieuse pour différentes catégories de professionnels. On y compte notamment des médiateurs accrédités désireux de se spécialiser pour offrir leurs solutions au secteur de la copropriété. L'engagement des professionnels est de proposer par cette formation spécialisée des outils nécessaires pour prévenir et gérer efficacement les conflits au sein de ces communautés complexes.

Les objectifs du programme, tels que la maîtrise des outils de prévention et de gestion des différends, ainsi que la préparation à désamorcer des litiges, sont en harmonie avec les besoins spécifiques des professionnels travaillant dans le domaine de la copropriété. L'amélioration des compétences en médiation dans ce contexte peut avoir un impact significatif sur la qualité de vie des résidents et sur la gestion globale des copropriétés.

Ce programme de perfectionnement, peut également contribuer à une meilleure compréhension des enjeux spécifiques liés à ce mode de vie partagé et à développer des approches de résolution de conflits adaptées à ces particularités.



En encourageant l'implication des médiateurs dans les syndicats de copropriété, cette initiative contribue à renforcer les capacités internes de gestion des conflits au sein des communautés. Cela peut potentiellement conduire à des copropriétés mieux gérées, plus harmonieuses et résilientes aux conflits.

En conclusion, ce programme de formation semble être une réponse constructive aux défis spécifiques de la copropriété, offrant aux professionnels les compétences nécessaires pour jouer un rôle clé dans la prévention et la résolution des conflits au sein de ces communautés.

## QUI SONT CES FORMATEURS?



### Me Céline Vallières

Me Céline Vallières incarne l'excellence en tant que formatrice en médiation. Forte de sa grande expérience, elle a joué un rôle crucial dans la formation d'un grand nombre des médiateurs

au Québec et elle a su étendre son influence à l'échelle mondiale. Son expertise unique, sa créativité et sa passion pour la médiation font d'elle une ressource appréciée pour ce programme.

Au fil des années, Me Vallières a inspiré plusieurs professionnels à développer un esprit de pacificateur et de médiateur tout simplement parce qu'elle croit profondément qu'une société pacifique se crée d'abord à partir de chacun. Sa renommée repose sur sa capacité à transmettre non seulement des techniques, mais aussi la compréhension subtile des dynamiques humaines au cœur des conflits en copropriété.

En tant que participant à ce programme, vous bénéficierez directement de la riche expérience de Me Vallières. Elle partagera ses connaissances approfondies, ses études de cas pertinentes et ses conseils pratiques issus de ses nombreuses années de travail sur le terrain. Soyez prêts à explorer les nuances complexes des conflits et de la médiation de Me Vallières.



### Me Hélène de Kovachich

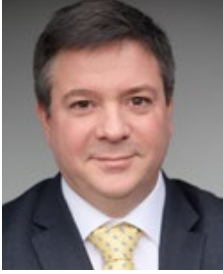
Me Hélène de Kovachich, est une pionnière reconnue dans le domaine de la médiation. Ancienne juge en chef du tribunal administratif du Québec, elle se distingue comme une médiatrice

hors pair. Elle a présidé plus de 1000 dossiers de médiation au Québec, au Canada et à l'international, Me de Kovachich est également une formatrice de renom, elle a été récipiendaire du prix de la qualité de l'enseignement de la faculté de droit de l'Université de Sherbrooke en 2006. Co-auteur du Guide pratique de la médiation, elle a dévoué une grande partie de sa carrière à l'avancement de la médiation depuis plus de 30 ans.

Dotée d'une expérience exceptionnelle en tant que magistrate de haut niveau, Me de Kovachich sait faire preuve de perspicacité juridique et d'une compréhension profonde de la gestion des conflits. En tant que médiatrice, elle a su développer une approche unique, combinant son expertise judiciaire avec des compétences exceptionnelles en communication.

Me de Kovachich, mettra l'accent sur l'importance de la communication ouverte, l'écoute active et de la compréhension mutuelle dans la résolution des conflits. Ses compétences notamment en communication contribuent à créer un climat de confiance propice pour les négociations dans des dossiers complexes et à haut niveau de conflit émotif. Sa fine connaissance des techniques et stratégies communicationnelles invite les parties à s'engager activement et de façon collaborative dans les processus de médiation.

Me de Kovachich a participé à la conception et la mise en place des conférences de règlement à l'amiable à la cour supérieure, à la cour du Québec et dans certains tribunaux administratifs. Elle a formé des avocats, juges et autres professionnels à la médiation. Elle partage son savoir-faire avec passion et engagement. Sa capacité à transmettre des compétences de médiation complexes de manière accessible font d'elle une formatrice exceptionnelle.



### Me Sébastien Fiset

Me Sébastien Fiset quant à lui est un véritable gentleman et membre inestimable de notre équipe de formateurs en médiation dans la copropriété. Fort d'une expérience variée et d'une expertise étendue, Me Fiset incarne l'élégance et l'engagement au service des participants. Sa compréhension approfondie des aspects légaux de la copropriété enrichit notre programme, offrant aux participants une perspective juridique précieuse.

Me Fiset a déjà exercé en tant que gestionnaire, apporte une perspective pratique sur les réalités de la gestion immobilière en copropriété. En tant qu'administrateur agréé et diplômé en finances, il offre une compréhension approfondie des aspects financiers liés à la copropriété, ajoutant une dimension stratégique et surtout économique aux solutions de médiation.

Son dévouement à la réussite des projets de copropriété est remarquable. Me Fiset s'investit pleinement dans chaque initiative, mettant à profit ses compétences et son expérience pour aider les participants à surmonter les défis et à atteindre des solutions durables.

Au-delà de ses compétences professionnelles, Me Fiset représente l'intégrité et la courtoisie. En tant que gentleman, il incite à une collaboration respectueuse et vers une compréhension mutuelle, éléments clés dans le processus de médiation en copropriété.

Si vous cherchez à acquérir une perspective équilibrée et complète sur la médiation en copropriété, vous serez enchanté de bénéficier des connaissances et de l'approche attentionnée de Me Fiset. Sa présence dans notre équipe ajoute une dimension humaine et pragmatique à notre programme de formation. Soyez prêts à être guidés par sa sagesse et son professionnalisme.



### Me Edith Brault-Lalanne

Me Edith Brault-Lalanne, est un pilier essentiel au sein de notre équipe de formateurs spécialisés en médiation en copropriété. Me Brault-Lalanne, notre rayon de soleil, insuffle une énergie exceptionnelle et une positivité contagieuse.

Dotée d'une remarquable capacité à rassembler les individus, Me Brault-Lalanne crée un environnement chaleureux et accueillant pour l'ensemble des participants. Son enthousiasme et son optimisme servent de source d'inspiration pour tous ceux qui aspirent à maîtriser l'art subtil de la médiation.

Au-delà de sa personnalité rayonnante, Me Brault-Lalanne est une avocate d'expérience dans le monde de l'immobilier et la construction. Médiatrice depuis une dizaine d'années, elle a orienté sa pratique afin de se concentrer exclusivement sur les modes de prévention et de règlement des différends. Médiatrice à temps plein, elle excelle également en tant que formatrice et s'investit activement au sein de comités et d'organisations qui voient à promouvoir les différents modes de règlement de conflit.

L'attitude positive de Me Brault-Lalanne est accompagnée d'une détermination inébranlable à trouver des solutions constructives aux conflits. Elle guide les participants avec assurance, les encourageant à adopter une approche proactive dans la résolution des différends et elle sait adapter son approche en fonction des besoins particuliers de chacun des dossiers.

Si vous recherchez un enrichissement de vos compétences en médiation, tout en profitant d'une atmosphère positive et dynamique, collaborer avec Me Brault-Lalanne vous comblera de satisfaction.

---

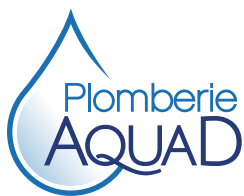
Ensemble avec **Condo Médiation**, notre unique équipe de formateurs s'engage à fournir une formation complète qui combine expertise technique, compétences en communication et compréhension approfondie des aspects pratiques de la copropriété. Ensemble, nous sommes déterminés à vous guider dans l'acquisition des compétences nécessaires pour devenir des médiateurs efficaces au sein des communautés de copropriétaires au Québec. □



# Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de détecteurs et de valves motorisées sans sous-traitant
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



**NOUVEAU**  
**Une division qui répond à tous vos besoins en plomberie**

**RBQ** Entrepreneur général  
5725-6638-01



Membre installateur certifié



**Demandes de soumission:**  
**514 375-5678, poste 4**

**securiteaquadetect.com**  
**info@securiteaquadetect.com**







# Est-ce que les avocats ou les experts devraient être présents lors d'une médiation ?



Par Me Sébastien Fiset  
et Me Maïté N'Goandi

La médiation est un moyen alternatif de résolution des litiges, axé sur la communication et la collaboration, avec pour objectif principal de rétablir une communication entre les parties et d'en aboutir à un accord mutuellement acceptable.

## A- La présence de l'avocat à la médiation

Les avocats jouent un rôle crucial dans le processus de médiation, agissant comme facilitateurs et conseillers juridiques, sans toutefois détourner l'attention des parties impliquées. Or, si les avocats sont présents et monopolisent le plancher, la communication entre les parties ne se fera pas. Le rôle des procureurs devrait être un rôle effacé, un rôle de soutien, un élément de collaboration.

Autant dans certains dossiers, les avocats peuvent être utiles, dans certains cas, ils sont la cause de l'échec de la médiation. Les étoiles de la médiation sont les parties, pas les procureurs. Il ne revient pas aux avocats de raconter l'histoire des faits des parties, mais aux parties elles-mêmes l'une à l'autre. L'avocat se doit d'avoir un rôle effacé sur les communications,

mais d'un rôle déterminant dans l'étude, et la rédaction et la mise en application des solutions visant à répondre aux besoins des parties.

## La place du droit en médiation

La médiation ne se veut pas un Tribunal, elle se veut collaborative et axée sur les parties. Les arguments juridiques des avocats quant aux chances de succès des parties devraient être à utiliser de dernier recours. Dans le cadre de la médiation, les avocats apportent plutôt leur expertise pour aider les parties à se rapprocher et comprendre les enjeux et implications. Ils guident leurs clients à travers le processus, clarifient les points de droit relatifs à chaque besoin, et fournissent des conseils éclairés sur la meilleure manière de parvenir à un accord équitable pour tous.

Comme les avocats connaissent plus le dossier que le médiateur, ils sont d'une aide précieuse. Maîtrisant davantage les faits et le droit du dossier, ils fournissent des pistes de solution et mettent en termes légaux les accords intervenus, rédigent la transaction et prévoient les termes de l'entente.

Certes, dans certains dossiers, il est préférable que les parties participent seules, spécialement s'il ne s'agit pas d'un dossier technique ou nécessitant la rédaction d'un acte juridique.

Bien que les avocats jouent souvent un rôle prépondérant et constructif dans le processus de médiation, des avocats antagonisés et un avocat qui n'est pas sensibilisé à la médiation peuvent devenir la cause d'achoppement qui rend tout règlement impossible. Leur présence même peut être défavorable au processus. La problématique est de déterminer dans quel dossier un avocat est utile ou pas. Il est aussi du droit des parties d'avoir leurs procureurs présents avec elles.

### **Utilité de la présence des avocats**

Le rôle des avocats à la médiation est également celui de préparer leurs clients à être dans un état d'esprit d'ouverture et de prendre des décisions éclairées. Les avocats doivent scruter, aborder et confronter les attentes de leur client. Ils doivent évaluer la faisabilité des diverses solutions avec le client, cerner les besoins des parties, connaître les intérêts communs, quels types de solutions le client est prêt à considérer et accepter, mais aussi la partie adverse. La solution doit être mutuellement acceptable, et l'accent doit être mis sur sa raisonnable pour l'autre partie. En expliquant les alternatives possibles, les risques d'aller à procès et les avantages d'un règlement mutuellement acceptable, les avocats aident les parties à prendre des choix informés, plutôt que basés uniquement sur des émotions ou des perceptions subjectives. La meilleure façon de préparer son client est lors d'une séance de remue-méninges prémédiation. Le but de la séance est de cogiter et d'échanger sur les différentes solutions simples ou complexes.

Dans certains cas, les avocats sont prêts à régler, mais les attentes des parties sont trop élevées. Le médiateur a alors le rôle, à la demande des avocats, de confronter les parties relativement à leurs attentes en leur faisant comprendre les subtilités du dossier, les risques, le tenant et aboutissant, les règles de droit et de preuve, les aspects que le tribunal sera appelé à trancher, les lacunes de leur position ou les forces connues de la partie adverse, sans toutefois émettre d'opinion juridique, en demeurant dans la généralité et non dans le cas précis du dossier.

La médiation offre aux parties une opportunité de participer activement à la résolution de leur différend, avec l'aide

précieuse de leurs avocats. En combinant compétence juridique, compétences en communication et orientation vers les intérêts mutuels de tous, les avocats peuvent jouer un rôle vital dans la création d'un processus de médiation efficace, permettant aux parties de parvenir à des accords durables et mutuellement bénéfiques.

Certes, il existe des circonstances où leur implication peut entraver plutôt que faciliter la résolution des conflits. Voici quelques exemples par lesquels les avocats peuvent potentiellement nuire au processus de médiation :

1. Attitude combative excessive : Si les avocats adoptent une approche excessivement combative, cela peut intensifier les conflits plutôt que de les résoudre.
2. Manque de flexibilité : Certains avocats peuvent être trop attachés à une approche juridique traditionnelle et ne pas être suffisamment ouverts aux solutions créatives que la médiation peut offrir. Cela peut limiter les opportunités de parvenir à un accord qui répond aux besoins uniques des parties.
3. Outrepasser la volonté du client : Parfois, un avocat peut être trop directif et imposer sa propre volonté, sa solution qu'il croit meilleure, plutôt que de faciliter la prise de décision autonome par le client. Cela peut entraver le sentiment d'autonomie des parties et compromettre un potentiel engagement du client envers les solutions convenues.
4. Minimiser le rôle du médiateur : Les avocats doivent reconnaître et respecter le rôle du médiateur en tant que tiers neutre. S'ils tentent de prendre le contrôle du processus ou de remettre en doute le processus du médiateur, cela peut perturber l'équilibre nécessaire à la médiation.
5. Manque de coopération entre avocats : Si les avocats des parties adoptent une attitude non coopérative entre eux, si le différend est devenu personnel entre procureurs, cela peut rendre difficile la recherche de solutions mutuelles. La médiation fonctionne mieux lorsque toutes les parties, y compris leurs avocats, collaborent de manière respectueuse, constructive et en laissant leurs émotions de côté.

6. Refus de considérer des solutions non juridiques : Certains avocats peuvent être trop enclins à se concentrer uniquement sur des solutions juridiques, négligeant des options créatives ou pratiques qui pourraient mieux répondre aux besoins des parties.
7. Dans certains cas, les avocats prennent trop de place. C'est à ce moment que, avec le doigté nécessaire, le médiateur doit faire comprendre aux parties qu'il pourrait être utile d'explorer l'exclusion des procureurs du processus, en tout ou en partie.

## B- La présence de l'expert à la médiation

L'implication d'experts lors d'une séance de médiation peut apporter une valeur significative au processus en fournissant des connaissances spécialisées et une compréhension approfondie des questions en jeu. L'objectif de la présence d'experts dans une médiation n'est pas de venir établir s'il y a un vice, s'il y a des sommes qui sont dues et à combien elles s'élèvent, mais plutôt une aide à la solution afin d'étudier la faisabilité des solutions proposées par les parties.

Les experts ne devraient pas être présents pour appuyer les points techniques d'une partie, mais seulement, et seulement si leur intention est d'apporter un appui à la solution pour la rendre réalisable.

La présence d'experts peut donc améliorer la qualité des discussions, favoriser une résolution informée et équitable, et aider les parties à prendre des décisions plus éclairées. Cependant, il est crucial que la médiation reste un processus centré sur les parties, et que l'implication des experts serve à faciliter la communication et la compréhension, plutôt qu'à complexifier davantage le litige.

## Conclusion

En somme, le rôle des avocats et des experts dans le processus de médiation est délicat, nécessitant une approche équilibrée entre la protection des intérêts de leurs clients et la promotion d'une résolution collaborative. Lorsque les avocats ne parviennent pas à maintenir cet équilibre, ils risquent de nuire à l'efficacité globale de la médiation. □

# [ Fiset légal ]

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





**[ Fiset légal ]**  
cabinet d'avocats

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

T. 514-277-1175  
 Téléc. 514-277-1172  
[info@fisetlegal.com](mailto: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](http://www.fisetlegal.com)

T. 514-277-1175  
 Téléc. 514-277-1172  
[info@fisetlegal.com](mailto:info@fisetlegal.com)



# Comprendre la déclaration de copropriété

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

27 juillet 2022  
par Banque Nationale

## Dans cet article :

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



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

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

### Copropriété divise ou indivise?

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

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

### Différences entre les provinces et territoires

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

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

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

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

### Acte constitutif de la copropriété

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

- **L'usage de l'immeuble** et de ses parties (exemple : est-ce un hôtel, un espace commercial ou un immeuble résidentiel?)
- **La répartition des pouvoirs** entre le conseil d'administration (CA) et l'assemblée des copropriétaires (qui décide quoi)
- **La valeur des différentes parties privatives** (les condos). Souvent exprimée en pourcentage, elle sert notamment à établir :
  - Les quotes-parts de la propriété des parties communes (exemple grossier : vous détenez 5 % du hall d'entrée)
  - Les charges communes de la copropriété (l'ensemble des frais communs — comme le déneigement —, et le montant que ça représente pour vous selon votre quote-part)
  - L'attribution des voix à l'assemblée des copropriétaires (ce que vaut votre vote en fonction de votre quote-part)

## Les règlements de l'immeuble

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

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

## L'état descriptif des fractions

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

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

## Comment est administrée la déclaration de copropriété?

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

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

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

## Les règles varient

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

## Non-respect de la déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété prévoit généralement des sanctions à l'endroit des copropriétaires qui ne respectent

## Conseil de pro pour le Québec

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

pas un règlement ou une obligation. Exemple : omettre un paiement pourrait signifier devoir payer une amende. C'est ce que l'on appelle une **clause pénale**.

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

## Modifications à la déclaration de copropriété

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

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

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

- Pour en apprendre davantage sur l'achat d'une copropriété, [consultez notre guide de la copropriété](#).
- S'il s'agit également de votre premier achat, [lisez aussi notre article : « 7 étapes pour acheter une première maison. »](#) □

### Notes légales

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

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

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

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

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

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

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

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





**Depuis plus de 15 ans**

## **L'ingénierie à votre service**

### **Services offerts**

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

**Une équipe dévouée**

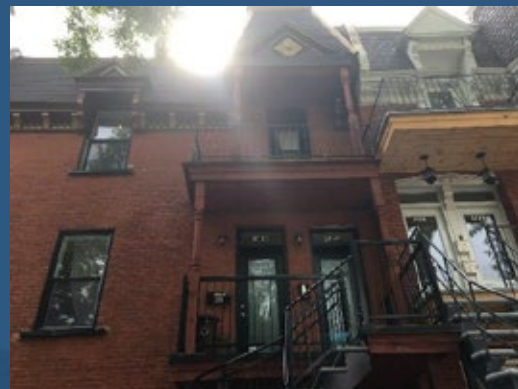
**Deux départements expérimentés :**

**Science du bâtiment**

**Analyse et contrôle de coûts**

**Téléphone : 514-596-1992**

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



# Pourquoi préférer la médiation au procès en cas de conflit ?



Me Edith Brault-Lalanne

Avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice accréditée

En société, le conflit est inévitable. Tout être humain aura, un jour ou l'autre, à gérer une situation conflictuelle. Parfois toute simple, parfois complexe et lourde de conséquences.

Le conflit est présent dans toutes les sphères de la société, et le monde de la copropriété n'y échappe pas :

- Problème entre copropriétaires dû à un trouble de voisinage ;
- Problèmes de fonctionnement au sein du conseil d'administration ;
- Litige à la suite d'un incident survenu dans une unité privative, affectant d'autres unités ;
- Problèmes liés au non-respect des obligations des administrateurs ;
- Litige avec un assureur à la suite d'un accident ;
- Litige avec le promoteur et l'entrepreneur pour malfaçon ;
- Et bien d'autres causes !



## Le procès et ses aléas

Quand un conflit survient, le principal réflexe est de se tourner vers les recours judiciaires en transmettant une mise en demeure et en judiciarisant le dossier devant les tribunaux. La culture du débat contradictoire (j'ai raison et tu as tort) est bien ancrée dans notre société, et cela depuis fort longtemps.

Bien que la judiciarisation des dossiers et le recours aux tribunaux soient parfois utiles et même nécessaires, s'agit-il toujours d'un moyen efficace ? Est-ce toujours adapté aux besoins des parties ? Est-ce équitable à tout coup ?

Dans les faits, il n'y a rien de plus incertain que le sort d'un procès. Compte tenu des nombreux aléas reliés à cette procédure, aucun avocat ne pourra garantir le succès de celui-ci

à son client. Un juge, s'adressant un jour à son auditoire dans une salle de cours disait : « *Ma salle est pleine de personnes de bonne foi, qui croient fermement avoir raison et pouvoir gagner leurs causes. Or, la moitié d'entre elles se trompent, car à la fin de cette journée, pour chaque dossier que je vais entendre, il y aura un gagnant et un perdant.* »

En plus d'être incertain, le procès peut engendrer un fardeau financier important pour les parties, sans parler des délais potentiels. Une fois le processus entamé, plusieurs procédures peuvent devoir être déposées, et plusieurs interventions à la cour peuvent être nécessaires. Dû à l'encombrement des tribunaux, il peut arriver dans certains districts que les parties doivent patienter entre 3 et 4 ans avant de pouvoir présenter leur dossier à un juge et obtenir un jugement.

## Le décrochage judiciaire

Au Québec, nous assistons depuis les dernières décennies à un phénomène documenté qu'on nomme le décrochage judiciaire. Cette situation se présente lorsque les individus n'ont tout simplement pas les moyens financiers d'entamer un recours judiciaire, ou lorsque ceux-ci se représentent seuls. Le système judiciaire est devenu un luxe pour le justiciable au revenu moyen, ou la petite et moyenne entreprise.

Dans certains cas, il n'est tout simplement pas rentable d'entamer des procédures judiciaires compte tenu des coûts et des délais estimés pour se rendre à procès. Cette situation force alors certaines personnes à renoncer à leurs droits. C'est le cas notamment dans les dossiers de vices cachés, pour lesquels les montants en jeu ne sont parfois pas assez élevés pour justifier un tel recours. Il n'est pas rare de voir la multiplication des appels en garantie visant à créer une cascade contre les anciens propriétaires pour se rendre jusqu'à l'entrepreneur. Le recours à des experts et le nombre important de parties impliquées au dossier complexifient la procédure, faisant augmenter les délais et les coûts... parfois même jusqu'à rendre illusoire la perception d'une somme pour réparer le vice.

S'ajoutent à ces facteurs imprévisibles (coût, délai et résultat) des impacts indirects au niveau émotif et relationnel. La plupart des personnes vivant un conflit ressentent une panoplie d'émotions inconfortables et de stress, menant parfois jusqu'aux problèmes de santé physique. D'un point de vue relationnel, le recours au procès peut exacerber les positions des parties et nuire de façon définitive à leurs relations interpersonnelles. De plus, la préparation d'un procès demande un investissement de temps et d'énergie considérables. Pendant que les parties se battent sur une situation passée, elles ne peuvent consacrer leur énergie aux défis quotidiens et au développement de nouveaux projets. Bref : elles sont incapables de passer à autre chose!

Heureusement, le recours aux tribunaux n'est pas le seul choix qui s'offre aux parties! Plusieurs autres modes de règlement de conflits peuvent être utilisés et offrir des solutions avantageuses. Pour favoriser l'accessibilité à la justice, et pour contrer entre autres le décrochage judiciaire, le légis-

lateur a modifié en 2016 le Code de procédure civile du Québec<sup>1</sup> (C.P.C.) afin d'y introduire le concept de la justice privée et participative dont la médiation fait partie. En fait, dans le nouvel esprit du C.P.C., le recours au procès devrait être l'ultime recours.

## La médiation : une méthode gagnant-gagnant?

La médiation est un processus volontaire, dans lequel une personne neutre — le médiateur — aide des parties en litige à convenir de leur propre règlement. Le médiateur ne décide pas à la place des parties comme le ferait un juge ou un arbitre<sup>2</sup>.

La médiation permet aux parties de conserver le pouvoir sur leur dossier, sans se limiter aux règles de droit et de preuve qui font trop souvent abstraction à l'équité et au volet humain présents dans les litiges.

Étonnamment, dans le cadre d'un processus de médiation, les parties possèdent un plus grand pouvoir sur l'issue de leur litige que si un juge devait trancher. En effet, dans sa prise de décision, le juge est limité à rendre celle-ci sur la base des lois et des règles applicables. Dans la médiation, les parties peuvent être créatives et convenir de ce qu'elles veulent, pour autant qu'il n'y ait pas d'abus, ou que les solutions retenues ne contreviennent pas à l'ordre public.

L'entente intervenue peut être écrite et avoir la même valeur qu'un jugement entre les parties. Comme les parties participent elles-mêmes à l'élaboration des termes de l'entente, le taux de respect des engagements convenus est très élevé. Advenant que l'entente ne soit pas respectée, il est possible pour une partie de demander l'homologation de celle-ci à un juge, obligeant l'autre partie à respecter ladite entente. Par exemple, nous pourrions citer le cas d'une personne en défaut de paiement qui ferait l'objet d'une saisie.

---

<sup>1</sup> Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01

<sup>2</sup> Pour mieux comprendre les fondements et les étapes de la médiation, je vous recommande la lecture de l'article de ma collègue Me Céline Vallières intitulé « La Médiation : un processus à connaître ».



## Le rôle du médiateur

Dans le cadre de la médiation, le médiateur est présent pour chacune des parties. Il facilite la communication, assure le respect dans les échanges, encourage le partage d'informations, et supporte les parties dans l'élaboration de solutions efficaces et réalistes qui répondent à leurs besoins et à leurs intérêts<sup>3</sup>. La médiation permet de couvrir tous les aspects entourant le conflit, dont les facettes relationnelles et émotives. Bien que la médiation ne soit pas une thérapie, elle facilite entre autres la préservation de bonnes relations entre les parties. De plus, elle offre souvent la possibilité de mettre en place des mécanismes qui amélioreront leurs relations dans le futur.

## La flexibilité et rapidité de la médiation

La médiation est un processus simple et rapide, et il y a peu de formalisme l'entourant. Ainsi, le médiateur peut adapter son approche en fonctions des attentes et des besoins des parties. Le médiateur peut procéder en personne, à distance, et même en mode hybride pour limiter les déplacements et réduire les frais. Dans les règles de l'art, le médiateur fera une offre de service décrivant sa méthode, ses honoraires et ses échéances, offrant ainsi une prévisibilité rassurante. Compte tenu de la flexibilité qu'offre la médiation, les dossiers peuvent être réglés en quelques semaines, libérant les parties du stress du litige, et leur permettant d'utiliser leur énergie à d'autres usages.

Dû à sa rapidité, le processus de médiation est peu coûteux si on le compare aux coûts engendrés par un procès. À moins d'une entente particulière, les parties paient à parts égales les frais du médiateur qu'ils auront choisi d'un commun accord. Les parties peuvent participer seules à la médiation, ou être accompagnées par leurs procureurs ou toute autre personne de leur choix<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Pour mieux connaître le rôle du médiateur, je vous recommande la lecture de l'article de ma collègue Me Hélène De Kovachich intitulé « Un médiateur peut aider à résoudre les conflits entre copropriétaires ».

<sup>4</sup> Pour démystifier les rôles des accompagnateurs dans le cadre d'un processus de médiation, je vous recommande la lecture de l'article de mon collègue Me Sébastien Fiset intitulé « Est-ce que les avocats ou experts devraient être présents lors d'une médiation? ».



## Des mythes à déconstruire

Bien que la médiation existe depuis des décennies, elle demeure encore méconnue, faisant l'objet de trop de préjugés. Certains croient encore qu'en utilisant la médiation, ils devront couper la poire en deux, et qu'ils seront forcés d'en venir à un règlement. D'autres craignent devoir admettre leur responsabilité, avoir à s'excuser, ou démontrer de la faiblesse s'ils proposent d'aller en médiation.

Dans les faits, aller en médiation c'est faire preuve de courage. C'est accepter de s'asseoir avec une personne avec qui on ne s'entend pas, et vouloir tenter de résoudre le conflit en présence d'une personne neutre ayant à cœur l'intérêt des deux parties. C'est faire confiance au médiateur pour permettre de rétablir un niveau de communication constructif favorisant l'émergence de solutions.

## Un changement de culture prometteur pour l'avenir

En 2024, alors que les tribunaux sont engorgés et que les litiges se multiplient, il est essentiel que les ressources financières et humaines soient utilisées à bon escient, à la fois par les particuliers et les institutions.

Il est nécessaire que la culture judiciaire traditionnelle évolue et donne l'espace nécessaire à la médiation, cette voie si importante et prometteuse pour l'avenir. □

# Assurance Condo

## UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

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

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

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

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

### POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

#### **Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

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



# Le toit coule mais peut être pas



Par Robert Zbikowski, MBA  
Directeur technique  
ProTech IB

Un toit qui coule, ce n'est pas rare. Presque tous les bâtiments subissent des infiltrations d'eau en provenance du toit à un moment ou l'autre. Les raisons sont multiples : les plus fréquentes sont un manque d'entretien, des inspections peu fréquentes, des drains de toit bouchés, une mauvaise installation, une membrane en fin de vie, un toit terrasse mal conçu, bref les causes possibles sont nombreuses.

Mais, il arrive aussi qu'une infiltration d'eau du toit ne soit pas une infiltration. Au fil des ans, nous avons rencontré des situations où l'eau qui coule au plafond dans un bâtiment ne provient pas d'une toiture défectueuse. En effet, il s'agit de condensation et non d'infiltration.

## La condensation

Qu'est-ce que la condensation? C'est lorsque l'eau (humidité) qui se trouve dans l'air sous forme gazeuse se condense, c'est-à-dire que le gaz atteint son point de rosée et se transforme de son état gazeux à un état liquide. Lorsque le volume d'eau (humidité) dans l'air est élevé, la température nécessaire pour atteindre le point de rosée augmente. Un diagramme psychrométrique permet de voir le point de transformation entre l'état gazeux et l'état liquide.

Lorsqu'on vit dans un climat chaud ou tempéré, la condensation est moins présente. Mais au Québec, nous connaissons des variations de température très importantes. D'une saison à l'autre, les températures peuvent varier, allant de +35° C en été jusqu'à -40° C en hiver. Ces variations de température sont un environnement idéal pour la condensation, particulièrement en hiver. Avoir un espace intérieur au chaud avec un taux d'humidité relatif (RH) de 40% peut facilement créer de la condensation. On voit ce phénomène le plus souvent sur les fenêtres lorsqu'il fait froid.



Mais qu'en est-il du toit? Les toits sont conçus de façons différentes, certains toits sont sans espace de ventilation (les toits plats conventionnels), mais les toits en pente et certains toits plats sont ventilés. Ceci veut dire qu'entre le pontage du toit et l'isolant, il y a un espace libre dégagé qu'on appelle entre-toit. L'air peut circuler et on retrouve généralement des ventilateurs pour aider à cette circulation d'air.



En temps normal, tout fonctionne bien, mais lorsque de l'air chaud humide se retrouve dans l'entretoit par temps froid, il se condense, s'il fait assez froid, la condensation passe de l'état gazeux à liquide à l'état solide directement. Cet état solide forme de la glace qui se dépose sur les matériaux environnants.



Pendant une période prolongée de temps froid, cette condensation continue à s'accumuler sous forme de glace. Mais lorsqu'il arrive un redoux en hiver ou que les rayons du soleil au printemps commencent à réchauffer la toiture, la glace accumulée se met à fondre graduellement, jusqu'à ce que l'on observe des cernes au plafond ou de l'eau qui coule.

### Les sources de condensation

Il peut y avoir plusieurs sources de condensation dans l'entre-toit, mais les plus communes sont :

- Des trappes d'accès à l'entretoit non étanches
- Des conduites d'évacuation mal installées (hotte, salle de bain, sècheuse)
- Une conception inadéquate du système de ventilation

### Comment savoir si le toit coule ou s'il s'agit de condensation

Les indices suivants peuvent vous aider à décerner s'il s'agit d'un potentiel problème de condensation :

Est-ce que les infiltrations se produisent :

- Seulement lors de fortes pluies
- Seulement à l'été ou à l'automne
- Seulement lors de redoux en hiver ou au début du printemps

Si la réponse est seulement lors de redoux ou au début du printemps, et que vous avez un toit de type ventilé, il faut considérer la possibilité que les infiltrations d'eau sont dues à la condensation.

Pour faire le bon diagnostic, il faut un technicien avec les bonnes connaissances et les équipements appropriés pour déterminer si le toit est en cause ou s'il s'agit d'un problème de condensation. □



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**

# Condo**AUTOGESTION**

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



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

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

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

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

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

**VOIR LA VIDÉO**

**CondoAUTOGESTION.ca**

# La médiation : un processus à connaître



Me Céline Vallières  
Avocate, médiatrice agréée et formatrice

D'aussi longtemps que nous vivons en société, la gestion des conflits a probablement fait partie de la vie des humains vivant en communauté. Certes, on peut penser que les conflits se géraient avec la brutalité des guerres. Cependant, la négociation des territoires et la création d'alliances et de pactes de paix ont également fait partie des modes de gestion de conflits. Les négociations par tiers interposés, sages, personnes influentes ou diplomates, sont loin d'être une nouvelle réalité. Voilà donc un processus millénaire revenu au goût du jour, car sans être une panacée, la médiation a su démontrer sa grande efficacité<sup>1</sup>.

Au Québec, la médiation a refait surface sur la scène sociale depuis plus de quarante ans. Tout d'abord réintroduite dans le monde du travail, son utilisation s'est ensuite étendue en matières familiale et pénale avec les jeunes contrevenants. C'est véritablement en 2016, lors de la modification du Code de procédure civile du Québec (CPC), que la justice civile (privée) par l'entremise des modes de prévention et de règlement des différends (MPRD) a obtenu ses lettres de noblesse.

## Les MPRD

Avec les MPRD, le législateur souhaitait favoriser des procédés adéquats, efficaces et empreints d'esprit de justice, et encourager la participation des personnes. Il visait notamment à assurer l'accessibilité, la qualité, la célérité de la justice civile, l'application juste et simple, proportionnée et économique de la procédure<sup>2</sup>.

Les MPRD sont :

- la négociation
- la médiation avec l'assistance d'un tiers
- l'arbitrage avec l'assistance d'un tiers
- ou tout autre mode qui convient aux parties et qu'elles considèrent comme adéquat, qu'il emprunte ou non à ces modes<sup>3</sup>

## Cadre juridique de la médiation

Ce sont les articles<sup>4</sup> du CPC qui constitue le cadre juridique de la médiation en matière civile et commerciale. Les parties pourraient aussi s'obliger, dans un protocole convenu entre elles, des conditions et de la façon dont elles accompliront leur médiation. La médiation dans les copropriétés se classe dans la sphère civile et parfois même commerciale, selon la nature du litige.

## Définition, les 5 fondements et leur application

Curieusement, le législateur ne donne pas une définition de la médiation. En revanche, le Barreau du Québec l'a défini comme suit<sup>5</sup> :

« La médiation civile et commerciale est un processus confidentiel, flexible et volontaire de règlement de différends, par lequel un tiers impartial, sans pouvoir décisionnel, intervient sur demande. Le médiateur aide les parties à dialoguer et à négocier afin de parvenir, s'il y a lieu, à une entente mutuellement satisfaisante.

En aucun temps, le médiateur n'a pour rôle de donner un avis juridique, de forcer les parties à adhérer à une entente ou de prendre une décision pour l'une ou l'autre d'entre elles. »

De cette définition et des articles de lois, on peut faire ressortir les 5 fondements de la médiation suivants :

- 1. Un processus de communication** : La médiation est le lieu d'expression des parties qui souhaitent s'expliquer et se faire entendre dans un climat constructif et respec-

<sup>1</sup> Voir le texte de Me Edith Brault-Lalanne dans ce magazine « Pourquoi préférer la médiation au procès en cas de conflit ? »

<sup>2</sup> voir disposition préliminaire du CPC

<sup>3</sup> Art. 1 al.2 CPC

<sup>4</sup> Art. 1 à 7 et 605 à 615 CPC

<sup>5</sup> Guide des normes de pratique en médiation civile et commerciale à l'article 3.1





teux. C'est d'ailleurs l'un des rôles du médiateur d'aider les parties à dialoguer<sup>6</sup>. Contrairement à ce qui se passe dans un arbitrage ou un procès, le droit de parole appartient principalement aux parties. Bien sûr, il peut y avoir des exceptions. Parfois, c'est simplement en raison d'un manque de communication, ou encore d'une escalade dans les propos, qu'un conflit puisse surgir entre des voisins de palier ou entre un constructeur et le syndicat. Le médiateur, à l'aide de différentes techniques, aidera les protagonistes à mieux se comprendre et peut-être à mieux communiquer dans l'avenir.

2. **Libre et volontaire** : La médiation est un processus libre et volontaire. La participation doit venir d'un réel désir de collaborer, de participer activement et de faire preuve de bonne foi dans la recherche de solution mutuellement satisfaisante. Les parties peuvent aussi s'obliger à l'avance à participer à une médiation pour prévenir ou régler un différend en insérant une clause de médiation dans un contrat ou en matière de copropriété par l'inclusion de « clause compromissoire » dans certaines déclarations de copropriété.<sup>7</sup>
3. **L'intervention d'un tiers neutre et impartial** : Le médiateur doit être en mesure d'agir avec impartialité et diligence et le faire selon les exigences de la bonne foi<sup>8</sup>. Il est également tenu de signaler aux parties tout conflit d'intérêts ou toute situation qui pourrait laisser croire à l'existence d'un tel conflit ou mettre en doute son impar-

tialité.<sup>9</sup> Cette obligation posée au médiateur est présente tout au long du processus. En la matière, les apparences sont aussi importantes que la réalité. Ainsi, il serait mal vu qu'un médiateur agisse dans un conflit alors que son épouse est propriétaire d'une unité. Le médiateur se doit d'être très vigilant afin de garder la confiance des parties et de ne pas compromettre des négociations positives.

4. **La confidentialité** : Les parties ont besoin de cet « espace » quasi sacré qu'est la confidentialité afin de favoriser le jeu des offres et des contre-offres, et pour ne pas se voir opposer leur propos et donc libérer la parole.

La loi<sup>10</sup> est claire à ce propos :

*« Le tiers et les parties qui assistent à la médiation s'engagent à préserver la confidentialité de ce qui est dit, écrit ou fait dans le cours du processus, sous réserve de leur entente sur le sujet ou des dispositions particulières de la loi. »*

Comme corollaire à cette règle, cela signifie que les médiateurs accrédités ou un participant à la médiation ne peuvent pas être contraints à dévoiler dans une procédure arbitrale ou judiciaire liée ou non au différend, ce qui lui a été dit ou ce dont il a eu connaissance lors de la médiation<sup>11</sup>. De même, les différents acteurs ne peuvent être tenus de produire un document préparé ou obtenu au cours du processus de médiation. Il est entendu que cela n'empêche pas une partie de présenter ses expertises à un arbitre ou à un juge si la médiation se termine dans une impasse.<sup>12</sup> Pour illustrer ceci, supposons que le président du conseil d'administration ne pourrait pas dire devant un juge qu'un constructeur leur a offert 300 000 \$ pour régler un litige en vice caché. Toutefois, il pourrait produire les expertises au soutien de sa demande, car cette information ne découle pas strictement du processus de médiation<sup>13</sup>.

5. **L'autodétermination des parties** : Il appartient aux parties de convenir d'une solution mutuellement satisfaisante pour prévenir ou régler un différend. Le médiateur ne peut imposer une décision et trancher le différend : c'est d'ailleurs ce qui distingue profondément son

<sup>6</sup> Art. 605 CPC

<sup>7</sup> En l'absence de volonté ou d'une clause de médiation ou compromissoire, les parties au litige devront recourir à d'autres moyens pour régler le conflit.

<sup>8</sup> Art. 3 al.2 CPC

<sup>9</sup> Art. 605 al. 3 CPC

<sup>10</sup> Art. 4 du CPC

<sup>11</sup> Art. 606 CPC

<sup>12</sup> Id – à noter que cet article présente plusieurs exceptions

<sup>13</sup> Lors de l'exécution d'une entente de médiation qui serait contestée d'autres règles de droit et de jurisprudence peuvent s'appliquer. Nous avons jugé que ces notions plus avancées ne sont pas pertinentes pour cette chronique.

rôle de celui de l'arbitre ou du juge. Certes, le médiateur engagé pour son expertise pourrait suggérer des pistes de solution si les parties en font la demande et en conviennent dès le départ. Toutefois, cela doit demeurer dans l'ordre des recommandations faites avec doigté par le médiateur qui a le devoir de préserver sa neutralité et son impartialité. Un des plus grands intérêts de la médiation est de permettre l'adoption de solutions basées sur l'équité et/ou la créativité, ce qu'un juge ne peut faire puisqu'il est lié par le droit.

## Distinction entre la médiation et la négociation

La médiation est en fait de la négociation où les parties acceptent d'être assistées par un tiers neutre et impartial. On aurait tort de penser qu'il suffit de savoir négocier pour trouver un terrain d'entente. Force est de constater qu'une personne habituée à négocier sur position reproduit toujours le même modèle parfois inefficace. Le travail du médiateur, sa posture, son expertise du conflit et sa connaissance de la nature humaine lui permettent de tisser des ponts de communications constructifs.

## Différents types de médiations et de médiateurs

Il existe plusieurs écoles de pensées et donc plusieurs façons de faire de la médiation. La loi précise « Avant d'entreprendre la médiation, le médiateur informe les parties sur son rôle et ses devoirs et précise avec elles les règles applicables à la médiation et la durée du processus.<sup>14</sup> Afin d'éviter les déceptions et les mauvaises surprises, un médiateur compétent fera une analyse de la situation et présentera son approche dans une offre de service.

## Type de conflit

Tous les types de différends peuvent bénéficier du support d'un médiateur. Même si les parties sont nombreuses, ou si le conflit est judiciairisé, il n'est jamais trop tard pour commencer une médiation et suspendre les procédures. Dans le domaine de la copropriété, les conflits sont variables, allant de la chicane entre voisins au conflit avec un assureur mettant en jeu des millions de dollars. Certains conflits seront plus émotionnels ou antagonisés, et d'autres sembleront anodins ou impliquant trop d'acteurs pour faire l'objet d'une

médiation. Retenons que le conflit est une réalité complexe, et qu'en cette matière il est préférable de faire affaire avec un expert en gestion des conflits à l'amiable.

**Les grandes étapes d'une médiation.** L'ordre suivant n'est qu'un indicatif, et c'est au médiateur de convenir des grandes étapes avec les parties.

1. Entente à l'effet de se rendre en médiation ou avis de se rendre à la médiation en présence de clauses
2. Choix et nomination du médiateur — négociation de son contrat de service
3. Structuration de la médiation par le médiateur
  - a. Présentation d'un projet de protocole
  - b. Possibilité de négociation sur le protocole
  - c. Tenue des entrevues individuelles avec les différentes parties (optionnel)
  - d. Présentation d'un plan d'action par le médiateur
4. Tenue des séances plénières ou en navette diplomatique (caucus)
5. Entente ou impasse de la médiation
6. Concrétisation de l'entente ou constatation de l'impasse
7. Rapport du médiateur ou remise d'attestation (si impasse)
8. Paiement des honoraires du médiateur et reddition de comptes

## Résultat de la médiation

La médiation fonctionne bien. De manière générale, on parle d'un taux de succès d'environ 80 %. Les médiateurs se plaisent à dire que le premier défi consiste à inciter les parties à s'asseoir à la table de négociation. Une fois qu'elles ont fait le premier pas, c'est qu'elles ont l'espoir d'une résolution à l'amiable. Quoi qu'il en soit, il y a toujours une évolution après avoir fait une médiation, même quand une entente n'a pas pu être conclue. Parfois, les fruits se cueillent à la table. À d'autres occasions, les résultats positifs se feront sentir un peu plus tard, car les différents acteurs auront eu besoin de prendre du recul ou d'obtenir d'autres informations.

En conclusion, le processus de médiation représente le beau risque de s'entendre rapidement et à moindre coût, tout en préservant de bonnes relations. Dans la vie en copropriété, n'est-ce pas là de formidables avantages? □

<sup>14</sup> Art. 609, al.1 CPC

<sup>15</sup> Pour plus d'information sur le rôle du médiateur voir le texte de Me Hélène de Kovachich dans ce magazine « Un médiateur pour aider à régler un conflit de copropriété »

**Un dégât d'eau,  
ça transforme un plancher de bois franc  
en plancher flottant.**



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

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

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

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

**Hydro  
Solution**

**On fait tout le travail**





# Un médiateur pour aider à régler un conflit de copropriété



Me Hélène de Kovachich

Avocate, médiatrice accréditée, arbitre, formatrice et auteure

La copropriété est un mode de vie de plus en plus courant au Québec. Le Code civil du Québec contient une série d'articles<sup>1</sup> qui prévoient des obligations, des responsabilités et des droits pour les copropriétaires. La majorité de ces dispositions sont d'ordre public et visent à protéger notamment le droit de propriété de chaque copropriétaire ainsi que les relations entre eux.

S'il est évident pour certains que ce modèle d'accès à la propriété facilite leur qualité de vie, pour d'autres il peut être un terrain fertile et propice à des irritants et des différends. Les frais de copropriété, les réparations urgentes, le besoin d'effectuer des travaux d'entretien ou de rénovations ainsi que les traditionnels problèmes de voisinage, notamment

le bruit de tondeuse, de chiens qui aboient, une lumière qui éblouit, ne sont que quelques exemples de sources de conflits potentiels.

Plutôt que de recourir au processus judiciaire, la **médiation** est un processus souvent conseillé pour aider les parties à trouver rapidement des solutions adaptées à leurs problèmes. En effet, la vie quotidienne de proximité entre copropriétaires est un plaidoyer pour qu'ils trouvent entre eux des solutions viables à long terme plutôt que de se voir imposer des décisions par un arbitre ou un juge qui ne les connaît pas. Trop souvent, ces décisions imposées ne plaisent à personne puisqu'elles ont tendance à régler les litiges de façon juridique. Elles ne règlent pas toujours le conflit entre les parties, il arrive que les décisions règlent la question « légale » mais n'offrent pas de solutions aux « vrais problèmes ». Les processus judiciaires prennent du temps, coûtent cher en argent et en dépense d'énergie émotionnelle. La médiation est un processus extrajudiciaire qui favorise la résolution de problèmes

<sup>1</sup> Article 1038 à art 1109, RLRQ, c. CCQ-1991



rapidement puisqu'elle mise sur la coopération plutôt que la confrontation et permet aux copropriétaires d'exprimer leurs préoccupations et d'explorer ensemble des solutions dans un cadre sécurisé sans aller devant les tribunaux.

Mais qu'est-ce que la médiation, quel est le rôle du médiateur et comment choisir le bon médiateur pour aider les copropriétaires à régler leurs problèmes.

La médiation est un processus confidentiel et volontaire dans lequel un tiers neutre (le médiateur) guide les parties à trouver des solutions mutuellement acceptables. La médiation favorise la collaboration entre les parties plutôt que la confrontation, et ce même si la communication entre elles est parfois interrompue. Les conflits de copropriétés peuvent être émotionnellement chargés. Les parties ont parfois du mal à exprimer leur point de vue de manière constructive. Le médiateur met en place un processus de dialogue sécurisé. Il utilise diverses techniques et stratégies communicationnelles pour aider les parties à s'exprimer de façon non violente et à s'écouter de façon active. Cette approche favorise la découverte par les parties de faits nouveaux et une autre compréhension du ou des problèmes faisant place à une volonté de négocier pour trouver des solutions créatives et adaptées à tous.

Le médiateur doit être un tiers neutre et impartial. Il ne prend pas parti pour l'un ou l'autre des copropriétaires ni pour le syndicat de copropriété. Il met en place un processus qui favorise la communication et encourage la libre expression des copropriétaires et/ou des administrateurs du syndicat de copropriété. Les copropriétaires pourront ainsi faire connaître leurs préoccupations, leurs besoins, leurs souhaits et laisser place à leurs émotions afin de permettre au médiateur de cerner les enjeux. Le médiateur pourra les aider ainsi à clarifier leurs préoccupations, à établir leurs priorités, à développer des options de solutions variées que personne n'avait encore identifiées. Le médiateur aide les parties à développer des options de solutions spécifiques à leur situation lors de séances de remue-méninge (brainstorming); des options de solutions qui respectent les ressources et les valeurs de tous en tenant compte du cadre légal, mais sans toutefois s'y confiner.

Le médiateur peut tenir une ou des rencontres de prémédiation. C'est une occasion pour informer les parties des règles de fonctionnement, des principes de la médiation. C'est le moment pour lire le protocole de médiation. Le protocole de médiation précise les règles de participation à la médiation, notamment les règles liées à la confidentialité des conversations et des documents utilisés aux fins de la médiation.

Le médiateur gère les séances de médiation. Il s'assure que le processus se déroule logiquement et efficacement. Il voit à ce que chacune des parties ait un temps de parole pour s'exprimer. Le médiateur est sensible aux jeux de pouvoir entre les parties et par ses interventions structurées tente d'équilibrer le pouvoir de négociation entre les parties. Le médiateur gère le processus tout en laissant la décision finale aux parties.

Formé à la médiation dans le domaine de la copropriété, le médiateur comprend les particularités de la législation québécoise. Il peut informer les parties sur leurs droits et obligations. Toutefois, le rôle du médiateur ne doit pas être confondu à celui d'un conseiller juridique : le médiateur ne doit pas donner d'opinion ni de conseils juridiques. Il doit rester neutre et impartial. Il peut toutefois, par ses interventions, questions, reformulations et résumés des exposés, faire réfléchir les parties quant aux forces et faiblesses de leurs prétentions ainsi qu'à une panoplie de solutions potentielles et notamment quant à leur **mesore**<sup>2</sup>. Il aide les parties à trouver des solutions innovantes, créatives et adaptées à leurs situations spécifiques.

Le médiateur peut également rencontrer les parties individuellement dans des apartés, nommé « caucus ». Ces rencontres confidentielles permettent au médiateur de mieux comprendre le conflit dans son entièreté. Chaque partie détient des « morceaux du casse-tête » du conflit. Après les caucus le médiateur pourra aider les parties à circonscrire un ou des problèmes communs et les guider à discuter de certains enjeux et éventuellement à négocier des solutions optimales de façon efficiente et efficace.

En tout temps, le médiateur doit s'assurer que le climat émotionnel est propice aux échanges. Le médiateur veillera à adapter le processus aux besoins émergents au fur et à

<sup>2</sup> MeSoRe : meilleure solution de rechange. La mesore est la position de repli pour une partie dans l'éventualité où il n'y a pas d'entente lors d'une négociation. Pour plus de détails, voir R. Fisher et W.L. Ury, "Comment réussir une négociation", Paris, Seuil, 1993. Cet ouvrage avait été publié en anglais sous le titre "Getting to yes : negotiating without giving in", Boston, Houghton-Mifflin, 1981.

<sup>3</sup> Articles 2631 et ss RLRQ, c. CCQ-1991

mesure du déroulement du processus. Il doit reconnaître la présence des émotions, faire preuve d'empathie, soutenir les parties dans l'expression de leurs besoins et préoccupations. Il aide les parties à négocier de façon raisonnée et collaborative, plutôt que de les voir rester sur leurs positions ou de les voir pointer du doigt et de rester sur leurs positions et trouver des fautifs, des coupables. Il doit utiliser diverses techniques de communication afin d'aider les parties à cheminer vers une négociation collaborative qui intègre les besoins et aspirations de chacun vers un objectif de solutions communes. Une ou des solutions où chacun y trouve son compte, une ou des solutions dites «gagnantes gagnantes».

Le médiateur ne doit pas forcer une entente entre les parties. L'entente doit être volontaire et le reflet du travail des parties. Lorsqu'il y a entente, le médiateur s'assure que les parties comprennent la portée de l'accord qu'elles ont conclu. Il aidera les parties à déterminer l'application de leur entente, le sort qu'elles désirent lui donner.

De plus, une fois la ou les solutions développées par les parties, le médiateur pourra aider les parties à formaliser leur accord dans un document qui a une portée légale. L'entente écrite précise, clarifie et décrit l'accord des parties. Ce document a une force légale et peut être contraignable pour les parties. Il peut être considéré une *transaction*<sup>3</sup> et ainsi être exécutoire sur homologation d'un tribunal. L'entente écrite précise les conditions de l'accord et empêche les parties de revenir sur leur parole.

Il est important de bien choisir son médiateur. Certains éléments doivent être considérés dans le choix d'un médiateur :

le premier est l'absence de conflit d'intérêts. Les parties choisiront le médiateur selon son style, et ses approches. Le médiateur doit inspirer confiance aux parties et aux représentants. Les parties peuvent choisir un ou des comédiateurs : la comédiation est une technique où plusieurs médiateurs agissent ensemble dans des rôles complémentaires. Les comédiateurs peuvent agir dans une équipe formée d'un juriste et d'un non-juriste par exemple (comédiation multidisciplinaire). Un médiateur peut être spécialisé dans le domaine de la copropriété et l'autre dans un domaine propre aux questions en litige. La coopération de deux professionnels de diverses disciplines peut parfois mieux répondre aux besoins de certains dossiers. Ceci peut être une approche plus adaptée notamment lorsque le conflit implique la participation de plusieurs personnes (experts et/ou parties).

Dans tous les cas, les médiateurs doivent avoir suivi avec succès une formation en médiation dans le domaine spécialisé de la copropriété. Il existe des listes de médiateurs spécialisés dans le domaine de la copropriété à la Chambre des notaires, au Barreau du Québec, à l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) ainsi qu'à Condo médiation.

En conclusion, la négociation assistée par un médiateur spécialisé au domaine de la copropriété offre aux copropriétaires l'occasion de résoudre leurs conflits, à l'amiable, rapidement, efficacement, favorisant des solutions créatives et adaptées et favorisant des relations plus harmonieuses dans un contexte de la vie au quotidien en copropriété au Québec. □

**CONSULTEK**  
EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
Science du bâtiment  
consultek@CGOcabl.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

# La paix d'esprit fait partie des plans.

Des garanties vous offrant une  
protection financière et un  
accompagnement en cas de pépins.



RÉSIDENTIEL

9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (QC) H1K 4L2

Téléphone : 514 354-8249  
Sans frais : 1 800 956-7526



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





Me Marc Bhalla

Avocat, médiateur, arbitre et enseignant (Copropriété Ontario)

## Il existe de nombreuses bonnes raisons de considérer la médiation comme un moyen de régler le conflit des copropriétés :

- 1. La médiation peut vous faire économiser de l'argent.** Les coûts liés au procès sont importants. Lorsque les parties participent de bonne foi, la médiation permet de résoudre un conflit de façon moins coûteuse.
- 2. La médiation peut vous faire gagner du temps.** Le processus judiciaire peut littéralement prendre des années. La médiation est un processus privé contrôlé par les parties qui permet de résoudre les différends plus rapidement.
- 3. La médiation peut préserver la relation communautaire.** Comme la médiation adopte une approche conciliante, elle permet aux parties engagées dans un conflit de travailler ensemble plutôt que de se concentrer à convaincre un tiers qu'elles ont raison. Cela peut se traduire par une meilleure relation continue que le recours aux tribunaux, ce qui est particulièrement attrayant si les parties doivent continuer à être en étroite communauté les unes avec les autres – comme c'est souvent le cas dans le contexte des conflits de copropriété.
- 4. Médiation « Stays in Vegas ».** L'ensemble du processus de médiation se déroule de façon confidentielle et sous toutes réserves. Sauf si vous en convenez autrement, rien de ce qui est dit, présenté ou offert dans le cadre d'une séance de médiation ne quitte la médiation.
- 5. La médiation fournit une perspective.** Lors de la médiation, les parties impliquées dans un différend ont l'occasion de partager leur point de vue sur la situation. Cela peut permettre de mieux comprendre pourquoi le conflit est survenu, ce qui est important pour chaque participant et comment le différend peut être traité de manière faisable.
- 6. La médiation explore les options.** Diverses options de règlement peuvent être explorées dans le cadre de la médiation, y compris des options créatives qui n'ont peut-être pas été envisagées auparavant ou qui découlent d'une meilleure compréhension du point de vue des autres – sortir des sentiers battus.
- 7. La médiation peut restreindre les enjeux.** En participant à la médiation, vous et ceux avec qui vous êtes en conflit pourriez être en mesure de clarifier la nature du différend et de circonscrire les questions. Cela peut simplifier les choses à l'avenir et contribuer à réduire le temps et le coût du règlement, même si le différend est porté devant les tribunaux.
- 8. La médiation vous donne la chance d'être entendu.** Lors de la médiation, vous avez l'occasion de dire ce que vous devez dire. La médiation vous donne l'occasion de « vous vider le cœur! ».
- 9. La médiation est sécuritaire.** Vous n'avez rien à perdre en participant à la médiation et tout ce que vous pouvez y gagner. Même si la séance de médiation ne procure pas de règlement, il y a beaucoup d'avantages qui peuvent découler de l'occasion – d'un plan d'interaction pour rendre les échanges futurs avec les autres parties plus confortables à une meilleure compréhension de la façon dont le différend peut progresser.
- 10. Les juges aiment cela.** Si votre différend est en fin de compte destiné à être entendu en cour, même si vous n'êtes pas légalement tenu de tenter la médiation, la jurisprudence démontre que les tribunaux examinent si vous avez d'abord tenté de résoudre le conflit de manière conciliante dans le cadre de l'adjudication des dépenses.

## Ten Reasons to Mediate

By Me Marc Bhalla, LL.M., C.Med - Specially for CondoMédiation

### There are many good reasons to consider mediation as a means to address condominium conflict :

1. **Mediation can save you money.** The costs involved in proceeding to trial are significant. When parties participate in good faith, mediation provides an opportunity to resolve a conflict in a less expensive way.
2. **Mediation can save you time.** The court process can literally take years. Mediation is a private process controlled by the parties that provides the opportunity to resolve disputes faster.
3. **Mediation can preserve the community relationship.** As mediation embraces a conciliatory approach, it provides the opportunity for parties engaged in conflict to work together rather than focus on convincing a third party they are right. This can result in a better ongoing relationship than going to court, which is particularly appealing if parties must continue to be in close community with one another – as is often the case in the context of condominium disputes.
4. **Mediation “Stays in Vegas”.** The entire mediation process takes place on a confidential and without prejudice basis. Unless you agree otherwise, nothing said, presented or offered in the course of a mediation session leaves the mediation.
5. **Mediation provides perspective.** At mediation, parties involved in a dispute have the opportunity to share their perspective of the situation. This can provide greater insight into why the conflict has arisen, what is important to each participant and how the dispute may be feasibly addressed.
6. **Mediation explores options.** Various settlement options can be explored in the course of mediation, including creative options which may not have been considered previously or which arise out of a greater understanding of the perspective of others – thinking outside the box.
7. **Mediation can narrow issues.** By participating in mediation, you and those you are in conflict with may be able to clarify the nature of the dispute and narrow down issues. This can serve to simplify matters moving forward and contribute to the reduction of time and cost of resolution, even if the dispute proceeds to court.
8. **Mediation gives you the chance to be heard.** At mediation, you have the opportunity to say what you need to say. Mediation provides you with a chance to “get it off your chest”.
9. **Mediation is safe.** You have nothing to lose by participating in mediation and everything to potentially gain. Even if the mediation session does not procure settlement, there are plenty of advantages that can come from the opportunity – from an interaction plan to make future exchanges with the other parties more comfortable to a greater understanding of how the dispute may progress moving forward.
10. **Judges like it.** If your dispute is ultimately destined to be heard in court, even if you are not legally required to attempt mediation, case law demonstrates that courts consider whether you first attempted to resolve the conflict in a conciliatory manner in the course of awarding costs.

# Problèmes de fenêtres ?

Ne les remplacez pas !

## Services

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

514 993-3333  
**groupefenestra.com**

Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE   
**FENESTRA**  
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53



# CONDO Mediation

## Programme de perfectionnement en copropriété pour les médiateurs

Les 14 et 18 mars 2024 | Visioconférence de 13h00 à 17h00

Le 20 mars 2024 | En présentiel (lieu à préciser) de 13h30 à 17h30



**Formateurs :** Me Edith Brault-Lalanne, avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice accréditée;  
Me Hélène de Kovachich, avocate, médiatrice accréditée, formatrice, auteure, arbitre, juge durant plus de 16 ans et juge en chef TAQ de 2008 à 2013; Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A., arbitre accrédité (IMAQ), médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec) et Me Céline Vallières, avocate, médiatrice agréée et formatrice.

**Ce programme de formation est une opportunité pour différentes catégories de professionnels, désirant acquérir des outils et des stratégies de gestion de conflits dans le domaine de la copropriété dont notamment :**

- les médiateurs accrédités cherchant à se perfectionner dans ce domaine spécifique; et
- les différents acteurs oeuvrant dans ce milieu comme les gestionnaires et les administrateurs des syndicats.

La formation fournira les outils nécessaires pour prévenir les litiges devant les tribunaux et gérer efficacement les conflits avec le processus de médiation.

**Les principaux objectifs d'apprentissage sont :**

1. Se rappeler les principes applicables en matière du droit de la copropriété;
2. Examiner les règles d'ordre public applicables;
3. Analyser les sections constituantes de la déclaration de copropriété et leurs impacts;
4. Considérer les clauses compromissaires et/ou composer avec leur absence;
5. Distinguer les rôles, les responsabilités, les besoins et les intérêts des différentes personnes impliquées;
6. Catégoriser les types de conflits et identifier les processus de médiation possibles;
7. Se rappeler des fondements et du processus de médiation;
8. Planifier et structurer une intervention en médiation du début à la fin;
9. Déterminer les limites de la confidentialité et son application;
10. Expérimenter et analyser des cas pratiques;
11. Retenir certaines techniques de médiation pour sortir des impasses;
12. Identifier les pièges et les bonnes pratiques.

**Formation certifiante :** Cette formation répond aux critères exigés pour faire reconnaître les heures de formation continues nécessaires aux médiateurs accrédités

**Prix Promotionnel : 780 \$ plus les taxes à payer avant le 10 février 2024**

Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://CondoConseils.net)



# Vous devez gérer un sinistre en copropriété ? Voici quelques éléments que vous devez savoir

## L'expert en sinistre : le chef d'orchestre

L'expert en sinistre – le professionnel certifié et encadré par la ChAD qui doit accompagner le sinistré au travers du processus de réclamation – est mandaté par l'assureur pour régler votre réclamation. Il est responsable d'enquêter sur la cause du sinistre, de déterminer si la perte est recevable en vertu de votre contrat d'assurance, d'estimer le montant des dommages et de négocier le règlement avec vous. Il est votre interlocuteur clé, votre personne-ressource. N'hésitez pas à lui poser toutes vos questions, il est là pour vous informer.

Les particularités de la loi et des contrats d'assurance nécessitent que les experts en sinistre adoptent une approche différente lorsqu'ils gèrent un dossier de réclamation lié à une copropriété.

Pour pouvoir enquêter sur le sinistre, estimer les dommages et négocier le règlement, ils doivent notamment poser plusieurs questions aux assurés. Voici quelques exemples.

### 1. De quel type de copropriété s'agit-il?

S'agit-il d'une copropriété divise ou indivise? Est-elle résidentielle, commerciale, mixte? Parle-t-on d'une copropriété par phases qui impliquerait plusieurs syndicats et plusieurs déclarations?

La déclaration de copropriété (document principal et nécessaire) ainsi que les contrats d'assurance seront requis pour commencer l'analyse de la situation. En effet, même si le sinistre semble n'avoir touché que le contenu d'une partie privative, l'expert en sinistre devra tout de même consulter la déclaration de copropriété puisque la responsabilité de l'entretien des différentes parties de l'immeuble, ou leurs réparations, pourrait y être consignée.

Pour aider l'expert en sinistre, le représentant de chaque syndicat des copropriétaires impliqué doit lui remettre une copie

de chaque déclaration de copropriété (ainsi que les amendements éventuels) pour l'aider à bien comprendre l'impact des unes sur les autres, le cas échéant.

## 2. Qui est impliqué dans le processus de réclamation?

De nombreux intervenants peuvent se retrouver impliqués dans un dossier de réclamation lié à une copropriété : les sinistrés (copropriétaires, locataires et syndicats des copropriétaires), les assureurs, les administrateurs du syndicat et les fournisseurs de services après sinistre, par exemple.

Afin de s'assurer que l'expert en sinistre traite avec les bons intervenants, il lui faudra, entre autres, connaître les personnes dûment autorisées à représenter chaque syndicat des copropriétaires, ainsi que chacun des copropriétaires ayant un intérêt dans le sinistre.

Il arrive fréquemment que plusieurs experts en sinistre soient impliqués lorsqu'un sinistre survient dans une copropriété. Ces professionnels ont le devoir déontologique de collaborer entre eux, mais cette collaboration ne doit pas causer de tort aux personnes qui les ont mandatés ou aux parties en cause. Par exemple, si un expert en sinistre ne peut pas ignorer la demande formulée par l'un de ses confrères, il peut toutefois lui répondre en indiquant que son mandat lui interdit de donner suite à la demande, si tel est le cas.

D'autre part, une rencontre avec les personnes impliquées pourrait permettre de valider que les parties sont sur la même longueur d'onde au sujet du déroulement de la réclamation et de la responsabilité de chaque intervenant. Ce type de rencontre peut également permettre de soulever des divergences et de pouvoir en informer rapidement les sinistrés.

## 3. Quels sont les contrats d'assurance qui s'appliquent?

Pour bien traiter le dossier de réclamation de l'assuré et être en mesure de lui fournir les explications nécessaires à la compréhension du règlement de sinistre et de ses services, l'expert en sinistre doit vérifier les contrats d'assurance des différents intéressés : celui du syndicat des copropriétaires et ceux des copropriétaires sinistrés.

Par ailleurs, le montant de la franchise et la limite applicable pour ce sinistre sont également des informations capitales pour l'expert en sinistre qui devra aussi valider si des avenants relatifs au sinistre ont été ajoutés au contrat ou non. Tous ces renseignements lui permettront ensuite de déterminer si la perte est recevable en vertu du contrat d'assurance, d'en informer l'assuré, ainsi que toute personne ayant un intérêt dans l'indemnité.

La personne représentant le(s) syndicat(s) des copropriétaires impliqué(s) ainsi que chaque copropriétaire touché par le sinistre doivent donc fournir à l'expert en sinistre une copie des contrats d'assurance.

## 4. Y a-t-il d'autres documents pertinents?

L'évaluation du coût de reconstruction réalisée par un évaluateur agréé pour le syndicat pourrait aussi contenir des informations utiles sur la catégorie du bâtiment, la qualité et le type des matériaux utilisés ou autres données relatives à la construction de l'immeuble.

L'expert en sinistre devrait également demander une copie de la description des parties privatives ou de l'unité de référence afin d'identifier les améliorations apportées par les copropriétaires, ajoutant ainsi une plus-value à l'unité.

L'unité touchée est-elle louée? Si oui, l'expert en sinistre aura besoin du bail signé par le locataire et du contrat d'assurance habitation. Il aura aussi besoin du contrat d'assurance du copropriétaire et de celui du syndicat.

Pour analyser le sinistre, l'expert en sinistre peut également avoir besoin d'inventorier les différents biens touchés (immeuble et contenu). Si une liste répertoriant les biens existe, il devrait en obtenir une copie, ce qui pourra faciliter son enquête. □

Vous avez besoin d'un outil pratique pour gérer la réclamation? Téléchargez le Guide du sinistré à [chad.ca/guidedusinistre](https://chad.ca/guidedusinistre)







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

# Augmentation du coût de la vie !

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



Équipe Alex Argento  
Conseillers financiers  
Gestion de Patrimoine Assante

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



**Alex** a vécu les difficultés et les sacrifices nécessaires au développement d'une entreprise prospère en voyant ses parents gérer leurs sociétés respectives. Il a travaillé pendant ses étés à partir de l'âge de douze ans en assumant progressivement de plus en plus de responsabilités. Le père d'Alex

est décédé subitement au moment où il terminait son dernier semestre à McGill. Son objectif premier était de prendre la relève de son père et de jouer un rôle prépondérant dans

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

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

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

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

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

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



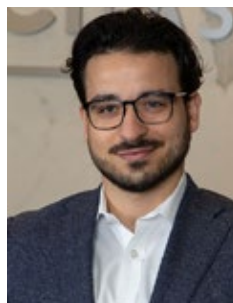
**Nadia** a pris en charge la gestion des tâches administratives de l'entreprise, mais avec sa personnalité chaleureuse et accueillante, elle a contribué à offrir une expérience de client inégalée. Nadia mentionne : « Depuis 8 ans que nous travaillons ensemble, les objectifs qui semblaient inatteignables au début ont été dépassés et je crois en la vision

qu'Alex partage avec nous. L'environnement de travail a considérablement changé, surtout depuis la pandémie, mais la flexibilité qu'Alex m'offre me procure une réelle tranquillité d'esprit et me permet d'exceller dans mon travail ».

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

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

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



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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

# La rénovation en copropriété: des montagnes russes d'émotions

La rénovation en copropriété représente tout un défi pour les gestionnaires, les syndicats ainsi que les propriétaires de condos. Les travaux de rénovation engendrent des coûts importants et la gestion de ceux-ci peut s'avérer complexe. Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les obligations entourant la loi 16, certains copropriétaires doivent se préparer à entreprendre des travaux de rénovation pour assurer la pérennité de leur copropriété. Les étapes relatives à la planification du projet, à l'évaluation des soumissions et au choix de l'entrepreneur sont cruciales, mais comment vous assurer de la qualité des travaux qui seront effectués?

Comme tout grand projet de vie, une dépense substantielle en rénovation peut engendrer de l'inquiétude chez les copropriétaires. D'où l'importance de bien comprendre quels sont les outils disponibles pour faciliter le processus, mais surtout pour avoir l'esprit tranquille en protégeant les travaux et garantir des résultats durables et satisfaisants.

Dans une histoire de rénovation bien ficelée, il y aura quelques désagréments, les syndicats de copropriété devront réévaluer les budgets, les propriétaires dépenseront parfois toutes leurs économies, on respirera de la poussière durant quelques semaines, et on peut même y découvrir quelques mauvaises surprises cachées. Quand il s'agit de nos économies durement gagnées, on a raison d'être prudent quand vient le temps d'entreprendre des travaux.

Afin de bien comprendre la réalité des consommateurs face à ces préoccupations, l'ACQ Résidentiel par l'entremise de la société Ad Hoc Recherche, a mené une étude auprès de 500 propriétaires québécois au mois de mai dernier. Le sondage fait principalement état des inquiétudes des propriétaires à l'heure d'entamer des travaux de rénovation. Ces derniers confirment craindre également les coûts élevés, les retards dans les travaux ainsi que les imprévus qui peuvent surgir en cours de route.

## 49%

des consommateurs qui  
**envisagent de rénover leur  
propriété** dans les

## 12 PROCHAINS MOIS

**se décrivent comme peu  
ou pas du tout  
expérimentés en la matière.**



## La paix d'esprit fait partie des plans.

Rénovez en toute quiétude  
avec une garantie Qualité Rénovation.

**ACQ**  
RÉSIDENTIEL



## Des propriétaires inquiets du résultat final

Plus précisément, le sondage révèle que **49% des consommateurs qui envisagent de rénover leur propriété dans les 12 prochains mois se décrivent comme peu ou pas du tout expérimentés** en la matière.

Cela dit, il peut s'avérer difficile pour le gestionnaire de copropriété de s'y retrouver parmi les techniques utilisées et la myriade de nouveaux matériaux et tendances sur le marché. Toujours selon le sondage, les propriétaires manifestent une inquiétude certaine quant au résultat final par rapport aux importantes sommes déboursées.

Effectivement, la récente étude nous révèle que **59% des consommateurs qui envisagent des rénovations sont très ou assez préoccupés par la qualité** des rénovations à venir.

## Alors, quelles sont les options?

En tant que consommateurs, nous sommes tous très familiers avec les différents programmes de garanties supplémentaires disponibles lors de l'achat d'articles importants tels que les meubles, électroménagers, etc. Néanmoins, selon le sondage, **68% des personnes qui envisagent des rénovations n'ont jamais entendu parler des garanties de qualité** pour leurs travaux dans lesquels le montant investi peut être considérable. Il est donc normal qu'à peine 7% des consommateurs craintifs à l'idée d'entreprendre un projet de rénovation se soient déjà prévalus de telles garanties. Pourtant, **64% des personnes interrogées disent accorder beaucoup d'importance à l'obtention d'une garantie** pour assurer la qualité de leurs travaux de rénovation.

Les plans de garantie proposés par l'ACQ Résidentiel mettent en confiance les consommateurs dans leur choix d'entrepreneur alors que ceux-ci sont soigneusement accrédités par un processus rigoureux, mené par les experts de l'entreprise. «Dans ce marché en pleine évolution, les propriétaires seront plus sélectifs dans leur choix d'entrepreneurs. Ils rechercheront des professionnels qualifiés qui respectent les normes de construction et prennent soin de fournir une prestation de qualité, souligne David Martellino, directeur général de l'ACQ Résidentiel. Nous sommes là pour les aider à réaliser leurs projets de rénovation en toute confiance», rappelle-t-il.

L'ACQ Résidentiel est fière de pouvoir offrir des solutions adaptées à la réalité de ses consommateurs. À l'ACQ Résidentiel, la paix d'esprit fait partie des plans.

# Vous pensez rénover votre copropriété?



Commencez par notre garantie.

Renseignez-vous!



## Une gamme de garanties conçues pour les propriétaires

L'ACQ Résidentiel propose des plans de garantie conçus pour protéger l'intérêt des consommateurs et adaptés aux réalités des entrepreneurs.

En choisissant la **garantie Qualité Rénovation de l'ACQ Résidentiel**, les syndicats de copropriétés bénéficient d'un accompagnement du début à la fin des travaux qui comprend une vérification des compétences et des qualifications de l'entrepreneur, des inspections de qualité à des étapes clés des travaux et une protection financière en cas de défauts de construction.

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; elle est un élément essentiel qui permet d'augmenter la durée de vie et de conserver la valeur de votre propriété. C'est pourquoi il est important d'avoir une protection telle que la garantie Qualité Rénovation pour protéger votre investissement.

L'ACQ Résidentiel croit sincèrement que lorsqu'il est question de construire, rénover, acheter ou vendre une résidence, il vaut mieux prévenir que guérir. Pour nous, rien n'est plus important que la qualité des travaux et la paix d'esprit des personnes qui habiteront la résidence concernée.

**1 800 956-7526**  
**residentiel@acq.org**  
**acqresidentiel.ca**



# AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

---

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

## AcoustiCONDO

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



# L'appel d'offres équitable



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

Votre syndicat de copropriété a planifié des travaux dans l'année courante et il faut demander et obtenir des soumissions auprès d'entrepreneurs. Comment procéder ? Comment s'assurer de poser les bonnes questions et d'obtenir des soumissions comparables ?

Cet article veut vous apporter des outils de travail pour faire un choix avisé, car un appel d'offres mal ficelé amène toujours des problèmes.

## Qu'est-ce qu'un appel d'offres ?

C'est la démarche par laquelle un syndicat (Maitre de l'ouvrage) demande à des entrepreneurs qualifiés (Maitres d'œuvre) de soumettre des propositions financières forfaitaires (Soumissions) pour la réalisation de travaux de maintien d'actif. Un syndicat peut choisir de gérer lui-même un appel d'offres (s'il dispose d'administrateurs qui s'en sentent capables) ou déléguer la démarche, soit à un professionnel (architecte ou ingénieur) ou à un gestionnaire d'immeubles.

## Les documents d'appel d'offre

Les documents d'appel d'offres doivent être clairs et précis, ce qui permettra d'éviter les ambiguïtés et les litiges par la suite.

Les documents d'appel d'offre devraient comporter trois types de documents :

- Les plans et devis des travaux;
- Les conditions générales;
- Les formulaires.

## Les plans et devis

Dès le départ, selon la nature de vos travaux, vous aurez besoin de faire préparer des plans et devis afin de bien délimiter la portée des travaux et de bien l'expliquer aux soumissionnaires potentiels. Qu'il s'agisse de travaux d'architecture



(tel que la réfection de parties de l'enveloppe du bâtiment), ou de structure (tel que la réfection des stationnements ou balcons), des plans préparés par des professionnels constitueront la base du contrat que vous vous apprêtez à conclure.

Ces plans et devis seront courts si le projet est simple, ou élaborés si le projet est complexe et comporte plusieurs corps de métier. Ces plans et devis ne peuvent être émis pour construction avant de signer le contrat et ils seront donc émis « pour soumission ». Lancer un appel d'offre sur la base d'une liste sommaire de travaux est à proscrire. Des oublis dans les plans et devis sont souvent révélés durant l'exécution des travaux et résultent en des suppléments imprévus (« extras »). **À l'étape de l'appel d'offres, la qualité des plans et devis est donc très importante.**

## Les conditions générales

Il s'agit d'un document qui stipule toutes les exigences qui ne peuvent être écrites dans les plans et devis mais qui sont de la plus haute importance pour ne pas trop incommoder les copropriétaires : heures des travaux, conditions d'accès au chantier, stationnement des ouvriers, toilettes, bureau de chantier, fourniture d'électricité et d'eau courante, gestion des déchets de construction, protection temporaire, signalisation, nettoyage quotidien et final ainsi que toute autre condition spécifique à votre bâtiment. En général, l'assistance d'un professionnel pour rédiger ce document vous permettra de ne rien oublier. **L'objectif n'est pas d'alourdir le processus d'appel d'offres, mais de clarifier dès le départ les relations entre l'entrepreneur et le syndicat de copropriété.**

## Les formulaires

Outre les plans, devis, et conditions générales, vos documents d'appel d'offres devraient comporter un *Formulaire de soumission ventilé* afin de pouvoir comparer l'attribution des sommes requises entre les soumissionnaires pour les différents corps de métier. Ces données seront très utiles lors de l'analyse des offres reçues. Une soumission qui ne comporte qu'un seul montant global ne permet pas de comprendre comment l'entrepreneur répartit les sous-contrats des entrepreneurs spécialisés.

Afin de s'assurer que le signataire de la soumission est autorisé à le faire, un formulaire de *Résolution d'autorisation* de l'entrepreneur général en faveur du signataire évite tout imbroglio par la suite. Dans le cas où des cautionnements de soumission ou d'exécution sont requis, des formulaires préparés par la caution (assureur) devraient être exigés.

De même, il faut demander une copie de la *Licence d'entrepreneur général* de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), en règle au moment du dépôt de l'offre. Au surplus, il est souhaitable d'obtenir une Attestation de Revenu Québec qui stipule que le soumissionnaire a payé toutes ses obligations fiscales. Vous ne voulez surtout pas vous engager avec une entreprise qui n'est pas en règle !

## Les soumissionnaires

Vous procéderez généralement à un appel d'offres « sur invitation », c'est-à-dire en invitant à soumissionner des entrepreneurs qualifiés dont vous aurez entendu parler favorablement et dont vous aurez vérifié entre autres :

- L'inscription au Registre des entreprises du Québec;
- L'existence d'une place d'affaires physique;
- La détention d'une licence de la RBQ;
- La véracité des références;
- L'absence de condamnations.

Les appels d'offres publics (i.e. publiés dans les médias) sont en général plutôt utilisés par les administrations publiques. Sachez également que les services de référence d'entrepreneurs prélèvent un pourcentage de commission sur les contrats octroyés, ce qui ajoute des frais à la soumission reçue.



## L'appel d'offres équitable

Dans une course de chevaux, le signal du départ est donné pour tous les participants en même temps et le fil d'arrivée est placé au même endroit. Cette analogie me permet de souligner que **vous devez éviter toute apparence de favoritisme** si vous tenez à un processus d'appel d'offres équitable pour tous les entrepreneurs invités. Il en va de la réputation de votre copropriété. Les entrepreneurs consacrent sans frais un travail important pour estimer le montant de leur soumission et vous voulez que tous aient une chance égale de remporter le contrat. Il est donc préférable de transmettre les documents d'appel d'offres à tous les soumissionnaires le même jour et de leur indiquer clairement la date butoir (et l'heure) pour le dépôt de leur soumission. Inévitablement, un entrepreneur qui s'avère incapable de déposer son prix dans le délai imparti vous en informera. Pour vous assurer de recevoir un nombre minimal de soumissions, vous pourrez alors donner un délai supplémentaire, mais il est important de donner ce délai à tous vos soumissionnaires, en toute équité.

## L'analyse des soumissions

La plupart des syndicats exigeront au moins deux ou trois soumissions avant de présenter le résultat de l'appel d'offres en assemblée générale. Ceci permettra d'éviter toute apparence de conflit d'intérêt ou de favoritisme.

**Un appel d'offres permet de vérifier si ceux qui vous font des prix d'amis sont de véritables amis, en vérifiant le prix actuel du marché.**

L'analyse des soumissions ventilées est toujours utile pour comparer l'allocation des sommes et déceler les erreurs d'interprétation des documents d'appel d'offres. Rien n'oblige un syndicat à accepter la soumission la plus basse et il est toujours possible de sursoir au processus pour modifier la portée des travaux si la soumission la plus basse dépasse le budget alloué. Au besoin, demandez l'aide du professionnel qui a préparé les plans et devis.



## La signature du contrat

Une fois l'analyse complétée, vous devrez informer le soumissionnaire adjudicataire qu'il doit se préparer à la signature du contrat avec le syndicat.

Par courtoisie (et en ayant à l'esprit que les autres soumissionnaires ont tout de même consacré du temps pour préparer leur soumission) nous recommandons fortement d'informer tous les proposants du résultat de l'appel d'offres. Sans entrer dans les détails de la soumission ventilée, vous pourrez donner le nom de l'adjudicataire et le montant de la soumission la plus basse reçue. Les entrepreneurs apprécient de savoir où ils se situent parmi les prix reçus.

Il existe plusieurs formules pour conclure un contrat avec un entrepreneur général. Pour les petits travaux (disons jusqu'à 100,000 \$) un bon de commande peut suffire, à la condition qu'il contienne une référence explicite aux plans et devis ayant servi à la commande (on s'évitera ainsi des problèmes d'interprétation par la suite). Au-delà de ce montant, nous préconisons l'usage d'un contrat de construction normalisé tel que le CCDC-2 « Contrat à forfait » du *Comité canadien des documents de construction*, avec lequel les entrepreneurs sont familiers.

Les plans et devis pourront maintenant être émis pour construction par les professionnels, à la suite des négociations et décisions relatives à l'exécution du contrat.

En suivant une procédure d'appel d'offres claire, rigoureuse, équitable et transparente, vous pourrez faire exécuter vos travaux en confiance et éviter bien des ennuis, tout en sirotant un café équitable... ☐

© 2024 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



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

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

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



# Réponses d'experts : Démystifier les questions fréquentes sur l'entretien des chauffe-eau

Par l'équipe HydroSolution

**Hydro**  
**Solution**



Parmi les six questions les plus souvent posées à propos de l'entretien des chauffe-eau, voici les réponses des experts de notre équipe d'HydroSolution.

## 1. À quelle température devrait être réglé mon chauffe-eau?

Idéalement, la température du chauffe-eau devrait être maintenue à 60 degrés Celsius, jamais à moins de 50 degrés Celsius, afin de limiter le développement de bactéries dans le chauffe-eau.

## 2. Est-ce que j'économiserais de l'énergie en recouvrant mon chauffe-eau d'une couverture isolante?

Cette pratique date des années 80. Depuis les années 1990, les techniques d'isolation de chauffe-eau ont beaucoup évolué, ce qui rend l'utilisation d'une telle protection superflue.

## 3. À quoi sert l'entrée d'eau par le bas sur mon chauffe-eau HydroSolution?

L'eau qui entre par le bas est immédiatement réchauffée par l'élément du bas, ce qui évite le refroidissement de l'eau qui sort par le haut du réservoir (environ 10 % de plus d'eau chaude). Cette technologie exclusive aux chauffe-eau HydroSolution permet également de réduire l'accumulation de sédiments dans le bas du chauffe-eau, ce qui peut être crucial pour sa longévité.

## 4. Dois-je entretenir la soupape de sûreté sur mon chauffe-eau?

Il est conseillé d'actionner manuellement la soupape de sûreté une fois par année afin d'éliminer le tartre qui se dépose dans cette soupape et d'assurer son bon fonctionnement.

## 5. Dois-je vidanger mon chauffe-eau et si oui, pourquoi?

Oui, si le chauffe-eau est approvisionné par un puits et que l'eau est dure ou ferreuse. Non, si votre alimentation en eau provient d'un réseau municipal, à moins que l'eau soit particulièrement calcaire. En copropriété, la décision de vidanger peut être prise collectivement en considérant la nature de l'eau.

## 6. Qu'est-ce qui pourrait invalider la garantie sur mon chauffe-eau?

Les installations et réparations doivent être effectuées par des installateurs certifiés CMMTQ afin de valider les garanties. Aussi, l'entretien fait par des professionnels diminue le risque de dilatation thermique et de coups de bélier.

Le saviez-vous? Lorsque vous louez un chauffe-eau auprès d'HydroSolution, vous avez l'esprit tranquille puisque l'entretien et les réparations sont inclus sans frais dans la location et sont effectués par des experts qui sont familiers avec l'équipement. Au besoin, votre chauffe-eau sera même remplacé! En copropriété, cette option peut simplifier la gestion des équipements communs et assurer une tranquillité d'esprit collective. □



Contactez notre équipe au  
Par téléphone : **1 877 326-0606, poste 4228**  
Par courriel : [condo@hydrosolution.com](mailto:condo@hydrosolution.com)

Ou faites une demande de soumission  
sur notre site : [HydroSolution.com](https://www.hydrosolution.com)



Institut de la copropriété  
du Québec

Cours de formation...

POUR une copropriété

MIEUX gérée

## Visioconférences

Samedi 10 février 2024 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoConseils et CondoMarketing;  
M. Bernard Bousseau, directeur général, Racine & Chamberland, cabinet en assurance de dommages; Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.;  
Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre, IndemniPro; M. Gilles Fréchette, président Sécurité AquaDélect.

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

### Loi 141 et les obligations actuelles et à venir des syndicats de copropriété

- Obligations des syndicats;
- Loi 141;
- Protections et la police du syndicat;
- La police du copropriétaire;
- Le marché d'aujourd'hui en assurance de dommages;
- Mesures préventives à considérer pour diminuer les risques de sinistre;
- Quoi faire lorsque survient un sinistre d'eau;
- Quoi faire lorsque survient un sinistre de feu;
- Changements climatiques et sinistres;
- Responsabilités et réclamations;
- Rôle des experts en règlement de sinistre;
- Plus encore...

Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://condoconseils.net)

Samedi 16 mars 2024 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing; M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; M. Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil St-Pierre & Associés et M. Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés.

## Science du bâtiment / Plan de gestion des actifs

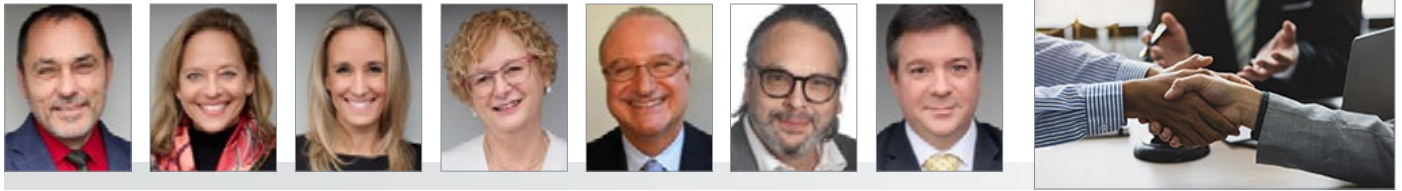
**Une formule quiz interactive sous forme de questions-réponses vous est présentée dans le cadre des formations de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ), testez vos connaissances ou bien apprenez-en davantage sur plusieurs sujets qui rejoignent la gestion des actifs de vos copropriétés**

- 1- Qu'est-ce qui est considéré comme « travaux majeurs » ?
- 2- Pourquoi ne peut-on se servir du rapport pour la valeur de reconstruction (assurances) dans le cadre d'une étude de fonds de prévoyance ?
- 3- Vous avez réalisé vous-même votre carnet d'entretien. pourquoi devriez-vous faire appel à une entreprise spécialisée pour en obtenir un ?
- 4- Qu'arrive-t-il si le délai de cinq (5) ans est dépassé pour les inspections en lien avec la loi 122 ?
- 5- Pourquoi le rapport d'inspection des façades ne peut servir pour la réalisation des travaux à effectuer sur les façades. N'est-ce pas le but de ce rapport ?
- 6- Devrait-on mandater la même entreprise qui a produit notre rapport de réception des parties communes pour effectuer le suivi des déficiences par la suite ?
- 7- Comment savoir si une dépense relève du budget d'exploitation ou du fonds de prévoyance ?
- 8- Pourquoi y a-t-il autant de problèmes d'infiltrations d'eau dans des condos neufs ?
- 9- Lorsqu'un syndicat de copropriété ou un gestionnaire demande un rapport de réception des parties communes, dans quel délai doit se faire l'inspection et la remise du rapport, incluant la liste des déficiences ?
- 10- Suite à la vente de son unité de condo, est-ce qu'un copropriétaire qui a contribué au fonds de prévoyance pendant de nombreuses années peut faire la demande afin de récupérer son argent lors de son départ ?

Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://condoconseils.net)



Samedi 11 mai 2024 | 9h00 à 12h00



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

## La médiation, pour un mieux vivre en copropriété

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

L'émergence de deux maux redoutables au sein de la copropriété, à savoir les sinistres et les litiges, a incité l'équipe CondoConseils, en collaboration avec ses partenaires, à entreprendre une analyse approfondie de la situation. Ces deux fléaux menacent gravement la stabilité et la qualité de vie au sein des copropriétés. Pour contrer ces crises, CondoMédiation a été créée avec comme mission, la recherche et le développement de solutions novatrices destinées, entre-autre, à la copropriété. Notre concept innovateur CondoMédiation a été conçu afin d'opérer sur les défis majeurs auxquels sont confrontées les copropriétés.

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

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

Solutions plutôt que punitions. Plutôt que de chercher à punir, la médiation se concentre sur la recherche de solutions. Cela peut contribuer à créer un climat propice à la résolution des problèmes.

En résumé, CondoMédiation représente une ressource précieuse pour les personnes impliquées dans des conflits en copropriété, offrant des alternatives constructives et guidant les parties vers des solutions basées sur la collaboration et la compréhension mutuelle.

Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://condoconseils.net)

**Samedi 8 juin 2024 | 9h00 à 12h00**



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoConseils/CondoMarketing; Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre (IndemniPro); M. Carol Bérubé, Chef d'équipe réclamations (BFL CANADA) et Me Gérald Denoncin, Fiset égal inc.

## 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.

**Samedi 14 septembre 2024 | 9h00 à 12h00**



Conférencier :  
Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.  
Arbitre accrédité (IMAQ). Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)



## Cours accéléré en copropriété divise

### La copropriété au Québec en 2024

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

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) et de CondoConseils.

### Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://CondoConseils.net)

# Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

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

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

# L'arbitrage du plan de garantie avec GCR



Me Pierre-Marc Boyer  
Farley avocats

**Un bénéficiaire (syndicat de copropriété) ou un entrepreneur insatisfait d'une décision de GCR dispose de 30 jours pour porter en arbitrage une décision de GCR se prononçant sur une réclamation. Ce délai peut être étendu dans certaines circonstances.**

Les frais de l'arbitrage sont partagés moitié-moitié GCR/entrepreneur quand c'est l'entrepreneur qui demande l'arbitrage; quand c'est le syndicat de copropriété qui demande l'arbitrage, c'est GCR qui paie la totalité de la facture, sauf de rares exceptions.

Des enjeux majeurs sont soulevés par les débats en arbitrage suivant une décision de GCR.

Pour l'entrepreneur, une décision négative d'un arbitre peut impliquer des sommes colossales en valeur de travaux à corriger, en plus d'affecter négativement sa cote qualité GCR, ce qui peut avoir des conséquences sur ses primes annuelles à payer et éventuellement sur la valeur des garanties financières à fournir pour demeurer accrédité par l'organisme.

Pour un bénéficiaire, sans les bons conseils et la bonne expertise, cela peut signifier se faire refuser soit un remboursement d'acompte de 50 000\$, soit une réparation majeure nécessaire comme le parachèvement d'éléments majeurs et assumer soi-même ces coûts astronomiques qui parfois dépassent 100 000-150 000\$.

L'arbitrage est un procès qui se déroule selon la même formule que devant les tribunaux civils, seulement de façon un peu plus informelle et plus expéditive. L'arbitre n'agit ni comme médiateur ni comme conseiller aux parties, mais strictement comme un décideur qui tranche un débat. Une preuve est d'abord présentée par chaque partie à tour de rôle (témoins avec preuve documentaire). Chaque témoin peut être contre-interrogé par les autres parties. Le tout se termine par la partie plaidoirie (argumentation).



Comme pour tout procès, le mot clé est préparation. Trop de bénéficiaires et d'entrepreneurs arrivent peu ou pas du tout préparés, ne comprennent pas leur fardeau de preuve, la différence entre preuve et plaidoirie, le rôle de l'arbitre, en plus de présenter une preuve incomplète qui ne cible pas les éléments pertinents du litige. Ceci peut sérieusement compliquer la tâche de l'arbitre dans sa recherche de vérité et empêcher une partie d'adéquatement faire valoir ses arguments, même si en théorie ses prétentions étaient bien fondées. Au surplus, des concepts spécialisés comme la notion de délai raisonnable pour dénoncer ou loger une réclamation et les éléments couverts par le plan de garantie peuvent compliquer la partie pour un néophyte.

Pour cette raison, il est primordial, en tant que représentant du syndicat de copropriété, de vous asseoir avec votre avocat pour que celui-ci vous explique en détail les étapes menant à l'arbitrage, le déroulement de l'arbitrage lui-même et surtout, pour qu'il vous prépare à témoigner. La plupart du temps, les témoins témoignent pour la première fois de leur vie devant un tribunal et ceux-ci peuvent se sentir intimidés. Ainsi, votre avocat saura vous conseiller, vous guider et vous préparer adéquatement, de façon à démythifier le processus.

Sommairement, la première étape de l'arbitrage est la fixation de la conférence téléphonique de gestion par l'arbitre, où les parties et l'arbitre discuteront des éléments de preuve à produire, notamment des expertises, de la liste des témoins, ainsi que d'une durée, d'une date et d'un lieu pour l'audition. Certains éléments comme la production d'expertises pourront rallonger le délai pour obtenir une date d'audition.

Une des raisons qui font que la préparation pour l'arbitrage est cruciale, est que la sentence arbitrale est finale et sans appel. Un recours contre la sentence arbitrale est tout de même possible, soit le pourvoi en contrôle judiciaire, mais celui-ci sera plus limité et ardu qu'un simple appel. □





# Formation en droit immobilier et de la copropriété pour les membres CondoConseils



**McGill**

École  
d'éducation permanente

## Session Hiver 2024 / inscriptions disponibles maintenant

---

Donnez un nouvel élan à vos connaissances ou à votre carrière en immobilier !

**Offert entièrement en soirée et 100 % en ligne (connexion Zoom).**

**Réduction de prix pour les membres CondoConseils, les diplômés McGill, les membres ADMA et pour les 65 ans et plus.**



Conférencier : Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.  
Arbitre accrédité (IMAQ). Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)  
Collaborateur à CondoConseils

**Me Sébastien Fiset vous offre l'opportunité d'apprendre sur les grands principes régissant le droit immobilier au Québec : Achat et vente d'un immeuble; Location d'un immeuble (logement et location commerciale); Types d'une copropriété; Démarrage d'une copropriété; Recherche de titres et plus encore.**

Il vous permettra de comprendre les différents encadrements, de détailler les obligations minimales des acteurs (notaire, courtier immobilier, arpenteur-géomètre, inspecteur en bâtiment et avocat) et d'évaluer les actions possibles lorsque requis.

Ce cours, qui ne nécessite aucun prérequis à l'inscription, fait partie d'un programme qui mène à l'obtention du Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés.

Cette formation de 12 semaines vous permettra d'acquérir de nombreuses connaissances juridiques sur les grands principes légaux contenus dans le Code civil du Québec et d'autres sources juridiques encadrant la copropriété.

---

INFORMATION ET INSCRIPTION  
[YCBS 102 - 400](tel:514-393-1024)



COMMUNIQUÉ



## Nouveau : une formation de trois heures en prévention des dégâts d'eau

Montréal, 7 septembre 2023 – En collaboration avec l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), la section Québec de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN) vient de lancer une formation de trois heures sur la prévention des dégâts d'eau qui intéresse directement les syndicats de copropriétaires et les gestionnaires d'immeubles en copropriété.

La formation Prévention des dégâts d'eau vise à permettre aux participants à non seulement identifier les différentes sources potentielles de dégâts d'eau, mais aussi à comprendre l'intérêt qu'il y a à les prévenir, notamment en installant des systèmes de détection de fuites d'eau.

«Depuis 2017, notre association travaille en collaboration avec certains des plus importants assureurs de dommages au Canada pour établir entre autres un processus d'accréditation des manufacturiers et installateurs de systèmes de prévention de dégâts d'eau, mentionne le président de la PREVCAN, Gilles Fréchette. Notre but : offrir au public des produits et des services de qualité.»

«Il est indéniable que les sinistres causés par l'eau ne cessent d'augmenter, précise Robert Demers, responsable du comité Formation de la PREVCAN. Un immeuble en copropriété qui présente une demande d'indemnisation en raison d'un dégât d'eau peut voir sa franchise augmenter radicalement, voire perdre sa protection d'assurance. Cela entraîne une énorme perte de valeur, en plus de rendre sa revente difficile. Les grandes sociétés d'assurances auxquelles la PREVCAN a présenté son intention de diffuser des pratiques exemplaires ont été vraiment emballées par notre démarche. Or, plus le temps passait, plus nous faisons le même constat : les administrateurs de syndicat de copropriété – souvent des bénévoles – tout comme les gestionnaires immobiliers

professionnels avaient besoin de plus d'information pour bien connaître les solutions en place.»

Il fallait trouver une façon de transmettre le message en toute neutralité. C'est ainsi qu'est née l'idée d'une formation donnée par un tiers crédible. «Chose certaine, cette formation va amener les intervenants du milieu immobilier à mieux cerner la gestion des risques de dégâts d'eau causés par une négligence d'entretien de la plomberie ou des électroménagers et des autres installations alimentées en eau, comme un chauffe-eau, ajoute Robert Demers. L'erreur humaine est aussi un important facteur de risque. Ils verront quelle est la valeur préventive de l'installation de tels systèmes et seront ainsi mieux équipés pour éviter de coûteux dommages aux copropriétaires.»

«Notre objectif, c'est que la formation attire également l'intérêt des courtiers d'assurance, mentionne Robert Demers. Ils pourront ainsi parler en toute connaissance de cause aux gestionnaires d'immeubles en copropriété, aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires d'immeubles multilogements. Bref, cette formation très actuelle est à mes yeux un incontournable pour tout intervenant du secteur de l'immobilier.»

## Un partenaire d'exception

«Comme notre mandat consiste notamment à repérer les secteurs d'innovation de l'industrie, le sujet proposé par la PREVCAN nous a semblé extrêmement pertinent, mentionne Richard Tremblay, directeur du Service de la formation de l'APCHQ. Notre conseillère en formation et notre rédactrice technique ont donc fait équipe avec un groupe d'experts de l'Association pour établir les objectifs de la formation, son

contenu et le matériel nécessaire. En fin de compte, les gestionnaires qui s'inscriront, tout comme nos membres entrepreneurs, vont non seulement comprendre la mécanique des diverses solutions existantes, mais aussi pouvoir aider les copropriétaires à prendre des décisions éclairées. La formation n'en fera que des conseillers mieux outillés.»

La formation a reçu un financement de la Commission des partenaires du marché du travail (CPMT). Elle est offerte en français et en anglais et donnée en mode asynchrone – c'est-à-dire en différé, ce qui procure une grande flexibilité d'horaire aux participants.

Pour avoir plus d'information sur la formation Prévention des dégâts d'eau ou pour vous y inscrire, communiquez avec l'APCHQ à [apchq.com](http://apchq.com) / Formations / Répertoire des cours / Prévention des dégâts d'eau.

## À propos de la PREVCAN

La PREVCAN a comme mission de devenir un outil d'accompagnement incontournable pour les spécialistes de la prévention des dégâts d'eau et leurs clients. L'association a été créée dans le but de rassembler les différents acteurs du terrain et d'en être le porte-parole, d'informer le public des solutions existantes, d'intervenir auprès des assureurs de dommages et des autorités gouvernementales compétentes et de fournir à ses membres des outils pour améliorer la qualité des services offerts au public. □

Information :  
Robert A. Demers, 514 375-4004,  
[info@prevcan.org](mailto:info@prevcan.org)



**INVEST GAIN** LTÉE

Depuis 1981  
à votre service

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

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

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Programme  
bilingue

Certificat de perfectionnement professionnel



Condo  
Experts  
Membre fournisseur accrédité

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

## Hiver 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#">YCBS 102</a>	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Mardi (1 classe samedi 27 janvier)	18:00 - 21:00	9 janvier, 2024	12 mars, 2024
<a href="#">YCBS 100</a>	Residential Property Finance and Accounting	Mardi (1 classe samedi 11 mai)	18:00 - 21:00	26 mars, 2024	4 juin, 2024

## Été 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#">YCBS 106</a>	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi (1 classe samedi 6 juillet)	18:00 - 21:00	18 juin, 2024	6 août, 2024

## Automne 2024

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

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

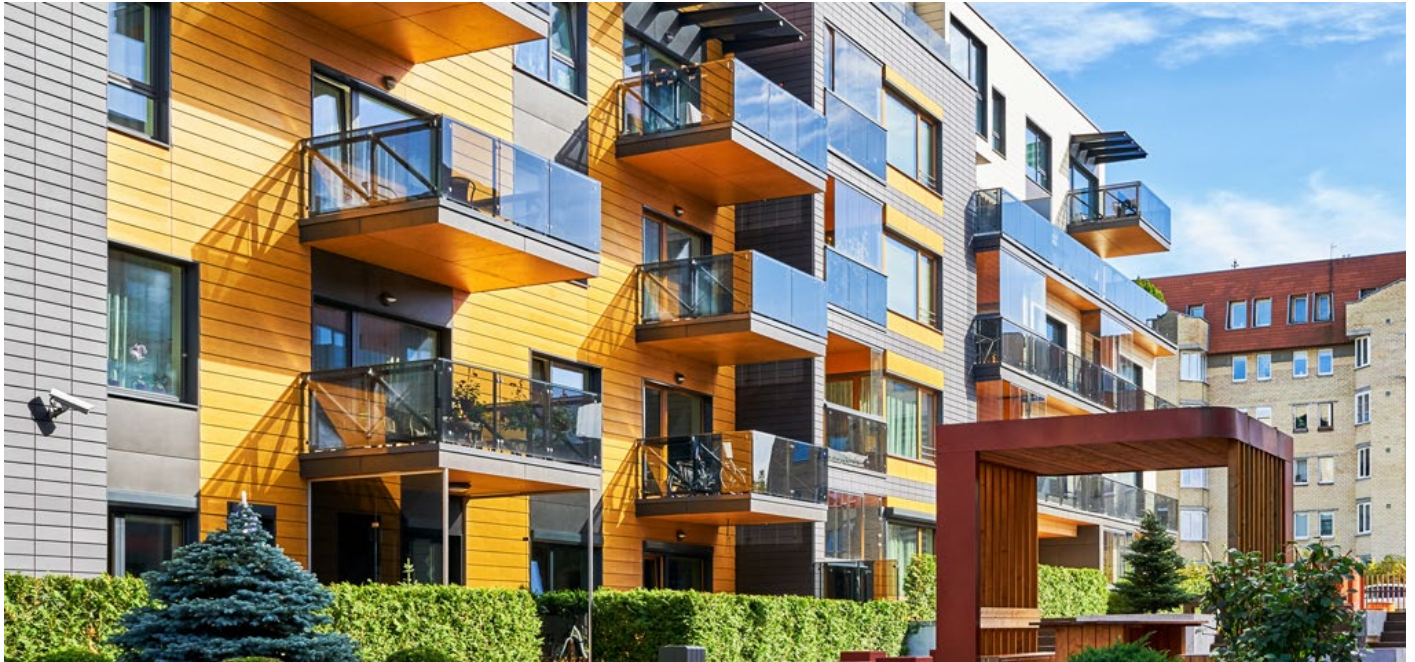


## INSCRIPTION IMMÉDIATE

### Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



Enjoy the benefits of  
a fully bilingual program :

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

#### Informations sur le programme



514 399-9262  
ag.scs@mcgill.ca

#### Informations d'admission ou d'inscription

514 398-6200  
admissions.conted@mcgill.ca



#### En apprendre plus

[mcgill.ca/eep-immobilier](https://mcgill.ca/eep-immobilier)



École d'éducation  
permanente

School of  
Continuing Studies

# Le comportement des résidents évolue



Par Kewin Boyer  
RunPower Inc.

Plusieurs organisations d'électro-mobilistes en Amérique du Nord s'entendent pour dire que dans un contexte multi-logement, nos voitures restent stationnées plus de 90% du temps. Pourquoi devrions-nous nous déplacer plus loin pour faire le plein en énergie?

Contrairement à l'essence, l'électricité est sûre, abordable et omniprésente. En d'autres termes, les conducteurs de véhicules électriques (VÉ) se ravitaillent là où c'est le plus pratique pour eux, généralement près de leur domicile, leur lieu de travail ou leur lieu de loisirs.

Dans un avenir plus proche que vous ne le pensez, les gestionnaires de copropriété et les syndicats de copropriété doivent réaliser ce fait; les résidents s'attendent à recharger pendant leur sommeil, et s'ils ne le peuvent pas, ils chercheront probablement un autre endroit à proximité. Ils voudront se réveiller en sachant que leur voiture est alimentée et prête à les emmener où ils veulent aller. Cela élimine une préoccupation de plus pour les résidents qui ont une vie active. En rendant la recharge de VÉ une commodité, ils vous remercieront grandement.

Il est de moins en moins probable qu'un enfant né aujourd'hui conduise autre chose qu'un véhicule électrique et de connaître les tracasseries liées à la nécessité de se rendre ailleurs qu'à la maison pour faire le plein afin de pouvoir reprendre la route. Ce sont vos futurs résidents, et ils s'attendent à vivre dans un monde qui fait du sens pour eux. Avec le point de basculement pour l'adoption massive des VÉ à portée de vue, le moment de commencer à planifier votre infrastructure est dès maintenant. Planifier son infrastructure est une étape primordiale du processus, car si cela n'est pas fait avant l'installation de bornes de recharge, il est possible que les résidents restants ne puissent pas avoir assez de capacité électrique suffisante pour l'installation de leurs bornes de recharges si ce n'est pas fait et qu'il faille recommencer l'installation à zéro!



## Chaque place de stationnement est une source potentielle de revenus

Pour les immeubles ayant des places de stationnement partagées, imaginez ces dernières comme des centres de profit potentiel. En investissant dans une infrastructure de recharge pour véhicules électriques (VÉ), vous êtes prêt à tirer parti du plus grand bouleversement dans le domaine des transports depuis l'invention de la Ford Model T. Actuellement, chaque espace de stationnement partagé sans point de recharge représente un investissement gaspillé. Vos résidents l'utilisent, mais autrement, vous ne tirez probablement pas beaucoup de rendement de cette superficie. Lorsque vous ajoutez une station de recharge, soudainement, cet espace commence à travailler pour vous. Vos résidents compteront dessus, seront prêts à payer un supplément pour le privilège de l'avoir disponible jour et nuit, et seront moins enclins à déménager ailleurs. De plus, si vous décidez un jour de vendre votre propriété, les acheteurs potentiels seront prêts à payer beaucoup plus pour une propriété prête pour les VÉ que pour une nécessitant des mises à niveau d'infrastructure.

En plus, au moment d'écrire ces lignes, la subvention Roulez Vert au Québec s'applique encore pour les projets multi-résidentiels. Il pourrait être judicieux de bénéficier de ce montant maximal de 49000\$ par année, par bâtiment. □



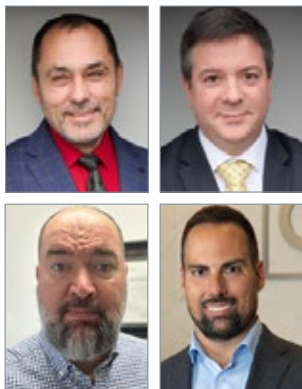
# BUDGET

## Gestion

# CONDOWeek-end

VISOCONFÉRENCE 13 avril  
9h00 à 12h00

2024



#### Conférenciers :

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

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

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

Une présentation de l'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) et de CondoConseils.

#### Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à [CondoConseils.net](https://CondoConseils.net)

# Cinq pour cent de quoi ?



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

## La prévention... la plus efficace des actions

L'achat d'une copropriété, comme pour tout achat d'une résidence, représente fort probablement le plus important investissement que vous ferez dans votre vie.

Cependant, l'achat d'une copropriété représente un investissement collectif puisqu'en devenant copropriétaire, vous rejoignez par le fait même un regroupement de copropriétaires, tout comme vous.

Vous avez donc votre unité, mais vous possédez également une partie de l'immeuble où vous habitez. Il est donc très important pour votre investissement collectif de veiller à la préservation de l'immeuble en question.



L'achat d'une copropriété – Un investissement collectif

Une entreprise comme St-Pierre & Associés aide les syndicats à aller de l'avant au niveau de la prévention pour la préservation de leur investissement commun.

On sait que présentement il y a des projets de loi qui sont en transition, en adoption ou qui ont déjà été adoptés.

Pour ceux qui suivent le développement ou le non-développement du projet de loi 16, on nous annonce la publication du règlement pour bientôt, et cette annonce se répète à tous les six mois ou à peu près. Et, tel que mentionné à chaque fois, après la publication de ce règlement, les syndicats de copropriété auront trois ans pour se conformer à la législation.

## PROJETS DE LOI EN ATTENTE

Donc, en attendant que le législateur ait mis un point final à tous ces fameux projets de loi, que ce soit la loi 16, la nouvelle loi 31, ou encore les autres qui suivront peut-être, nous devons tous nous investir et investir ensemble afin de protéger nos bâtiments.

Vous avez tout intérêt à préserver votre patrimoine commun.

Comme disait un conférencier lors d'une formation récemment, « On constate que le code civil ne travaille pas à temps plein pour la copropriété, en revanche, nous oui ».

La santé financière de votre copropriété commence par un fonds de prévoyance.



Un fonds de prévoyance pour la santé financière  
de votre copropriété



L'étude de fonds de prévoyance représente la toute première étape pour répondre à l'objectif ultime, soit la préservation de votre investissement collectif.

Impliquée depuis plus de 20 ans dans le monde de la copropriété, la firme de génie-conseil, *St- Pierre & Associés* assiste les administrateurs de copropriété dans leurs tâches et leurs responsabilités.

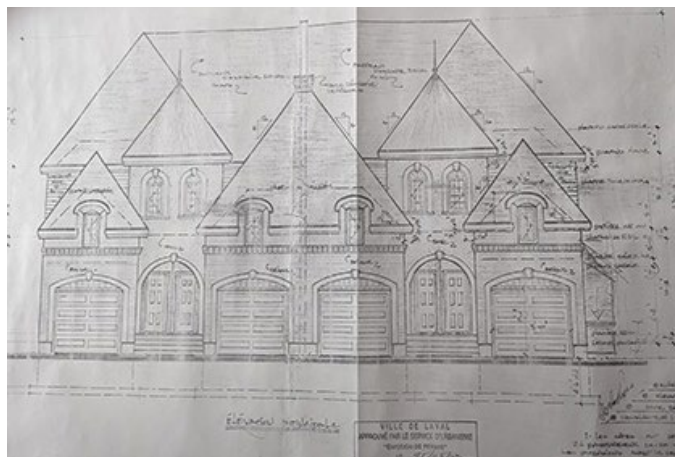
De nouvelles législations sont entrées en vigueur ces dernières années afin de permettre de clarifier les règlements qui dictent maintenant et qui dicteront plus tard, les responsabilités des administrateurs, mais qui consistent essentiellement à maintenir l'actif de tous les investisseurs.

## MAINTIEN DE L'ACTIF

Maintenir l'actif, c'est une chose sur laquelle tout le monde s'entend. Mais l'actif, c'est quoi au juste ?

Évidemment, c'est le bâtiment, l'immeuble dans lequel tous et chacun, comme copropriétaires, investissent beaucoup d'argent et doivent s'assurer que ce patrimoine demeure dans une condition suffisante et pérenne dans le futur.

Donc, cela va de soi qu'un bâtiment, une fois construit, a besoin d'entretien et aura besoin d'entretien tout au long de sa vie, soit des travaux majeurs ou des remplacements d'équipements et composantes.



Un bâtiment, une fois construit, a besoin d'entretien

Il est important que cette notion relève de la responsabilité des administrateurs et qu'ils en soient bien conscients.

Les administrateurs sont élus aux assemblées générales annuelles.

Et il est très fréquent de constater une forme de jeu de chaises musicales; vous connaissez sûrement ce jeu où l'on passe de chaise en chaise selon que la musique s'arrête ou repart.

La chaise musicale dans le domaine de la copropriété signifie que les administrateurs ne restent pas nécessairement en place très longtemps et toute la difficulté relève de ces changements constants qui nuisent souvent à la pratique d'une gestion adéquate pour s'assurer d'avoir, ce que nous appellerons, une mémoire corporative.

## PERDRE OU CONSERVER UNE MÉMOIRE CORPORATIVE

Qu'est-ce qu'une mémoire corporative ? Il s'agit de connaître tous les travaux, les interventions, les changements d'équipements qui ont eu lieu au cours de la vie du bâtiment. Et il faut que ces documents, rapports, factures pour travaux exécutés, soumissions pour travaux à venir, etc., en fait tous ces documents soient archivés, conservés, afin que d'une administration à l'autre, on puisse facilement les retrouver, les consulter, être au courant de l'état actuel de l'ensemble du bâtiment. S'il faut repartir à zéro à chaque fois, on s'expose à d'éventuels problèmes qui peuvent parfois s'avérer catastrophiques.

Parce que l'immeuble vieillit, il a besoin d'attention, d'entretien, de réfection. Certains administrateurs ont des connaissances qui vont les aider à bien remplir leur rôle, et d'autres moins. Ce n'est pas à la portée de tout le monde de pouvoir s'occuper de la gestion d'un immeuble. Et d'autant plus que les administrateurs ne restent pas toujours en poste très longtemps, bien qu'il y ait tout de même quelques exceptions.



La mémoire corporative d'un immeuble

C'est une tâche très importante, en réalité, beaucoup plus importante que ce que nous avons peut-être l'habitude de penser.

Alors, il n'est pas étonnant que la demande soit forte pour les professionnels comme ceux de chez St-Pierre & Associés, afin de vous conseiller et de vous accompagner dans toutes ces tâches spécifiques.

Notre bureau d'ingénieurs-conseils regroupe des ingénieurs, technologues, architectes, estimateurs, conseillers au niveau de la planification des travaux, en plus de la réalisation des plans et devis et de la surveillance de travaux.

Toutes ces activités professionnelles font partie des services que nous offrons depuis plusieurs années. Donc, avec le temps, nous en sommes venus à développer une importante expertise vraiment adaptée à la copropriété afin d'assister l'administration, que ce soit dans de petites copropriétés ou encore dans de grosses copropriétés de tout genre.

## L'IMPORTANCE D'ÊTRE BIEN INFORMÉ

Le premier rôle des administrateurs, c'est de s'informer.

Il existe un célèbre dicton qui mentionne : « *Nul n'est censé ignorer la loi* ».

Le code civil peut vous guider et les avocats peuvent vous fournir de précieuses explications, car il n'est pas toujours évident d'y voir très clair.

Dans le cas d'un maintien de l'actif, nous parlons d'entretien, nous parlons de travaux majeurs. Donc, nous parlons beaucoup d'argent, et comme dans bien d'autres cas, c'est le nerf de la guerre.



Entretien et travaux majeurs

Il faut s'assurer d'abord de cotiser suffisamment, puis d'accumuler des fonds dont l'importance, forcément, sera en fonction de l'immeuble dans lequel vous habitez.

Cet aspect de la gestion de l'argent, relève également de connaissances que l'administrateur doit posséder au minimum afin de bonifier l'argent qui est mis de côté.

Au-delà de l'aspect technique du bâtiment, en ce qui concerne les responsabilités des administrateurs, il faut vraiment que lorsqu'ils entrent en poste, ils se prêtent à un rapide examen de conscience et assument le fait qu'ils ne portent plus seulement le chapeau de copropriétaire, mais également le chapeau de propriétaire, dans le sens où ils sont directement responsables de l'entretien et de la gestion de l'immeuble. Il y a bien sûr l'apport des compagnies de gestion qui peuvent donner un gros coup de main dans la plupart des tâches reliées à la gestion, et on retrouve aussi beaucoup d'auto-gestion.

Bien qu'il s'agisse en réalité de la responsabilité de tous les copropriétaires, comme ils sont en première ligne, les administrateurs doivent vraiment avoir, plus que tous les autres, une attitude de *propriétaire*, au niveau d'une vision à long terme, et non pas à court terme comme certains copropriétaires peuvent avoir parfois.

## FRAIS DE CONDOS – LA FAMEUSE QUESTION

Évidemment, quand les acheteurs font l'acquisition d'une copropriété, ils investissent un important montant d'argent. Et puis la question qui vient rapidement, on le sait, c'est « quels sont les frais de condos »?

Les fameux frais mensuels que l'administration doit collecter pour s'assurer justement de la gestion quotidienne et pérenne de l'immeuble. Ces fameux frais de condos que tout le monde aimerait voir le plus « réduits » possible.

Depuis les débuts de la copropriété, dans les années 1970-80, évidemment, tout le monde magasinait l'acquisition d'une copropriété avec des frais minimums, pensant que c'était là, une situation idéale.

Mais ça n'a pas été très long, au bout de 15 ou 20 ans, parfois moins, les histoires d'horreur ont commencé à circuler, dont la majorité tournaient autour du fait qu'il n'y avait pas suffisamment d'argent accumulé pour assurer le maintien requis de l'immeuble



**VITRO —  
SERVICES**



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



Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**

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

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



Les histoires d'horreur débutent souvent par le manque d'argent disponible

Alors les gens ont commencé à prendre conscience qu'il est important d'accumuler plus d'argent que ce qu'ils avaient l'habitude de faire.

Et cette mauvaise habitude-là, elle s'est manifestée, un peu par le biais de l'ancienne loi qui est toujours en vigueur.

## NOUVELLES LÉGISLATIONS POUR AMÉLIORER LA SITUATION

On entend parler de nouvelles législations, il y a des règlements qui sont à venir encore dans la nouvelle loi, mais essentiellement, la nouvelle loi vient corriger des lacunes importantes qui transparaissent dans la première version en 1994, au niveau de la réforme du code civil.

À ce moment-là, il s'agissait d'une des premières fois où on retrouvait des articles concernant la copropriété et les responsabilités des administrateurs à propos de la gestion de l'immeuble et de l'approvisionnement en fonds, afin de pouvoir disposer de suffisamment d'argent dans le calcul des frais de condos.

En fait, ce que l'article de loi disait en résumé, c'est que l'administration devait évaluer les dépenses à venir et prévoir les cotisations en conséquence.

Il s'agissait sommairement de l'essentiel du libellé dans l'article de loi à l'époque.

Le raisonnement qu'il faut adopter, c'est tout simplement de planifier, mais ça veut dire quoi au juste planifier ? Planifier, pour un immeuble, tel que déjà mentionné, c'est du long terme. On ne peut pas gérer à courte échéance seulement, trop de surprises vous nous attendre au tournant.

On veut que l'immeuble puisse vivre une durée de vie adéquate, il n'y a rien qui empêche un immeuble de traverser les années, de vivre quelques centaines d'années après tout... dans la mesure où il est entretenu, et bien entretenu.



Un immeuble bien entretenu peut durer longtemps

Donc, que veut dire planifier, sinon de connaître avec le plus de précision possible, les dépenses à venir et quand elles surviendront ?

On ne parle pas de frais de gestion quotidienne ou de budget d'opération, ici, on parle de frais de capitalisation, à savoir accumuler de l'argent pour des travaux futurs d'entretien majeur et de remplacement.

Donc, par définition, on parle ici du fonds de prévoyance.

## ENTRETIEN MAJEUR ET REMPLACEMENT

L'entretien majeur n'est pas de l'entretien courant. Il s'agit des entretiens qui ne sont pas récurrents à chaque année, des entretiens importants qui peuvent être effectués aux cinq ans, aux dix ans ou plus, ou encore des remplacements à la fin des durées de vie des éléments et équipements qui composent l'immeuble.

Ces deux éléments, l'entretien majeur et le remplacement, constituent la partie intégrante des études de fonds de prévoyance, ce que l'article original mentionnait d'ailleurs. Peut-être qu'il y a eu une fausse interprétation; l'article disait en gros « faites la provision nécessaire, faites vos prévisions de dépenses et provisionner en conséquence ».





### Des travaux majeurs comme la réfection d'une toiture

Si vous voulez effectuer vous-mêmes, en tant qu'administrateurs, l'étude de fonds de prévoyance, vous allez devoir calculer quel sera le montant annuel, que chacun des copropriétaires devrait verser au fonds de prévoyance. Allez-vous vous baser sur cette phrase : « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes ».

Parce que la roue s'enchaîne à partir de ce moment.

Qui crée le premier syndicat de copropriété ? Il s'agit du promoteur, le constructeur de l'immeuble. Il a deux rôles à jouer au départ.

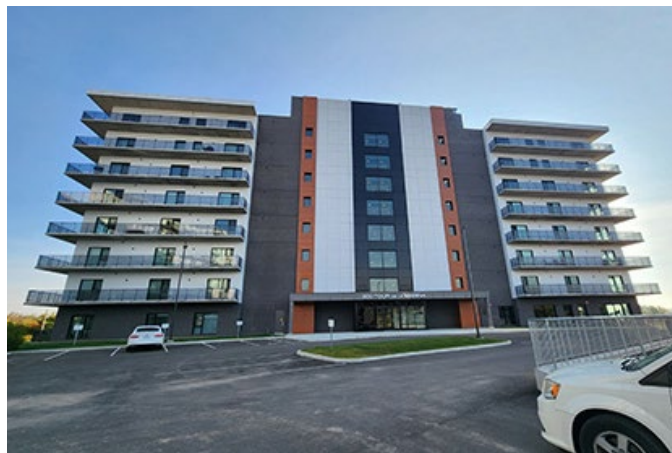
C'est-à-dire, celui de constructeur et celui de président du premier conseil d'administration du syndicat qu'il a lui-même formé.

## LE PREMIER SYNDICAT

Par la loi, il est tenu de former le premier syndicat, une fois qu'il vend les unités et qu'il devient minoritaire. Il appelle une première assemblée générale pour déclarer aux nouveaux copropriétaires qu'il est maintenant minoritaire, puisqu'à ce moment, il a vendu plus de 50% des unités, il leur cède donc l'administration.

Il leur remet tous les documents administratifs, incluant la charte ou la déclaration de copropriété. Alors, les nouveaux copropriétaires élisent un président, un secrétaire, un trésorier, un ou des administrateurs et prennent en main la gestion de l'immeuble avec le budget que le promoteur a lui-même préparé lorsqu'il était en fonction au début du syndicat de

copropriété. Donc, c'est le promoteur qui a fait le budget au niveau des calculs de coûts d'opération de l'immeuble.



### Un budget pour les coûts d'opération de l'immeuble

Dans le document qu'il remet au syndicat, on retrouve toute la liste des travaux des budgets d'opération qui sont nécessaires, et en général, il est inscrit 5% à l'item *fonds de prévoyance*, et comme disait notre patron, « ça donne ce que ça donne comme calcul ».

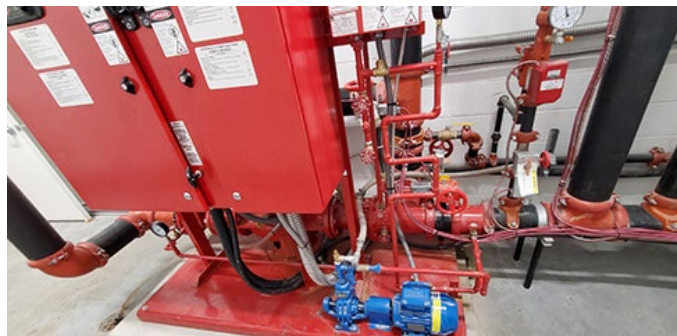
Donc, lorsque l'établissement du budget représente un modeste budget d'opération, très économe, le résultat fait en sorte que cinq pour cent (5%) de pas grand-chose, ça équivaut à pas grand-chose au bout de la ligne.

Beaucoup de copropriétaires ont vécu ce genre de situation. Les nouveaux administrateurs reprennent le budget en main et continuent avec la même formule.

## MÊME RECETTE – MÊMES RÉSULTATS

Au moment où les promoteurs transfèrent les clés de la copropriété au conseil d'administration, la plupart du temps, le fonds de prévoyance n'est pas suffisant et ne pourra pas le devenir si la même formule se répète au fil des années. Il ne faut pas oublier que le conseil d'administration, souvent ce sont des copropriétaires qui offrent leurs services bénévolement, ils donnent beaucoup de leur temps et s'impliquent activement dans le but de préserver la copropriété et de s'occuper de toutes les obligations. En même temps, il y a une responsabilité très importante qui leur incombe, soit de faire respecter la déclaration de copropriété.

Une fois élus, les administrateurs doivent commencer à imposer une culture d'investisseurs, donc, entre autres avec des charges communes dont il faut s'acquitter.



Les équipements mécaniques doivent être entretenus et remplacés à la fin de leur vie utile

Les gens développent souvent une mentalité de locataires ou de « vie à l'hôtel ». Ils veulent habiter une unité pour pas cher, étant donné que la plupart du temps, tout est neuf, surtout avec les constructions des dernières années, et si tout est neuf, ça ne coûte pas cher d'entretien, ça ne coûte pas cher de réparation. Mais ils croient qu'ils vont pouvoir vivre dans leur unité comme des locataires pour toute la durée où ils vont être propriétaires de leur unité, mais cette façon de penser n'est pas conforme à la réalité.

## UN INVESTISSEMENT QUI DEVRAIT PRENDRE DE LA VALEUR, ET NON L'INVERSE

Il ne faut pas qu'ils oublient de prendre en considération la valeur de leur investissement, lorsqu'ils achètent une unité neuve qu'ils vont peut-être revendre dans deux ans, ou dix ans, ou quinze ans.

S'il y a manque d'entretien, l'unité va perdre de la valeur.

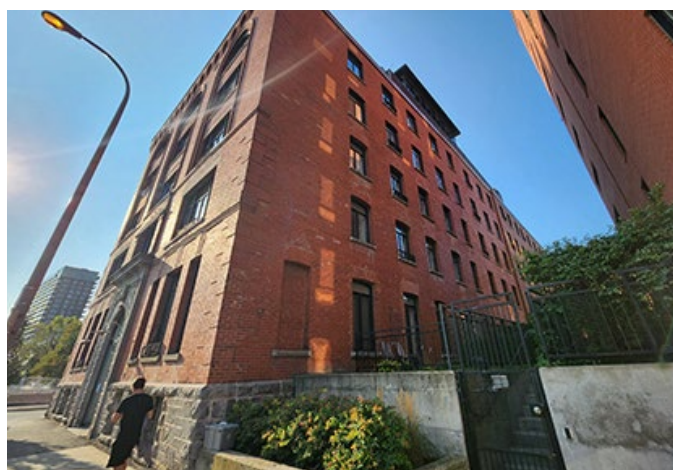
Les administrateurs, selon le code civil, sont tenus de s'occuper de leur propriété, à court, moyen et prévoir à long terme, et cela même s'ils considèrent qu'ils ne seront plus là éventuellement, le bâtiment va encore être là.

En attendant que la loi définisse clairement les obligations, il est intéressant en tant qu'investisseur (copropriétaire) de connaître les outils qui permettent de vous autogérer en attendant que le gouvernement vous vienne en aide avec des projets de loi.

Comment pouvez-vous mettre en place des éléments qui vous aideront à conserver votre propriété, votre investissement collectif ?

On parle de report des nouvelles lois à on ne sait trop quand, mais déjà on en connaît assez aujourd'hui à propos de directives claires aux administrateurs qui devraient les inciter à se tourner vers les bonnes personnes pour les appuyer.

Des professionnels qui peuvent leur dresser un plan d'action, un plan de match, un plan de gestion de l'actif, pour leur investissement collectif.



Un plan de gestion de l'actif

En tant qu'administrateur, vous devez veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Comment un administrateur bénévole, sans expérience, peut connaître les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien d'un immeuble ?

Comment savoir, sans passer par un professionnel, peu importe la loi ou l'absence de loi ?

Pour la plupart, vous n'êtes pas né administrateurs de copropriété, vous avez besoin de collaborer avec des professionnels pour la conservation de votre immeuble, pour la préservation de votre investissement.

Et peut-être vous direz-vous finalement que le cinq pour cent (5%) n'était pas vraiment suffisant. ☐

# Condo Conseils

**199 \$**  
**pour 2 ans**  
(taxes en sus)



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

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

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

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

## FORMULAIRE D'ADHÉSION

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

514.996.2233

819.439.8062

418.780.9803

855.380.2233



# CondoConseils



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

## Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin  
Président-directeur général  
CondoConseils, CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.  
CondoConseils  
CondoMarketing



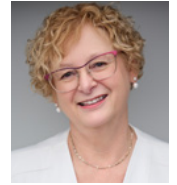
Me Hélène De Kovachich  
Groupe Option Médiation  
Montréal



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne  
Montréal



Me Céline Vallières  
Québec



Me Mario Paul-Hus  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Gérald Denoncin  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Bogdan Constantin, CPA  
Waked Seeman et Constantin  
Provincial



Me Simon Oliva  
Fiset Légal  
Montréal



Me Pierre-Marc Boyer  
Farley Avocats  
Montréal



Me Jonathan Vallières  
Consilium Services juridiques  
Montréal



Me Angie Pelonis  
Fiset Légal  
Montréal



Linda Collin, PAA  
IndemniPro  
Provincial



Me Lucie Desgagné  
Municonseil avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Samuel Gaudet  
Fiset Légal  
Montréal



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



Carol Bérubé, Chef d'équipe  
BFL Canada  
Provincial



Patrick Gautreau, président  
Dir. Tech., NIVOEX  
Provincial



Me Maria Deborah Michaud  
Municonseil Avocats  
Montréal



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



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



Alex Argento, Conseiller Financier  
Gestion de Patrimoine Assante  
Provincial



Robert Plante, président  
SPE Valeur Assurable  
Provincial



Me Catherine Azoulay  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Éric Oliver  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats  
Montréal



Gilles Fréchette, président  
SécuritéAquadéct/PREVCAN  
Provincial



Roberto Pisani, Directeur  
développement des marchés  
ACQ Résidentiel  
Provincial



Me Gaston Gourde  
Avocat à la retraite  
Québec



Me Jean-François Gendron  
Réso Condo  
Montréal





# Les sinistres en copropriété (3<sup>ème</sup> partie)



Me Gérald Denoncin  
Fiset Légal inc.

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

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

## PRINCIPE DE BASE

Bien que le locateur soit tenu, avant la conclusion du bail, de remettre au locataire, le cas échéant, un exemplaire du règlement de l'immeuble portant sur les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien du logement et des lieux d'usage commun<sup>1</sup>, le locataire n'est pas, de ce fait, devenu partie à la déclaration de copropriété. Il n'y est lié que dans une certaine mesure.

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

effets juridiques à l'égard de tous les acquéreurs successifs<sup>2</sup>. Le locataire n'est, quant à lui, pas un acquéreur. Il est la personne qui par l'effet d'un contrat appelé un bail (ou louage) se voit procurer, moyennant le paiement d'un loyer au locateur — en l'espèce un copropriétaire — la jouissance d'un bien immeuble (ou meuble) pendant un certain temps<sup>3</sup>.

La déclaration de copropriété lie donc les copropriétaires, leurs ayants cause et les personnes qui l'ont signée et produit ses effets envers eux, à compter de son inscription<sup>4</sup>. Selon certains auteurs, elle ne lie pas le locataire, à la seule exception du règlement de l'immeuble et ses modifications à partir du moment où il en reçoit copie<sup>5</sup>. Nous sommes toutefois d'opinion que la publication de la déclaration rendant celle-ci opposable aux tiers<sup>6</sup>, elle lie le locataire dans son entièreté. Il serait en effet inconcevable que, par exemple, un article de l'acte constitutif interdisant les animaux dans l'immeuble ne soit pas opposable aux locataires au motif que seul le règlement s'applique à ceux-ci. Ce débat n'est toutefois pas l'objet du présent article et sera, le cas échéant, discuté lors d'une prochaine parution.

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

<sup>1</sup> Art. 1894 CCQ

<sup>2</sup> Yves Papineau, *Le manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, 3<sup>e</sup> édition, Wilson & Lafleur, 2020.

<sup>3</sup> Art. 1851 CCQ

<sup>4</sup> Art. 1062 CCQ

<sup>5</sup> Art. 1057 CCQ

<sup>6</sup> Art. 2941 CCQ

## LES CLAUSES DE LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

### 1. Les clauses compromissoires

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

Rappelons que l'arbitrage est le processus au terme duquel, les parties nomment soit de commun accord, soit qu'elles aient demandé à un tiers de le désigner, un arbitre pour trancher leur différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, de déterminer les dommages intérêts<sup>7</sup>.

Le locataire n'étant pas partie à la déclaration de copropriété, la clause compromissoire ne lui est pas applicable<sup>8</sup>. Le syndicat ne pourrait pas se prévaloir de l'application d'une telle clause dans le cadre d'un litige l'opposant au locataire. Plus encore, dès le moment où il existe un litige ou un appel en garantie entre le locataire et le locateur, la compétence exclusive du Tribunal administratif du logement doit prévaloir. En pareil cas, le litige entre le syndicat et le copropriétaire locateur se règle en vertu de la clause compromissoire, tandis que le litige entre le copropriétaire et son locataire sera renvoyé devant le Tribunal administratif du logement.

C'est ainsi que la Cour Supérieure du Québec rejette la demande du syndicat de renvoyer la cause devant un arbitre conformément à la déclaration de copropriété, dans un litige où le copropriétaire et son locataire lui soumettent la légalité d'un règlement interdisant de fumer du cannabis adopté par le syndicat<sup>9</sup>.

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

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

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

### 2. La clause de responsabilité solidaire

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

Aux termes de la Loi, la solidarité entre les débiteurs ne se présume pas. Elle n'existe que lorsqu'elle est expressément stipulée par les parties ou prévue par la loi<sup>11</sup>. En dehors d'un rapport contractuel et d'une stipulation expresse à cet effet, l'obligation de réparer le préjudice causé à autrui par la faute de deux personnes ou plus est solidaire, lorsque cette obligation est extracontractuelle<sup>12</sup>. Or comme nous l'avons déjà évoqué, le lien juridique entre un syndicat et son copropriétaire est contractuel.

<sup>7</sup> Art. 620 et 624 du Code de procédure civile du Québec

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

<sup>9</sup> *Lahaye-Abenhaïm c. Association des copropriétaires du Lowney 1*, 2018, QCCS 3215

<sup>10</sup> *GreCon Dimter inc. c. J.R. Normand inc.*, 2005, CSC, 46

<sup>11</sup> Art. 1525 CCQ.

<sup>12</sup> Art. 1526 CCQ.

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

Cette clause est d'autant moins envisageable que la solidarité permet au créancier de réclamer la totalité de son préjudice au débiteur solidaire de son choix. La possibilité d'un syndicat de réclamer la totalité de son préjudice par l'effet de cette clause nous paraît inconciliable avec la limitation faite au syndicat de réclamer au copropriétaire fautif les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par son assureur. En d'autres termes, si le syndicat peut réclamer au locataire, lequel est un tiers, la totalité de son préjudice, il ne peut réclamer au copropriétaire-bailleur plus que la franchise applicable au sinistre ou la réparation de dommage causé au bien assuré<sup>13</sup>. Il n'est pas envisageable que par le truchement d'une clause de responsabilité solidaire, le Syndicat puisse également réclamer la totalité de son préjudice au copropriétaire-bailleur en raison de la faute de son locataire, ce que la Loi vise précisément à empêcher.

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

Le soussigné n'a pas connaissance d'une décision des tribunaux se prononçant sur la validité d'une pareille clause de solidarité. En revanche, la Cour du Québec, Division des petites créances, s'est prononcée<sup>14</sup> à quelques reprises depuis l'adoption du projet de Loi 141 sur la responsabilité d'un copropriétaire dans le contexte d'un préjudice causé au syndicat par la faute de son locataire. La Cour estime que la faute du locataire ne suffit pas à engager sa responsabilité du copropriétaire-bailleur nonobstant l'existence d'une clause de solidarité et sans la preuve d'une faute dans le chef dudit copropriétaire-bailleur. Bien que la Cour ne se soit pas prononcée sur la validité de la clause en tant que telle, les motifs de ces décisions permettent toutefois de penser qu'une clause de solidarité ne fait pas exception à l'obligation pour le syndicat de prouver la faute d'un copropriétaire s'il veut obtenir le recouvrement des sommes engagées pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable.

## EN CONCLUSION

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

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

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

<sup>13</sup> Art. 1074.1 CCQ.

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

# NiVOEX

Experts en bâtiments et de la copropriété

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

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







# L'importance de la fréquence des nettoyages de tapis et de carpettes d'hiver au québec !



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC  
Nettoyage des tapis

Pour commencer, n'êtes-vous pas d'avis que l'hiver au Québec semble de plus en plus long! Avant tout, cette saison hivernale occasionne plusieurs inconvénients lorsque vous êtes propriétaire d'immeubles à logements ou de condos. Saleté, sel, neige, gadoue, la liste est longue et peut vraiment endommager vos tapis. D'où l'importance de déterminer un calendrier précis pour le nettoyage de vos tapis et carpettes d'hiver.

De ce fait, les entrées, couloirs et les escaliers sont majoritairement les plus touchés. Le résultat, des zones foncées, démontrant un usage prématuré et un endroit de prolifération des bactéries et moisissures. Effectivement, l'eau est l'ennemi numéro 1 de vos tapis, de concordance avec saletés et poussières, s'en résulte un parfait cocktail pour les mauvaises odeurs et bactéries.

Mais pourquoi opter pour un nettoyage en profondeur au moins une fois par saison? Avez-vous pensé aux tapis d'hiver? C'est assurément une solution efficace pour protéger votre investissement. Plusieurs considèrent que de passer l'aspirateur suffit. Malheureusement, les taches tenaces se situent sous la couche supérieure et nécessitent les bons équipe-

ments pour en faire un nettoyage efficace. Le choix du produit et la fréquence du nettoyage jouent un rôle essentiel. Voici quelques conseils pour redonner vie à vos tapis!

## Pourquoi choisir le nettoyage à sec?

Notons premièrement que le nettoyage à sec demeure LA référence en ce qui concerne le nettoyage des tapis et des carpettes. Son nom le dit, il résulte du faible taux d'humidité utilisé dans ce procédé. Il permet de réduire de manière significative le risque de moisissures, de gondolement et de décoloration de vos tapis. Il vous est possible de louer une machine en grande surface afin de faire vous-mêmes ce procédé de nettoyage. Cependant, nous vous recommandons fortement de faire appel à des experts afin de bien procéder au nettoyage à sec de vos tapis.

## La fréquence de nettoyage et les tapis d'hiver, la solution!

Protéger vos tapis ou vos planchers grâce aux tapis d'hiver peut s'avérer une solution pour prolonger la vie de vos couvres planchers mais c'est également une question de sécurité! En effet, les tapis d'hiver protégeront vos invités et

vous-mêmes de glisser sur le plancher à leur arrivée de l'extérieur. Non seulement vous éviterez les chutes et les blessures, mais en plus, les tapis d'hiver emprisonneront l'humidité de votre entrée.

Mais qu'en est-il de la fréquence idéale pour rendre votre espace propre et sécuritaire? En ce qui concerne les immeubles à logements ou bureaux, les zones de haute circulation devraient être nettoyées plusieurs fois par année. Par contre, pour les salles communes telles que les salles de réunion, un bon nettoyage à chaque saison suffit.

### L'importance d'opter pour un plan d'entretien

Cela paraît évident, mais nous oublions parfois leur importance. Les plans d'entretien sont indispensables afin de prolonger la durée de vie de vos tapis ainsi que pour leur permettre de conserver leur aspect neuf plus longtemps. Chez Pro-Sec, nous offrons des plans d'entretien personnalisés s'adaptant à vos besoins et votre budget.

### Exigez un protecteur à tapis

De manière générale, les gens ne connaissent pas l'existence des protecteurs pour tapis et carpettes. Plusieurs sont disponibles en vente libre dans des magasins de grande surface. Veillez à bien suivre les étapes d'application. Cependant, vous pouvez également faire appel à des experts afin qu'ils puissent appliquer leur protecteur. Cela vous rend la tâche plus facile et ils sont les mieux placés afin de vous aider à trouver celui qui vous convient.

### Voici également un processus d'entretien régulier recommandé par notre équipe de professionnels pour l'entretien régulier.

1. Passer régulièrement l'aspirateur et nettoyer le plus souvent possible tous les planchers dans les aires communes.
2. Passer l'aspirateur et nettoyer les escaliers.
3. Nettoyer 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. □

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com

# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE



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

SAVIEZ-VOUS QUE...

- **Alarme-Incendie**

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

- **Systèmes de gicleurs**

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

- **Extincteurs portatifs**

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

Résultat global de  
notre sondage de  
satisfaction client –  
automne 2023



NOTRE PRIORITÉ EN 2024, C'EST VOUS!

Guard-X a fait de l'**expérience client** sa priorité en développant un *programme de gestion de l'expérience client* qui se définit en quatre (4) points essentiels :

- Tenir parole auprès du client;
- Offrir une expérience optimisée et personnalisée;
- Offrir un rapport qualité et prix;
- Maîtriser le parcours client.

C'est avec fierté que nous avons accueilli les résultats de notre dernier sondage de satisfaction de notre clientèle (350 clients sondés) qui confirment la qualité de nos services, l'efficacité de notre équipe du Service à la clientèle, le niveau de compétences de nos technicien(ne)s et le respect de nos échéanciers.

Pour être en mesure d'offrir et de maintenir cette expérience client de qualité, Guard-X travaille à l'élaboration d'un *programme de développement des compétences* pour favoriser l'accueil, l'intégration, l'évolution et le transfert d'expertise de ses employé(e)s.

Une expérience client et une expérience employé(e) de qualité...

C'est aussi ça **Guard-X!**



# Votre système de prévention de dégâts d'eau : 5 questions à vous poser avant de choisir



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

Selon un sondage du Bureau d'assurance du Canada mené auprès de ses membres, 95 % des indemnisations payées par les assureurs dans les immeubles en copropriété sont liées aux dommages causés par l'eau.

Les causes les plus courantes de dégâts d'eau détectées par nos systèmes dans les immeubles en copropriété sont :

- un bris de la tuyauterie d'alimentation ou de vidange de la lessiveuse, du lave-vaisselle ou du réfrigérateur ;
- une défaillance de la robinetterie ;
- l'erreur humaine ;
- la négligence.

D'autres types de dégâts d'eau peuvent se produire, notamment des infiltrations par les fenêtres. Ils se manifestent cependant moins souvent.

La bonne nouvelle, c'est que l'expérience acquise en procédant à l'installation de centaines de systèmes de détection et d'arrêt de fuites d'eau a permis à notre entreprise de constater qu'un tel système peut détecter et stopper les types de dégâts d'eau qui surviennent le plus fréquemment.

**Voici cinq éléments essentiels à évaluer avant de faire votre choix.**

# 1

## Qui fabrique le matériel ?

Un système de qualité vous procurera plusieurs années de services. Assurez-vous de choisir une technologie qui a fait ses preuves dans un nombre suffisant d'installations et depuis suffisamment de temps pour avoir prouvé sa fiabilité. Sélectionnez de préférence un fabricant dont le système a été accrédité par l'Association de prévention de

dégâts d'eau du Canada (PREVCAN). Cette accréditation signifie qu'un laboratoire indépendant a confirmé que leurs systèmes rencontrent toutes les exigences énoncées dans un devis élaboré avec la participation des plus importants assureurs de dommages du Canada.

# 2

## Est-ce une technologie fiable ?

Le fonctionnement d'un système de détection et de prévention de dégâts d'eau efficace fonctionne comme suit : un détecteur sans fil muni de points de contact métalliques sur sa surface inférieure est actionné dès qu'une flaque d'eau cause un court-circuit entre deux de ces points. Le détecteur transmet alors un signal qui ferme une valve électronique fixée au tuyau d'alimentation en eau de la copropriété. Le dégât est ainsi évité.

Ce qui est plus complexe, c'est de concevoir un système à la fois efficace (qui ferme l'alimentation en eau) et fiable (sans fausses alarmes).

Certaines technologies comme Wi-Fi, Bluetooth et Z-Wave ne sont pas suffisamment fiables pour assurer une transmission sans faille du signal entre le détecteur de fuite d'eau et la valve motorisée. Nous recommandons de privilégier une technologie misant sur un signal radio à basse fréquence qui traverse les murs de béton sans entrave et qui n'est pas sujet aux interférences du signal.

# 3

## À qui confier l'installation ?

Il faut s'informer du nombre d'installations réalisées par les fournisseurs et de la date à laquelle les plus anciennes ont été faites. Demandez des recommandations de syndicats de copropriété qui ont fait appel à leurs services et communiquez avec eux.



Demandez une copie de la licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Les détenteurs d'une licence d'entrepreneur général ont l'avantage de vous offrir une solution clé en main qui inclura la fourniture et l'installation du système de prévention de dégâts d'eau, l'installation des valves par des plombiers certifiés et l'installation de prise 110 volts au besoin.

Si vous confiez votre projet à un entrepreneur détenant une licence de la RBQ qui n'est pas une licence d'entrepreneur général, vous devrez donner trois contrats distincts pour accomplir le même travail.

## 4 Pourquoi jouer à la roulette russe ?

Les lieux qui doivent nécessairement être protégés pour offrir une protection optimale sont :

- l'espace sous l'évier de cuisine pour détecter une fuite provenant de la robinetterie ou de la tuyauterie;
- le plancher devant l'évier de cuisine pour détecter un débordement d'évier;
- sous le lave-vaisselle;
- derrière la lessiveuse;
- sous le réfrigérateur (s'il est muni d'un apport en eau);
- sous un four à vapeur (s'il est muni d'un apport en eau);
- sous une machine à café (si elle est munie d'un apport en eau);
- au chauffe-eau;
- derrière chaque toilette;
- sur le plancher près de la porte de chaque toilette pour détecter un débordement de lavabo, de bain ou de douche.

Il peut s'avérer désastreux de négliger un seul de ces appareils pour des raisons d'économie. Il est en effet difficile, voire impossible de détecter « à l'œil », par exemple, un tuyau de frigo qui se mettrait à fuir. Celui-ci peut donc couler longtemps sans que l'on s'en aperçoive.

## 5 À quelle fréquence faudra-t-il changer les piles ?

Selon le système choisi, la durée de vie des piles des détecteurs peut varier de 1 an à plus de 10 ans. L'installation dans un immeuble en copropriété peut nécessiter la mise en place de centaines, voire des milliers de détecteurs.

Le remplacement de ces piles nécessite une organisation complexe et des coûts. Voilà pourquoi il est important de choisir un système qui fonctionne avec des piles longue durée. Les administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété sont nombreux à faire effectuer ce changement par une firme spécialisée.

Bref, lorsqu'il s'agit de choisir un système de prévention et d'arrêt de fuites d'eau, vos mots clés sont « système accrédité PREVCAN », « technologie éprouvée », « installateur d'expérience et accrédité PREVCAN », « protection complète » et « piles de longue durée ».

Bonne analyse! □

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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

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

514 954 0440 (111) | [mph@municonseil.com](mailto:mph@municonseil.com)



**On n'est pas médecin,  
mais on opère.**

On installe  
des chauffe-eau  
depuis 65 ans.



**MEMBRES  
CONDOMARKETING**

À PARTIR DE

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

Contactez notre équipe dédiée

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

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

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

\* Obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 16) 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**

# En situation de sinistres, le respect de certaines règles s'impose



Par Linda Collin, PAA  
Chef d'équipe technique, Expert en sinistre  
IndemniPro

Je ne vous apprend rien en vous rappelant que le syndicat doit souscrire une police d'assurance pour l'immeuble, laquelle comprend les parties communes et les unités privatives, autres que les améliorations (couvertes à la police des copropriétaires) et bien sûr en respect du registre d'unité de référence. Les copropriétaires doivent aussi souscrire une assurance responsabilité de 1 ou 2 millions, dépendamment du nombre d'unités constituant leur immeuble (1M pour 11 unités et moins et 2 M pour 12 unités et plus).



Je vous aborde à cet article sur les règles à suivre par chacun des organes lorsque survient un sinistre et qu'il y a un potentiel de recours contre un copropriétaire spécifiquement. Que vous soyez gestionnaire ou administrateur au sein d'un syndicat de copropriété, les règles sont les mêmes.

Actuellement la tendance démontre que plusieurs organes décisionnels se permettent de retarder les travaux à l'intérieur d'une unité privative, dans l'attente d'un règlement par l'assureur du copropriétaire fautif. Cette façon de faire brime littéralement le copropriétaire dans son droit de jouir d'une unité saine et habitable. De ce fait, il est important de revoir les règles de base. Le syndicat de voir avec diligence à la réparation et l'entretien des parties communes de l'immeuble. Or comme mentionné précédemment, les parties communes englobent aussi les unités privatives, bref, tout ce qui est inscrit au registre d'unité de référence en ce qui concerne les matériaux de base. Le copropriétaire a par ailleurs l'obligation d'entretien de son unité privative. Cet entretien s'applique à toute situation autre qu'en situation de sinistre.

Dès qu'un sinistre se produit, le syndicat doit s'occuper des travaux, comme s'il était lui-même l'assureur, évidemment lorsque le montant des dommages se trouve sous le montant de la franchise du contrat d'assurance. Dans le cas d'une gestion de sinistre, sous la franchise, le syndicat et le gestionnaire ont le devoir d'appliquer les mêmes règles que ferait un assureur pour s'assurer de ne pas brimer les droits des copropriétaires ni causer un préjudice au syndicat. Cela implique que la cause du sinistre ne doit en aucun cas influencer l'exécution des travaux, même si un recours est possible. Il s'agit de deux choses complètement différentes.

Depuis le changement de la loi en 2018, la police d'assurance des copropriétaires a complètement changé pour les assureurs membres du BAC. En effet, la garantie A, auparavant utilisée pour les dommages immobiliers se trouvant à l'intérieur d'une unité privative, a été retirée pour couvrir ces dommages immobiliers sous la section répartition, laquelle se trouve à la section responsabilité civile du contrat. Cette garantie répartition ne fait plus de distinction entre les parties privatives et communes.

Lorsque survient un sinistre dont la cause pourrait permettre un recours contre un copropriétaire, celui-ci avise son assureur, ouvre un dossier de sinistre et son assureur complètera une enquête afin de déterminer si le copropriétaire est en faute, pour accepter ou refuser la demande de réclamation.

Si l'enquête révèle que le copropriétaire est en faute, la réclamation est acceptée. Dès lors, le montant du règlement sera établi selon le coût des dommages, respectant le marché, auquel sera déduit un pourcentage de dépréciation, selon l'année de construction ou d'usure des matériaux. C'est d'ailleurs le litige qui se produit lorsque les administrateurs/gestionnaires reçoivent l'offre de règlement (la dépréciation).

Que ce soit en assurance ou lors d'un règlement à la cour, dès qu'il s'agit de régler un tiers, la dépréciation s'applique. Lorsque le syndicat réclame à un copropriétaire, il s'agit d'un tiers. Vous pourriez trouver cette façon de régler les choses incongrue et injuste pour le syndicat, mais pour l'heure, il n'y a aucune garantie dans les contrats d'assurance permettant de couvrir les dommages immobiliers en valeur à neuf. La valeur à neuf s'accorde uniquement entre l'assureur et son client. Pour un tiers, c'est la valeur dépréciée qui s'applique.

Refuser d'autoriser des travaux dans une unité privative d'où le sinistre provient met le syndicat à risque d'une poursuite du copropriétaire en défaut d'agir selon ses obligations, applicables à cet organe. Il y a la gestion des travaux suivant un sinistre et il y a le recours. Le recours n'est pas une action de traiter les copropriétaires comme étant des personnes irresponsables et négligentes. Une erreur est humaine et souvent un dégât d'eau survient alors que l'humain n'est pas en cause. Il ne faut jamais oublier que le syndicat représente tous les copropriétaires et doit défendre les intérêts de tous. Or, de ne pas autoriser de travaux sans avoir obtenu de réponse favorable de l'assureur du copropriétaire ou parce que le montant du règlement déprécié n'est pas acceptable par le syndicat n'est pas une bonne raison pour pénaliser les copropriétaires pendant plusieurs semaines, voire mois pour obtenir la réparation de son unité.

Chez Indemnipro, en tant que professionnels accrédités dans la gestion des sinistres, nous prenons soin d'appliquer les règles telles qu'elles le sont, tout en respectant les copropriétaires et les syndicats/gestionnaires qui font appel à nos services. Sachez qu'il y a moyen de régler des sinistres dans le respect et la bonne entente. C'est le sens que nous prônons, le respect de tous, dans les règles de l'art. □



## 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**



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

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!  
Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

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

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

# Parlons un peu de l'histoire de la copropriété



Par Gabriel Marcu,  
Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ)  
et associé chez CondoConseils  
et CondoMarketing

**Pour construire l'avenir, il faut connaître son passé.  
L'histoire de la copropriété, c'est l'histoire de l'habitat collectif et  
de son organisation.**

## Remontons dans le temps...



Il est difficile de fournir des informations précises sur les pratiques sociales du Paléolithique, car cela remonte à une période préhistorique où il n'y a pas de documents écrits pour fournir des détails spécifiques. Cependant, les chercheurs se fondent sur des éléments archéologiques, des études anthropologiques et des observations de sociétés de chasseurs-cueilleurs contemporains pour formuler des hypothèses.

## Propriété et partage

Les sociétés de chasseurs-cueilleurs étaient souvent nomades et dépendaient fortement des ressources naturelles. Il est probable qu'il y ait eu des systèmes informels de partage des ressources basés sur la coopération et la survie de groupe. La propriété individuelle aurait probablement été limitée, et les groupes auraient partagé les emplacements de chasse et de cueillette pour assurer une meilleure subsistance.

## Organisation sociale

Les sociétés du Paléolithique étaient généralement organisées en petites communautés, familles élargies, clans ou tribus, en fonction de la période spécifique et de la région géographique. Les liens familiaux et sociaux étaient probablement essentiels pour la survie et la coopération au sein du groupe aurait été cruciale.

## Règles et gestion des conflits

Bien que les preuves soient limitées, il est possible que des règles sociales aient émergé pour régulariser le comportement au sein du groupe. Les différends étaient probablement résolus au niveau communautaire, peut-être par des aînés, des leaders informels ou des conseils de sages. La cohésion sociale était probablement essentielle et les mécanismes de résolution des conflits auraient été centrés sur le maintien de l'harmonie au sein du groupe.

## Systèmes judiciaires

Il est peu probable qu'il y ait eu des juges ou des avocats formels. Les décisions auraient plutôt été prises au sein du groupe, peut-être par des individus respectés en raison de leur sagesse, de leur expérience ou de leur ancienneté. Les méthodes de résolution des conflits auraient été informelles et axées sur la préservation de la cohésion sociale.

En résumé, bien que nous ne puissions pas décrire avec certitude les détails des pratiques sociales du Paléolithique, il est raisonnable de supposer que les humains de l'époque avaient développé des mécanismes de partage, de coopération et de résolution des conflits adaptés à leur mode de vie nomade et à leurs besoins de survie.





Au cours de la transition entre le Paléolithique et l'époque de l'Empire Romain, de nombreux changements sociaux, économiques et juridiques ont eu lieu. En ce qui concerne la copropriété, l'évolution vers le principe de la majorité plutôt que de l'unanimité montre un ajustement des structures juridiques pour faciliter la prise de décision et la gestion des biens communs.

## Sociétés et indivisions

Les sociétés et les indivisions étaient des formes de copropriété qui existaient à l'époque romaine. Les sociétés pouvaient être des partenariats commerciaux ou des associations de personnes détenant des biens en commun. Les indivisions, quant à elles, concernaient souvent la propriété foncière partagée entre plusieurs propriétaires.

## Principe de la majorité

Le remplacement du principe de l'unanimité par celui de la majorité indique un changement dans la prise de décision au sein de ces structures de copropriété. Cela visait probablement à rendre le processus décisionnel plus efficace, surtout dans des situations où obtenir un accord unanime pouvait être difficile.

## Droits et obligations

Les personnes vivant dans des collectivités à cette époque avaient en effet des droits et des obligations. Les droits pouvaient inclure la propriété individuelle, le droit à la participation politique (pour certains citoyens romains), et d'autres droits civils. Les obligations pouvaient consister en des devoirs fiscaux, des obligations militaires, et le respect des lois édictées par les autorités romaines.

## Organisation sociale

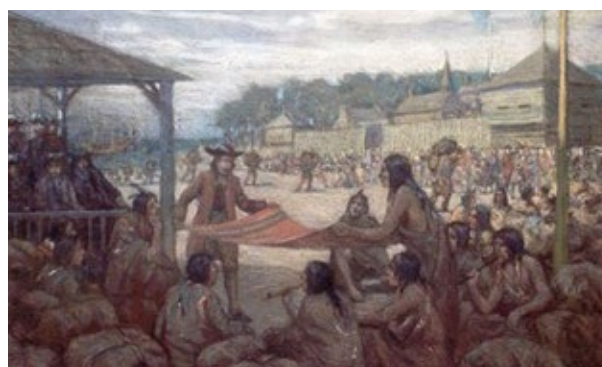
L'Empire Romain était organisé en différentes strates sociales, allant des citoyens romains aux non-citoyens et aux esclaves.

Les citoyens romains jouissaient de certains droits et pouvaient participer à la vie politique. Les communautés étaient souvent organisées autour de structures familiales, et la copropriété pouvait être influencée par ces liens familiaux.

## Justice et administration

L'Empire Romain avait un système judiciaire et administratif élaboré. Il y avait des tribunaux et des magistrats chargés de résoudre les litiges. Cependant, la justice et la gestion des affaires locales pouvaient également reposer sur des mécanismes informels au sein des communautés.

En conclusion, au début des années 0, l'Empire Romain a vu l'évolution des structures de copropriété vers des mécanismes de prise de décision basés sur la majorité. Les droits et obligations des individus étaient déterminés en fonction de leur statut social, et la justice et l'administration étaient assurées à la fois par des institutions formelles et des mécanismes communautaires.



Plusieurs siècles plus tard, les lois et coutumes du Moyen Âge en France reflètent un système juridique qui régissait la propriété et la gestion des biens immobiliers à cette époque. Ce type de disposition légale évoque certainement des éléments qui peuvent être considérés comme des précurseurs des règlements de copropriété et des assemblées générales d'aujourd'hui.

## Répartition des responsabilités

La disposition indique clairement la répartition des responsabilités entre les propriétaires d'étages différents d'une maison. Cela peut être interprété comme une première tentative de régulariser la copropriété, en établissant des règles sur la manière dont les propriétaires partagent les charges et les responsabilités pour l'entretien de la propriété.

## Rassemblements et prises de décision

Les rassemblements mentionnés pourraient être comparés aux assemblées générales d'aujourd'hui (AGA). Ces réunions étaient probablement des occasions où les propriétaires se rencontraient pour discuter des questions liées à la propriété commune, prendre des décisions importantes et résoudre les différends. Ces réunions informelles pourraient être considérées comme les ancêtres des assemblées générales tenues dans les copropriétés modernes.

## Architecture de l'époque

Les références aux colombages, au torchis, aux encorbellements et à la façade à pignon indiquent des caractéristiques architecturales spécifiques à cette époque. Ces éléments structurels étaient probablement au cœur des discussions sur la répartition des responsabilités, car ils nécessitaient un entretien régulier et pouvaient affecter la stabilité globale de la propriété.

Il est important de noter que, bien que certaines similitudes puissent être établies, les contextes sociaux, juridiques et culturels du Moyen Âge étaient très différents de ceux d'aujourd'hui. Les règlements de l'immeuble modernes sont beaucoup plus complexes et formalisés. Cependant, les bases de la gestion partagée de la propriété étaient déjà présentes, même si elles étaient moins codifiées à l'époque médiévale.



En effet, le Code civil français, plutôt connu sous le nom de Code Napoléon, a été promulgué en 1804 sous le règne de Napoléon Bonaparte. Ce code a exercé une influence majeure sur de nombreux systèmes juridiques dans le monde et a également traité de la propriété et des droits de propriété.

L'article du Code civil qui a un impact sur les règlements de copropriété est l'article 664, qui énonce les règles relatives à

la copropriété. Cet article dispose que « chaque copropriétaire peut user et jouir des parties privatives et des parties communes. Il doit, conformément à la destination de l'immeuble, les utiliser de manière à ne causer aucun préjudice aux droits des autres copropriétaires, et il est tenu de participer aux charges de l'immeuble, lesquelles sont déterminées, réparties et exigibles conformément aux dispositions de la présente section. » Voir notre célèbre bébé québécois né de ce concept en 1994, soit l'article 1063 C.c.Q. d'aujourd'hui.

C'est dans le prolongement de cet article que l'on peut considérer l'influence du Code civil sur la rédaction des règlements de copropriété. Les règlements de copropriété sont élaborés conformément aux dispositions légales prévues dans le Code civil pour organiser l'administration de l'immeuble, régir les droits et obligations des copropriétaires, définir les parties communes et privatives, et établir les règles de gestion de la copropriété.



La Commission de rédaction du Code civil, composée de juristes tels que Portalis, Tronchet, Maleville et Bigot de Préameneu, a joué un rôle crucial dans l'élaboration du Code civil, en apportant des principes et des concepts juridiques qui ont influencé la législation sur la propriété et la copropriété. Ainsi, le Code civil de 1804 a posé les bases juridiques pour la copropriété en France et a jeté les fondements pour la rédaction ultérieure des règlements de copropriété.





Effectivement, la législation sur la copropriété en France a connu des évolutions significatives au cours des décennies, avec des moments clés dans l'entre-deux-guerres et dans les années qui ont suivi. Voici quelques points saillants de cette évolution :

**Loi de 1938** : Face à la crise du logement et à la nécessité de réglementer la copropriété, la première loi sur la copropriété en France a été promulguée en 1938. Cette loi a introduit l'obligation de constituer un syndicat de copropriétaires, une entité légale représentant l'ensemble des copropriétaires. Elle a jeté les bases d'un cadre juridique pour la gestion des immeubles en copropriété.

**Loi de 1965** : La loi du 10 juillet 1965, souvent appelée la loi Hoguet, a apporté des modifications majeures au régime de la copropriété en France. Cette loi a modernisé et clarifié les règles de fonctionnement des copropriétés. Elle a défini plus précisément les droits et obligations des copropriétaires, a introduit le concept de règlement de copropriété, et a formalisé la tenue des assemblées générales (AGA).

**Réformes ultérieures** : Depuis 1965, plusieurs réformes ont été entreprises pour adapter la législation aux évolutions sociales, économiques et technologiques. Ces réformes ont cherché à renforcer la transparence, la démocratie et la gestion des copropriétés. Des dispositions ont été ajoutées pour faire face à de nouveaux enjeux tels que l'efficacité énergétique, la rénovation des bâtiments, et la prise en compte des nouvelles technologies.

**Relations harmonieuses et respect** : L'évolution du régime de copropriété en France a également été marquée par une sensibilisation accrue envers le développement de relations harmonieuses entre les copropriétaires. Les réformes ont cherché à promouvoir la communication, la résolution pacifique des conflits, et le respect mutuel au sein des copropriétés.

En résumé, l'histoire de la législation sur la copropriété en France reflète une adaptation constante aux défis et aux évolutions de la société. Les lois successives ont cherché à établir un équilibre entre les droits et les responsabilités des copropriétaires, tout en favorisant la gestion efficace et harmonieuse des immeubles en copropriété.

Le concept juridique de copropriété au Québec, instauré en 1994 et inspiré principalement du Code civil français, ainsi que des éléments empruntés aux réglementations d'Onta-

rio (Canada) et du Connecticut (USA), était destiné à faciliter la gestion collective des biens immobiliers et à valoriser des relations harmonieuses entre les utilisateurs. Cependant, l'évolution des réformes législatives et surtout leurs applications ont conduit à une crise déstabilisante, affectant dangereusement les fondements de la copropriété. Cette situation critique est identifiée par des retards considérables dans les jugements, des coûts prohibitifs des procédures légales, et surtout, une détérioration significative de la qualité de vie des copropriétaires et de leurs investissements collectifs.

---

## Ces éléments mettent en péril la fiabilité du concept millénaire de la copropriété.

---

### I. Retards judiciaires :

L'un des principaux défis auxquels fait face la copropriété actuelle est la prolongation excessive des délais avant d'obtenir des jugements. Cette situation compromet la résolution rapide des litiges et crée un climat d'incertitude préjudiciable à toutes les parties impliquées. Une évaluation approfondie des facteurs contribuant à ces retards s'avère essentielle pour envisager des solutions efficaces.

### II. Coûts prohibitifs des procédures :

Les coûts élevés des nombreuses procédures légales concernant la copropriété représentent un autre aspect préoccupant de la crise actuelle. Les copropriétaires se trouvent souvent confrontés à des dépenses considérables pour régler des litiges, décourageant ainsi l'accès à une justice équitable. Une analyse des mécanismes de fixation des coûts légaux et des alternatives possibles est impérative pour rétablir un équilibre financier plus juste.

### III. Détérioration de la qualité de vie des copropriétaires :

La crise dans la copropriété se manifeste de manière tangible par la dégradation substantielle de la qualité de vie des utilisateurs. Les conflits prolongés et les incertitudes juridiques contribuent à un environnement stressant et précaire, mettant en péril l'essence même de la vie en copropriété. Des propositions concrètes visant à restaurer un équilibre entre les droits individuels et les responsabilités collectives sont nécessaires.

## Conclusion

En conclusion, la crise actuelle dans la copropriété exige une réflexion approfondie et des actions concertées pour restaurer son intégrité. L'examen des retards judiciaires, des coûts prohibitifs et de la détérioration de la qualité de vie des copropriétaires constitue une première étape cruciale vers des réformes législatives et procédurales visant à rétablir l'équilibre dans ce concept ancestral. La préservation de la copropriété en tant que modèle durable de gestion immobilière nécessite une attention urgente pour garantir son avenir dans un contexte évolutif. □



**ARBOPLUS**<sup>TM</sup>  
arboriste urbain écologique

C'est pour votre  
**SÉCURITÉ**



que nous  
**EXCELLONS**  
à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

**ESTIMATION GRATUITE**



# L'arboriculture en hiver pour les copropriétés



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



L'hiver est une saison idéale pour toutes sortes d'activités arboricoles. Vous me lisez bien : idéale ! En effet, l'hiver peut être un moment parfait pour une estimation, un diagnostic ou, mieux encore, un inventaire détaillé des arbres de la copropriété. Du reste, l'élagage a ses avantages et désavantages pour chaque saison. Voyons comment l'hiver 2024 pourrait être le moment pour votre copropriété de bonifier sa canopée.

## Les activités indirectes : diagnostic et inventaire

L'hiver est une saison plus lente pour les arboristes, mais ceux-ci ne sont pas en hibernation. Au contraire, les arbres en dormance, en l'absence de feuilles, présentent leur structure avec plus d'évidence, on peut donc voir des défauts, des maladies ou encore des nécroses qui auraient été cachées par les feuilles en été.

C'est alors un moment parfait pour établir un inventaire détaillé des arbres de votre copropriété; une bonne façon de conserver avec exactitude l'évolution de la santé et de la sécurité de ceux-ci. Ainsi, un arboriste expert fait état du lieu, de l'essence et du stade de développement de chaque arbre, puis vous offre ses recommandations quant au plan d'action idéal. En l'occurrence, l'arboriste a aussi fourni une échelle de priorité des interventions pour la sécurité des lieux et la santé des arbres.

Notons un autre avantage de faire le diagnostic et l'inventaire des arbres en hiver : on bénéficie de plus de temps. En obtenant un inventaire complet au mois de janvier ou février, il reste encore du temps pour le comité administratif pour délibérer et planifier les interventions. En haute saison, le temps de prendre la décision et planifier le tout, vous vous retrouvez alors sur une plus longue liste d'attente. Mieux vaut s'y prendre d'avance pendant que les choses sont calmes !



## L'élagage en hiver, une hérésie ?

Non, l'élagage en hiver n'est pas une hérésie. Chaque saison comporte des avantages et des désavantages bien particuliers. Et pour compliquer les choses, chaque espèce d'arbre réagit différemment.

### En été

En été, est en mesure de réagir rapidement à des coupes d'élagage. Par réaction, nous entendons la cicatrisation, c'est-à-dire l'encerclement des pathogènes et de la pourriture par du bois sain et solide. Il ne faut toutefois pas oublier que chaque essence d'arbre a des capacités différentes quant à la cicatrisation.

Par exemple, le bouleau, le marronnier, les arbres fruitiers et l'érable argenté ont une faible capacité de cicatrisation. En revanche, l'aubépine, le févier, l'if et le tilleul européen ont une forte capacité de cicatrisation. Avant de se fier à la saison, il faut surveiller l'essence de l'arbre qui est élagué.

En contrepartie, il a été observé que les rejets produits à la suite d'élagages en été étaient plus faibles, et qu'ils respectaient moins la structure de l'arbre. Par conséquent, en grandissant, ils deviendront des branches avec un potentiel de problème plus élevé.

### En automne

En automne, il y a des risques de faire couler de la sève aux ouvertures des coupes. C'est parce que l'arbre a commencé à acheminer les réserves des feuilles vers le tronc, les racines, et les gourmands. Il faut donc y aller pour le strict nécessaire : couper le bois mort, les branches nuisibles à la copropriété, les branches malades et surtout, éviter de couper des branches aux diamètres importants.

### En hiver

En cette saison, on note un risque pour la contraction de pathogènes. Si, en été, le bois de réaction peut commencer à se développer en moins de 3 jours, en hiver, cela peut prendre plus de 30 jours. Encore une fois, ici, ce sera la parcimonie qui sera de mise.

Cependant, puisque les rejets se nourrissent exclusivement des réserves, un arbre restructuré en hiver produira des rejets plus solides qu'en été. De plus, ils auront une orientation vers le bout de la branche, contrairement aux gourmands qui poussent toujours à la verticale. Un élagage en hiver permet donc de voir des rejets qui respectent la structure de l'arbre.

### Au printemps

C'est avec surprise que l'on observe que le bois de réaction autour d'une coupe est plus solide lorsque la coupe a été faite au printemps, qui devient alors une saison de choix pour l'élagage d'un arbre dont la solidité est compromise.

L'arbre qui se fait élaguer au printemps perd des réserves. Il faut donc avoir une approche réfléchie et minutieuse afin d'éviter un stress qui pourrait le faire dépérir.

Ce qui transparaît dans ce survol des quatre saisons, c'est que l'hiver est loin d'être la saison à proscrire pour l'arboriculture. Alors, pourquoi se priver ? L'hiver 2024 est une saison parfaite pour la prévoyance en arboriculture. Confiez l'inventaire et l'élagage de vos arbres à une compagnie arboricole dès maintenant ! □

#### Sources :

Drénou, Christophe 19 et Institut pour le développement forestier (France), La taille des arbres d'ornement: du pourquoi au comment, (Paris), Institut pour le développement forestier, 1999.

Dujesiefken, Dirk, et Walter Liese, Le principe CODIT et l'arboriculture: implications pour les meilleures pratiques, Laval (Québec) Canada, Société internationale d'arboriculture Québec inc., 2022.

# Spécialisés en vérification des façades et stationnements

## POURQUOI NOUS?

### ► Excellente réputation

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

### ► Implication professionnelle

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

### ► Méthodes novatrices

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

### ► Portfolio

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

### ► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

## NOS PROJETS



**CONTACTEZ  
NOTRE ÉQUIPE!**

**514.336.0100 | FACADESPUS.CA**  
108-270, BOUL. SAMSON, LAVAL, QC H7X 2Y9

# GUIDE – Comment choisir un système de prévention des dégâts d'eau pour votre copropriété ?

Par l'équipe HydroSolution

Dans l'univers de la domotique et de la sécurité résidentielle, il existe une foule de technologies et solutions. Il est donc parfois difficile de s'y retrouver. Cet article propose un guide spécifique à l'industrie de la prévention et la détection des dégâts d'eau afin de vous informer sur les options disponibles sur le marché des copropriétés.

## Fiabilité, sécurité et performance : 3 critères essentiels à la prévention des dégâts d'eau

### Tout acheteur ou gestionnaire d'immeuble doit se poser trois questions fondamentales :

1. Est-ce que la valve se ferme automatiquement en cas de détection de fuite d'eau ?
2. Est-ce que le système est 100% sécuritaire ?
3. Est-ce que le système est fiable et performant ?

De prime abord, les systèmes se ressemblent tous. En cas de fuite, la sonde détecte l'eau et envoie un signal pour fermer automatiquement la valve principale. Cela dit, en examinant les modes de fonctionnement des systèmes, on découvre des différences fondamentales entre les technologies. Voici donc quelques questions à se poser dès le départ :

1. Est-ce que j'installe de la domotique ou un système d'alarme d'eau ? Et quelle est la différence ?
2. La domotique opère-t-elle avec un protocole de communication « ouvert » et est-ce que je m'expose à des attaques informatiques potentielles (hackers) ?
3. La valve principale réussira-t-elle à se fermer dans 6 mois si jamais un dépôt de calcium bloque le mécanisme de fermeture de la valve ?
4. Vais-je avoir une fausse alarme à chaque fois qu'une vadrouille mouillée touche une sonde ?
5. Qu'arrive-t-il si une sonde détecte une fuite, envoie un



signal de fermeture automatique de la valve, et qu'au final la commande de fermeture n'a jamais été reçue par le contrôleur (ou le Cloud) ?

6. Est-ce mieux d'installer une sonde sécurisée fixée au mur ou une pastille déposée au sol ?

Répondre à ces questions permet de déterminer si le système choisi est 100% fiable et sécuritaire. Si on désire s'offrir une paix d'esprit, c'est très important de comprendre quelle technologie offre la fiabilité et la performance recherchée.

## Domotique ou système d'alarme : lequel choisir ?

Comme première étape, il faut saisir qu'il existe deux catégories de produits sur le marché soit la domotique et les systèmes d'alarme. Ces technologies ont des objectifs très différents.

Un **système domotique** vise à contrôler l'éclairage, la musique, l'énergie, la sécurité, les accès et divers aspects d'une propriété. Il est également possible d'y ajouter toutes sortes



de sondes et de superviser les fuites d'eau. En général, ces systèmes sont connectés au Cloud et la performance de la technologie dépend d'une connexion réseau. Il faut également comprendre qu'en connectant les objets intelligents et notre propriété au Cloud, on utilise des produits dont le protocole de communication est universel et ouvert. Avec un tel protocole, il y a toujours un risque d'intrusion par les pirates informatiques.

Pour sa part, un **système d'alarme** est conçu pour gérer les risques, que ce soit un sinistre de feu ou d'eau. Côté sécurité informatique, un système d'alarme ne contient aucun risque concernant des potentielles intrusions informatiques. En effet, la communication entre les sondes et le contrôleur priorise une communication fermée et privée. C'est aussi très important que les sondes offrent une précision de détection inégalée et un contrôleur performant et fiable. À la base, un système d'alarme spécialisé en fuites d'eau doit :

- Détecter les **fausses alarmes**, car c'est important d'éviter qu'une alarme se déclenche inutilement lorsqu'une sonde est en contact temporaire, avec une vadrouille mouillée par exemple.
- Être **100% autonome** et fonctionnel en tout temps. En effet, la gestion des risques de dégât d'eau doit être indépendante d'un bris de réseau (Wi-Fi, internet, cellulaire), et la commande de fermeture automatique de la valve ne peut dépendre d'une décision prise sur le Cloud. En cas de bris ou panne de réseau, c'est essentiel que le propriétaire puisse localiser la fuite d'eau sur un contrôleur installé localement et non se fier uniquement à l'information envoyée à un téléphone intelligent via un réseau pouvant être affecté par une panne ou un sinistre (ex. tempête de verglas).
- Fermer et ouvrir la valve régulièrement pour éviter tout **dépôt de calcium** ou de calcaire. En cas de sinistre, la valve doit se fermer à 100%. Il est donc important de dérouiller la valve régulièrement.
- Offrir une **communication bidirectionnelle** entre les sondes et le contrôleur pour émettre un accusé de réception que la commande de détection a été reçue par le contrôleur. Sinon, il se pourrait qu'une sonde détecte une fuite et que le contrôleur ne reçoive pas le signal. On risque ainsi d'avoir un dégât d'eau même si la sonde a accompli sa tâche.
- Offrir une **supervision** 100% fiable. Il est donc crucial de sécuriser, voire fixer au mur, la sonde pour éviter qu'elle

ne soit déplacée par inadvertance et qu'elle ne couvre plus la zone à protéger. Il est également important d'offrir une protection nous alertant si une sonde est déplacée.

### À la découverte du système AKWA Technologies

AKWA Technologies est un système d'alarme fiable et efficace qui détecte les fuites d'eau tout en vous procurant une tranquillité d'esprit. Son système de communication entre les sondes et le contrôleur est 100% autonome. Sa technologie est conçue pour prendre action immédiatement, comme détecter une fuite et fermer la valve. Dans un deuxième temps, elle est aussi faite pour informer l'utilisateur via un réseau de communication (ex. Wi-Fi). Le système ne dépend donc pas d'un réseau de communication externe pour la gestion des sinistres, mais peut utiliser différents réseaux pour envoyer des notifications. Le réseau de communication Wi-Fi est adéquat pour une résidence unifamiliale tandis que la technologie LoRa de longue portée convient mieux à une tour ou un complexe résidentiel. Cette dernière offre une performance inégalée avec un signal qui peut passer à travers le béton et l'acier.

En conclusion, AKWA Technologies répond aux normes actuelles de l'industrie en offrant non seulement une détection précise mais également une fermeture automatique de la valve et la sécurité de votre réseau. L'engagement envers la performance, la sécurité et la fiabilité fait d'AKWA Technologies le choix optimal pour toutes les personnes qui recherchent une solution intégrée et inégalée dans la prévention des dégâts d'eau. □



Demandez une soumission pour le système antifuites AKWA Technologies exclusif à 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**



ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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

**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

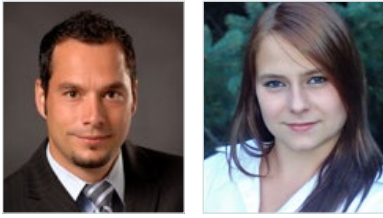
**Montréal** 514 788-9777  
**Québec** 418 227-9777  
**Sans frais** 1 800 227-5257

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





# Savez-vous quoi vérifier sur votre copropriété ?



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

Il est beaucoup question d'entretien préventif sur les immeubles de copropriété. Toutefois, qui dit entretien, dit auparavant « surveillance et vérification ». La plupart des syndicats de copropriété que nous inspectons ne disposent pas de guide ou grille de vérification afin que leurs ressources internes puissent effectuer un suivi de base approprié.

## Être bien guidé

Une liste de vérification et un calendrier d'interventions demeurent des outils essentiels pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité d'une copropriété. Ils permettent de planifier, de prioriser et de suivre les différentes tâches d'entretien préventives et correctives à réaliser sur les parties communes de l'immeuble.



En utilisant ces outils, une copropriété peut bénéficier de plusieurs avantages, tels que :

- Réduire les risques de dégradation, de panne ou de dysfonctionnement des équipements et des installations;
- Optimiser les coûts et les délais d'intervention en anticipant les besoins et en évitant les urgences;
- Respecter les normes de sécurité, de salubrité et d'accessibilité applicables aux bâtiments;
- Améliorer le confort, la qualité de vie et la satisfaction des copropriétaires et des occupants;
- Faciliter la communication et la collaboration entre les copropriétaires, le conseil d'administration, le gestionnaire et les fournisseurs de services;
- Éviter des problèmes majeurs, des dépenses imprévues et des litiges potentiels;

- Augmenter la valeur de son patrimoine immobilier en maintenant son état et son apparence.

Nous fournissons avec nos études du fonds de prévoyance une telle liste de vérification, incluse dans un calendrier d'intervention à l'intérieur de notre « Manuel d'entretien ». Les opérations de vérification, de maintenance et de réparation y sont énumérées de manière mensuelle ou annuelle, et couvrent au moins les cinq (5) prochaines années.

## Conclusion

En respectant les recommandations d'un carnet d'entretien bien outillé, un syndicat de copropriété peut donc assurer une gestion efficace et durable de son immeuble. Pour toutes questions ou informations sur nos services, consulter le [www.nivoex.com](http://www.nivoex.com) □





**PORTES et  
FENÊTRES**



# RÉPARER VOS FENÊTRES AU LIEU DE LES REMPLACER

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

## 1. ÉCONOMIES FINANCIÈRES

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

## 2. DURABILITÉ

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

## 3. CONSERVATION DU PATRIMOINE

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

## 4. MOINS DE PERTURBATIONS

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

## 5. AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

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

## 6. ADAPTABILITÉ

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

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

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

Quand nos fenêtres font défaut, le premier réflexe est souvent de les faire remplacer. Mais la réparation de fenêtre est une alternative bien plus simple et économe.

Si vous observez une infiltration d'eau ou une perte de chaleur, que ce soit un problème de coupe-froid ou de calfeutrage, la réparation de fenêtre est votre solution.

Il est aussi intéressant de savoir que tout type d'unité scellée peut être changé. En effet, ce service est dans le champ d'expertise de Basco Portes et Fenêtres. La réparation se fait pour des unités scellées à double ou triple vitrage. Elle se fait aussi pour des cadres en bois, en aluminium ou en PVC.

Grâce à notre grand répertoire, nous pouvons même remplacer les vitres thermos que vous possédez déjà par des nouvelles. Même les accessoires de vos fenêtres peuvent être réparés. Vous aurez donc un résultat harmonieux à tout coup !

En bref, notre service **Vitra9** redonne vie à vos fenêtres existantes en restaurant leurs qualités de fonctionnement et leur performance.

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

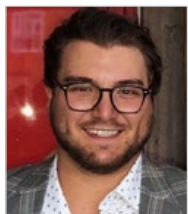
**N'hésitez pas à contacter nos experts.**

**WWW.BASCOWORLD.COM**

**1 888 668-0880**

# Entretien de vos portes de garage pour l'hiver !

À ne pas négliger.



Par Jérémy Gaudreau  
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Le temps froid arrive à grands pas avec les intempéries, pluie, gel et neige. Il est temps de penser à planifier l'entretien de votre porte de garage avant qu'il ne soit trop tard.

Un bon entretien comprend une lubrification de la porte et du moteur sans oublier l'importance de demander une inspection visuelle des câbles et des pentures. Et bien sûr de l'état des coupe-froids qui peuvent être déchirés et abîmés.

C'est votre protection pour prévenir les infiltrations d'air et d'eau.

Un contrat d'entretien annuel s'avère une bonne solution pour prévenir certains problèmes de bruit et de bris prématurés inattendus durant les mois d'hiver et qui peuvent être plus coûteux à réparer. L'ajustement du moteur et du frein aide aussi à l'étanchéité de vos portes.

Les portes de garage font partie des composantes de vos immeubles en copropriété et c'est votre devoir d'administrateur de veiller à l'entretien de vos actifs immobiliers.

Vous avez des questions, faites appel à votre conseiller expert. Je vous invite à communiquer avec moi en tout temps et demander une inspection d'EXPERT !

Jérémy Gaudreau, 450 632-3999 ☐



## Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



### Nos services de nettoyage:

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

### POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS SAIN DEPUIS 1997



Obtenez une soumission gratuite !  
450 632-8000 • 514 312-0300

# Le bâtiment le moins polluant est le bâtiment déjà construit



Par Jocelyn Bédard  
Président Groupe Fenestra

Lorsqu'il s'agit de construire des bâtiments écologiquement responsables, le principe selon lequel « le bâtiment le moins polluant est le bâtiment déjà construit » prend tout son sens. La démolition de structures existantes pour faire place à de nouvelles constructions entraîne une perte considérable de ressources et une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

Au lieu de cela, la restauration de bâtiments, en particulier des fenêtres, offre une alternative respectueuse de l'environnement en optimisant l'utilisation des structures existantes. La restauration de fenêtres dans les bâtiments existants représente une approche novatrice et durable pour minimiser l'empreinte environnementale des structures urbaines. Dans un monde où la conscience écologique est devenue cruciale, il est impératif de considérer des solutions qui réduisent la consommation d'énergie et favorisent la durabilité. Parmi ces solutions, la restauration de fenêtres dans les bâtiments existants se démarque comme une option prometteuse.

La restauration de fenêtres peut se concentrer sur plusieurs aspects, dont la réduction de la perte de chaleur. Les fenêtres mal isolées sont l'une des principales causes de fuites thermiques dans les bâtiments, entraînant une surconsommation d'énergie pour le chauffage en hiver et la climatisation en été. En rénovant ces fenêtres, on peut améliorer significativement l'efficacité énergétique du bâtiment, réduisant ainsi la dépendance aux ressources non renouvelables.

Un aspect essentiel de la restauration de fenêtres est l'utilisation de technologies modernes pour améliorer leur performance énergétique. L'installation de vitrages à faible émissivité, et de systèmes de jointure efficaces contribue à minimiser les pertes de chaleur. Ces améliorations permettent aux occupants de bénéficier d'un environnement



intérieur plus confortable tout en réduisant la consommation énergétique globale du bâtiment.

En plus de l'aspect énergétique, la restauration de fenêtres peut également avoir des avantages esthétiques. Les fenêtres restaurées peuvent préserver le caractère historique d'un bâtiment tout en répondant aux normes modernes en matière de durabilité. Cela contribue à la préservation du patrimoine architectural tout en intégrant des technologies respectueuses de l'environnement.

L'économie d'énergie réalisée grâce à la restauration de fenêtres n'est pas seulement bénéfique sur le plan environnemental, mais elle se traduit également par des avantages économiques. Les coûts liés à l'exploitation énergétique diminuent, ce qui peut représenter des économies significatives à long terme pour les propriétaires et les locataires. De plus, la demande croissante pour des bâtiments durables peut augmenter la valeur des propriétés qui ont été rénovées de manière écologique.

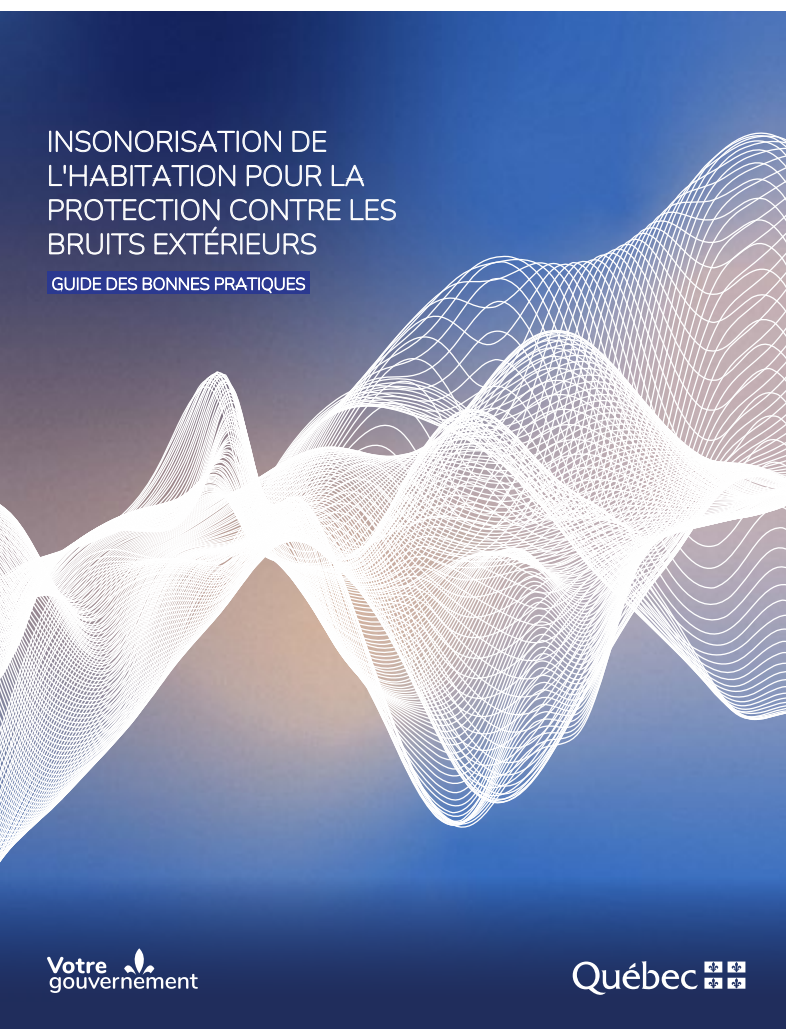
En conclusion, la restauration de fenêtres dans les bâtiments existants est une démarche essentielle pour atteindre des objectifs durables sur le plan environnemental. En réduisant la perte de chaleur, en économisant de l'énergie et en préservant le patrimoine architectural, cette approche offre une solution holistique pour les défis contemporains du secteur de la construction. Les gouvernements, les entreprises et les particuliers devraient tous considérer la restauration de fenêtres comme une étape cruciale vers un avenir plus écologiquement responsable et énergétiquement efficace. □



# Guide des bonnes pratiques

## – Insonorisation de l'habitation pour la protection contre les bruits extérieurs

Au Québec, le bruit environnemental continue d'être une problématique de santé publique. Un des moyens de lutte passe par une insonorisation efficace des bâtiments.



Un guide a été publié par le MSSS (ministère de la Santé et des Services sociaux) en avril 2023 sur :

***Insonorisation de l'habitation pour la protection contre les bruits extérieurs.***

**Guide des bonnes pratiques**

[23-214-02W.pdf \(gouv.qc.ca\)](https://www.gouv.qc.ca/23-214-02W.pdf)

Ce guide vise à outiller et sensibiliser le public sur l'insonorisation des infrastructures. Il a fait peu de bruit jusqu'à présent, mais il est d'un grand intérêt pour la population et principalement pour les gens vivants en milieux urbains et en multilogement.

Une section particulièrement intéressante sont les tableaux en pages 150 et 154 sur la position du ministère de l'Environnement sur le niveau du bruit recommandé et admissible ainsi que les valeurs recommandées par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) en fonction des diverses sources de bruits.

De notre côté, chez AcoustiTECH, il nous fait toujours plaisir de mettre notre expertise à votre service pour vous aider avec vos problèmes de bruits à l'intérieur de vos habitations!

Bonne lecture ! ☐

**AcoustiTECH**  
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

# Le nettoyage des vitres en copropriété



Par Patrick Brouillard  
Vitro-Services (depuis 1988)

Le printemps est enfin arrivé et toutes les entreprises qui œuvrent dans le domaine du lavage de vitres sont présentement très enthousiastes et motivées à aider les copropriétaires à voir plus clair avec des fenêtres propres.

Sachez que les entreprises sérieuses ont des employés couverts par la CNESST et possèdent une assurance responsabilité complète.

Votre fournisseur doit garantir l'assurance d'un travail de qualité avec une équipe de laveurs de vitres efficace, qui ne laisse aucune trace. Le tout doit se caractériser par un profond respect de votre environnement et de vos biens. (Meubles de jardin, climatiseurs, rampes de patios, plates bandes). De plus, l'équipe sur place doit être à l'écoute et tenir au courant les responsables, administrateurs ou gestionnaires, du déroulement des travaux et parfois de leur constatation de déficiences tel que l'état du calfeutrage par exemple.

**Important de savoir :** depuis quelques années, la CNESST interdit le travail dans les échelles. Ces dernières doivent être utilisées comme moyen d'accès seulement. La sécurité est le mot d'ordre. Les entreprises contrevenantes s'exposent à des amendes considérables. Donc, pour les copropriétés de quatre étages et moins, le **Système de Nettoyage à l'Eau Pure** sera priorisé par les entreprises sérieuses. Le système à l'eau pure permet de nettoyer vos fenêtres en toute sécurité, et ce sans quitter la terre ferme. Les techniciens utilisent des perches en fibre de carbone. L'eau pure permet un nettoyage extrêmement puissant sans agents chimiques. Ce système utilise le procédé d'osmose inversé et de déionisation. Les fenêtres sèchent à l'air libre sans laisser de dépôts et plus propre que jamais. Fini les 'squeegees'.



Enfin, un entretien régulier des fenêtres évite une détérioration rapide et prolonge leurs durées de vie. Un lavage de vitres biannuel favorise le plaisir et le bonheur de profiter pleinement des attraits de votre fenestration en y laissant entrer pleinement la lumière. □

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

# Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS  
À LA HAUTEUR  
DEPUIS 1972**



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



**INTO** **50**ans

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



# Ce que vous voulez savoir avant de coller/faire coller votre plancher de bois



Par Alexandre Mathurin  
Directeur Marketing, AcoustiTECH

Dans notre dernier article, nous avons parlé des avantages de l'installation de planchers de bois d'ingénierie en double encollage. Maintenant que vous avez opté pour ce type d'installation. Bien joué! En plus d'augmenter la valeur de votre propriété (et celle de revente), cette pose va maximiser votre confort, ainsi que la durée de vie de vos planchers.

Mais avant de procéder, il y a plusieurs éléments auxquels vous devez réfléchir afin de faire les bons choix. Heureusement, on est là pour vous aider.

- **La compatibilité des matériaux**

Si vous faites le choix d'acheter vous-même votre plancher, assurez-vous que l'ensemble de vos matériaux seront compatibles. (même la colle) Et pour ça, les fiches techniques vont devenir vos meilleurs amis. En cas de doute, vous pouvez toujours poser des questions à un expert sur place.

- **Le substrat ?**

Le substrat, c'est la surface sur laquelle votre plancher va être collé. Et pour qu'il y adhère bien, il y a évidemment plusieurs conditions à respecter. Pour trouver ces réponses, les normes de nos collègues de la NWFA (National Wood Floors Association) vont être le meilleur outil pour vous guider.

- **La réglementation dans votre immeuble**

Avant de vous lancer dans un tel projet, il serait peut-être judicieux de vérifier les règlements qui entourent la pose d'un nouveau plancher dans votre condo. D'ailleurs, si vous avez besoin d'aide pour faire approuver l'un de nos produits, n'hésitez surtout pas à nous écrire sur la page d'AcoustiCONDO. On est toujours là pour vous aider.



- **Des installateurs certifiés**

Il y a de fortes chances que vous décidiez de faire appel à des experts pour coller votre nouveau plancher. (c'est un choix très judicieux) Et pour vous assurer que leur boulot soit impeccable, on vous suggère de contacter uniquement des installateurs avec l'accréditation AcoustiCONDO. Ainsi, vous serez sûr d'engager des gens d'expérience, qu'on estime comme la référence dans le domaine.

- **Faites des choix pour votre santé**

Pour poser votre plancher, ça prend évidemment une colle et une membrane. Le problème, c'est que beaucoup contiennent des produits chimiques et émettent des composés organiques volatils (COV) dans l'air. (de là l'importance de bien regarder les fiches techniques avant de faire un achat) Ce qu'on vous recommande, c'est de vous procurer l'AcoustiTECH Lead et l'AD 844-MS. Deux de nos produits avec de faibles émanations en COV et en émanations chimiques, pensés pour votre sécurité.

Respectez chacun de ces points, et votre pose de plancher va se dérouler à merveille. Et plus le motif que vous désirez est complexe (un style herringbone, par exemple) plus leur importance va être capitale. Bonne pose! □

# SERVICE D'INFORMATION!

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

## PLUS DE 2000 ARTICLES!

Condo  
Conseils

CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



### Pierre Gnocchini

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

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

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

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

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

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

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)



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 rechargé.

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

En cas d'incendie, avant d'utiliser un 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 rechargé.

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

**C'est aussi ça GUARD-X !**





# SAVIEZ-VOUS QUE...

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

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

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

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

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

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

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



# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

# Toitures commerciales et industrielles; Un marché toujours en croissance !



Par Pascal Hogue  
Président, Associé  
Toitures PME inc.

## Le saviez-vous ?

Asphalte et gravier, membrane élastomère, EPDM, TPO ou verte, quel que soit le type de toiture, l'important est de faire appel à des maîtres-couvreurs, experts dans leur domaine, et qui se servent de matériaux de qualité pour réaliser leurs projets.

## Les membranes élastomères

Si la toiture en membrane élastomère est souvent privilégiée par les architectes, c'est qu'elle répond aux exigences et présente plusieurs qualités essentielles. Les toitures en membrane élastomère sont de plus en plus populaires et constituent près de la moitié des nouveaux toits plats du Québec. En plus d'être disponibles à un prix abordable, elles sont généralement d'une durée de vie de 30 à 35 ans. Si vous recherchez un produit qui vous permettra de limiter l'entretien de votre toiture et qui vous offrira une étanchéité maximale, la membrane élastomère est un choix judicieux. La toiture en membrane élastomère est reconnue pour sa solidité et sa grande résistance à l'humidité. De plus, les membranes

élastomères ont un fini esthétique intéressant qui accorde une allure propre et soignée à votre toiture. La membrane élastomère blanche gagne en popularité et est désormais obligatoire dans les arrondissements de Montréal et maintenant dans certaines villes de la Rive Nord. »

## Le marché des toitures commerciales et industrielles au Québec

La compétition est vive dans le marché des toitures commerciales et industrielles au Québec : « Nous observons un ralentissement dans l'octroi de contrats publics. Cependant, nous assistons à une véritable guerre des prix dans le secteur privé et ce sont les compagnies solidement implantées qui parviennent à prospérer parce que l'étau se resserre autour des entrepreneurs spécialisés en toiture. »

L'offre des fabricants : « Les garanties prolongées qui couvrent en englobant la main-d'œuvre et les matériaux sont essentielles. Quant à l'accréditation des maîtres-couvreurs, elle se fait directement avec le fabricant. Les donneurs d'ouvrage peuvent donc transiger avec un plus grand nombre d'entrepreneurs-couvreurs pour leurs projets puisque ceux-ci n'ont plus à être membres d'une association pour offrir une telle garantie, qui s'échelonne de 10 à 25 ans. » Selon nous, c'est un élément qui a transformé le marché et maintenant les entrepreneurs-couvreurs doivent tous s'adapter à cette réalité. □





# sinopé

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

pour ses écosystèmes de  
gestion de l'énergie



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

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



Jessica B. Galarneau et Patrick Gautreau, NIVOEX

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

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



Me Lucie Desgagné, Municonseil Avocats Inc.

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

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



Équipe ChAD

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

du syndicat des copropriétaires est généralement formé d'élus bénévoles. Si vous faites partie du conseil d'administration du syndicat, il peut vous sembler difficile de comprendre quelles sont les informations qui peuvent avoir un impact sur les besoins en assurance du syndicat. C'est pour cette raison que votre agent ou courtier en assurance de dommages est votre meilleur allié pour répondre à vos questions et vous conseiller à propos de votre assurance du syndicat des copropriétaires. >> [Allez à l'article](#)



M. Paul-Michael De Petrillo, CPA-Auditeur, conseiller en placements  
(Financière Banque Nationale).

### Fonds de prévoyance en copropriété et stratégies de placements !

Plusieurs se posent la question, que faire de notre fonds de prévoyance? Devons-nous l'investir? Comment devons-nous l'investir? Cette question perdure depuis plusieurs années, mais elle est de plus en plus fréquente maintenant que les d'études de fonds de prévoyance sont obligatoires. >> [Allez à l'article](#)



M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante)

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

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



Me Pierre-Marc Boyer, Avocat, Farley Avocats inc.

### La réception des parties communes d'un bâtiment neuf détenu en copropriété divise

Tout bâtiment neuf construit par un entrepreneur accrédité GCR (Garantie de construction résidentielle, la garantie obligatoire des maisons et condos neufs) et couvert par cette garantie doit être inspecté avant la réception du bâtiment. Cela est aussi vrai pour les parties privatives et les parties communes d'un bâtiment de condos visé par cette garantie. Pour ce qui est des parties communes, cette inspection doit obligatoirement se faire en compagnie d'un professionnel du bâtiment engagé par le syndicat de copropriété. >> [Allez à l'article](#)



Sophie Grenon, INTO (Encrages et sécurité)

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

C'est une question que vous devez vous poser en tant que gestionnaire parce qu'il ne faut pas oublier que la vie des travailleurs en hauteur dépend de la conformité de vos équipements. Pour cette raison, il est important de procéder annuellement à l'inspection complète de vos équipements d'accès et de sécurité afin d'en assurer la fonctionnalité et la conformité. Cette démarche permet de passer en revue la documentation des équipements d'accès et de sécurité, y compris le carnet de bord et les dessins techniques du système afin d'en assurer la conformité. >> [Allez à l'article](#)





Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED  
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

### L'impact de la gestion de l'eau pour votre toiture

Vous planifiez des travaux de toiture dans l'année qui vient ou dans les prochaines années, ou vous tentez simplement de faire effectuer une réparation partielle à une toiture existante. Dans tous les cas vous avez intérêt à vous familiariser avec les nouveaux règlements municipaux sur la gestion de l'eau, car ceux-ci imposent maintenant des contraintes réglementaires incontournables. En voici un aperçu. >> [Allez à l'article](#)



Maïté N'Goandi, stagiaire en droit et Me Sébastien Fiset

### Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier ?

Le promoteur immobilier est « une personne physique ou morale qui réalise, directement ou par l'entremise d'une ou de plusieurs autres, un projet immobilier ». Il s'occupe de la conception du projet, de l'achat du terrain et de son aménagement ainsi que du financement, de l'administration, de la commercialisation, de la construction du projet et des modalités de vente... >> [Allez à l'article](#)



Me Céline Vallières  
Médiatrice agréée et formatrice

### Comment résoudre les conflits en quatre étapes

La vie en copropriété recèle plusieurs avantages. Cependant, elle comporte également son lot de défis. Certaines personnes peuvent être plus exigeantes ou intolérantes que d'autres, et nul n'est à l'abri de se voir mêlé à un conflit, ou même d'en être l'instigateur sans l'avoir souhaité! Nous pouvons nous retrouver au cœur d'une bataille simplement en faisant valoir un point de vue ou nos droits. Force est de constater que le conflit fait partie de la vie en société, et qu'un jour ou l'autre nous aurons à composer avec une telle situation. Malheureusement, la gestion de conflits n'est pas enseignée sur les bancs d'école, et la plupart d'entre nous manquent de compétences en la matière. >> [Allez à l'article](#)



### Vous devez gérer un sinistre en copropriété ? Voici quelques éléments que vous devez savoir

L'expert en sinistre : le chef d'orchestre / L'expert en sinistre, le professionnel certifié et encadré par la ChAD qui doit accompagner le sinistré au travers du processus de réclamation est mandaté par l'assureur pour régler votre réclamation. Il est responsable d'enquêter sur la cause du sinistre, de déterminer si la perte est recevable en vertu de votre contrat d'assurance, d'estimer le montant des dommages et de négocier le règlement avec vous. Il est votre interlocuteur clé, votre personne-ressource. N'hésitez pas à lui poser toutes vos questions, il est là pour vous informer. >> [Allez à l'article](#)



**CONDO**  
lendirect.com

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

Visioconférences



SEPTEMBRE 2023



## Cours accéléré en copropriété divise



Conférencier : Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.  
Arbitre accrédité (IMAQ)  
Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)

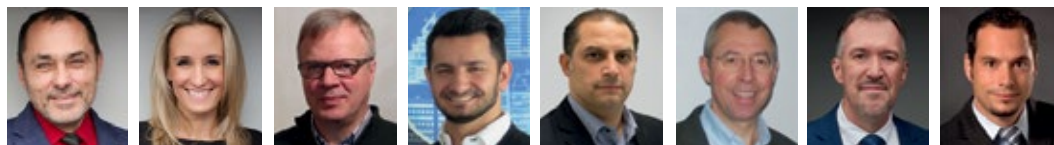
- Qu'est-ce qu'une copropriété divise;
- Que contient une déclaration de copropriété et ses trois parties (acte constitutif, règlement d'immeuble, état descriptif des fractions);
- Quels sont les droits, les devoirs, les obligations et les pouvoirs généraux d'un syndicat de copropriété vis-à-vis les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

**COLLOQUE**Annuel  
de la COPROPRIÉTÉ

OCTOBRE 2023



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



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

Déficiences, expertises, rapports; gestion des contrats et ententes de services, prévention des litiges; inspections de l'enveloppe du bâtiment : façades, stationnements, fondations, toits, balcons, fenêtres; travaux: plans et devis, appels d'offres, supervision; suivi de l'étude du fonds de prévoyance; importance du maintien du carnet d'entretien; assurances; plan de garantie des travaux; responsabilité des administrateurs.



Institut de la copropriété  
du Québec

NOVEMBRE 2023



## Loi 16 et l'étude du fonds de prévoyance: la situation à ce jour et la stratégie de placement des fonds



Conférenciers: M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IMAQ) et associé chez CondoMarketing; M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; M. Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil St-Pierre & Associés; M. Alex Argento, B.Comm., conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); M. Paul-Michael De Petrillo, CPA-Auditeur, conseiller en placements (Financière Banque Nationale).

### Quoi faire selon la Loi?

### Quand prévoir commander l'exécution de l'étude du fonds de prévoyance?

### Quel montant devez-vous prévoir au budget annuel du syndicat?

Carnet d'entretien à prévoir et inclure à vos demandes de soumission!

Quels sont les outils de placement autorisés par la loi?

Courts, longs termes?

Acquisitions immobilières?

Portefeuille d'actions?

## Grands Partenaires





# Augmentation du coût de construction



BFL  
CANADA

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

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

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

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

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



PROTECTION  
Condo

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

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

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

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

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

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

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

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

### Code civil du Québec

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

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

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

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

## IMPORTANT

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

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

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

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

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



# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

**Pour une copropriété mieux gérée !**



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

*uniCondo* Montréal

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



**INVEST GAIN** LTÉE  
Gestion Immobilière  
Depuis 1981

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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Montréal

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

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



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

*uniCondo* Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4

IMMEUBLES  
SHIBATA INC.

Takao Shibata  
514 697-9949    shibata2@securenet.net

*uniCondo* Montréal

GESTION  
IMMOBILIÈRE  
PROVISION

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

*uniCondo* Montréal

1675 Rte Transcanadienne  
Montréal, QC  
H9P 1J1

Gestion TL

Thelma Martinez, Adm.A  
514 817-9753    thelmam@gestiontl.ca

*uniCondo* Montréal

7387 somerled  
Montréal, Qc  
H4V1X1

*Carjulyan*  
Gestion de copropriété

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

*uniCondo* Montréal

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



# ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTE

## Programme d'escomptes et d'économies

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



### **LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ** pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



**CHAUFFES-EAU** - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service** « tapis bleu » entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à [abeaudoin@hydrosolution.com](mailto:abeaudoin@hydrosolution.com)**



**OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %**, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill. Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec. INFORMATION : **514 380-8398**



**Escompte de 10 % offert** à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 % offert** suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : [info@monpeintre.ca](mailto:info@monpeintre.ca) / **514.705.1245**



**NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais** additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans. Information : **514 725-7747** / [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)



### **OFFRE EXCLUSIVE !**

SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



**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.



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

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

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

**"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"**



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



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

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

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

**AHQ**  
Association  
Hôtellerie Québec

**ARQ**  
Membre



# L'importance pour les administrateurs de syndicats de copropriété d'avoir une base de formation ou d'initiation



Par Me Angie Pelonis  
et Mme Alexandra Bériau

Les administrateurs de syndicats de copropriété jouent un rôle crucial dans la gestion et la préservation de la copropriété ainsi que le bien-être des copropriétaires. La gestion d'une copropriété est une tâche complexe et exigeante qui nécessite des compétences spécifiques et une connaissance approfondie des lois et règlements en vigueur. Puisque ce rôle est souvent méconnu et occupé par des bénévoles, il est essentiel que les administrateurs bénéficient d'une base de formation ou d'initiation afin d'exercer leurs responsabilités de manière efficace. Cette formation revêt une importance primordiale pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, la législation entourant les copropriétés est sujette à des changements fréquents. Les administrateurs doivent être informés des lois, des règlements et des évolutions législatives afin de garantir la conformité de la copropriété. Les dispositions légales encadrant la gestion des par-

ties communes, les droits et obligations des copropriétaires, ainsi que les procédures à suivre en cas de litiges, sont des éléments clés que les administrateurs doivent maîtriser. Il est aussi important que les administrateurs soient au courant des articles du Code civil du Québec qui régissent la copropriété et qu'ils comprennent l'étendue des droits et obligations qui se retrouvent dans la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. Une formation en continu permet aux administrateurs de rester à jour sur ces questions juridiques en constante évolution, minimisant ainsi les risques de non-conformité et les litiges potentiels.

Ensuite, la gestion financière d'une copropriété est une composante cruciale de la responsabilité des administrateurs. Gérer les charges, discerner les particularités des différents fonds, élaborer un budget, superviser les dépenses et assurer une comptabilité transparente sont des aspects cruciaux qui permettent d'assurer la pérennité financière du syndicat. Une formation sur ces sujets fournit aux administrateurs les

compétences nécessaires pour administrer efficacement les finances du syndicat de copropriété, prendre des décisions éclairées et maintenir une stabilité financière au sein de la copropriété.

De plus, le fait de suivre une formation de base offre aux administrateurs une vision globale de la maintenance requise pour bien assurer la bonne gestion des parties communes. Comprendre les besoins d'entretien, planifier les différentes étapes pour réaliser les travaux, réparations et remplacements nécessaires, et gérer les prestataires de services sont des compétences essentielles pour maintenir la qualité de vie des résidents et la valeur des biens immobiliers. Une formation pratique sur ces sujets favorise une gestion proactive, évitant ainsi les problèmes potentiels liés à des retards ou à une négligence dans l'entretien pour assurer la pérennité et la valeur de la propriété.

Enfin, il est important que les administrateurs suivent une formation pour avoir les habiletés nécessaires pour communiquer efficacement avec les copropriétaires. Des compétences de communication claires et concises sont indispensables pour informer les résidents des décisions importantes, recueillir leurs avis, gérer les conflits potentiels et faciliter les assemblées générales. Une communication transparente renforce la confiance des copropriétaires dans la gestion du syndicat. Une formation en communication et en médiation peut aider les administrateurs à développer ces compétences essentielles, contribuant ainsi à créer un environnement harmonieux au sein de la copropriété.

En conclusion, l'importance pour les administrateurs de syndicats de copropriété d'obtenir une base de formation ou d'initiation ne peut être sous-estimée. Une telle formation est essentielle pour renforcer les compétences, les connaissances et les capacités des administrateurs. Cela les prépare à faire face aux défis complexes de la gestion quotidienne, en veillant à ce que la copropriété soit gérée de manière professionnelle, conforme à la législation et dans l'intérêt de tous les copropriétaires. Une formation continue garantit que les administrateurs restent compétents et informés, contribuant ainsi à la stabilité et à la prospérité de la communauté de copropriétaires. □

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

### COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

### Les CONDOS Week-end

### Les Soirées au CONDO

### CONDO endirect.com

### Formations ICQ Institut de la copropriété du Québec

### Condo AUTOGESTION

### CONDO Mediation



## ExpoCondo.ca





## Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

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

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

---

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

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.  
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

---

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

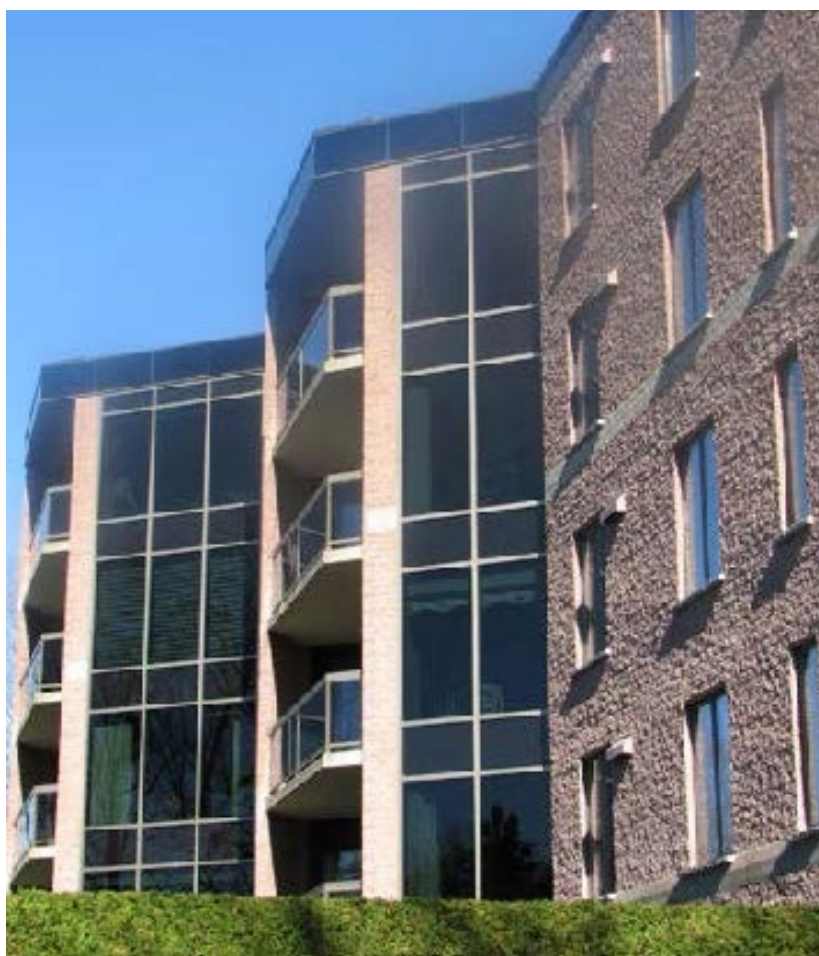
*Condo*  
**Conseils** **Condo**MARKETING

## Copropriété

# Les jardins Condonia

Sherbrooke

Un endroit où il fait bon vivre



Beauté, luxe et tranquillité, trois qualités que vous trouverez chez nous.

Situé à l'extrémité nord de la rue de Vimy, dans un cul-de-sac, notre édifice s'intègre parfaitement dans ce magnifique quartier du Vieux-Nord où sont installées les plus belles propriétés et maisons ancestrales de Sherbrooke. Au milieu d'arbres centenaires, notre immeuble de six étages se fond harmonieusement dans le paysage en toutes saisons.



Ses 46 condos ont profité d'une architecture aussi belle qu'audacieuse qui maximise avec goût les es-paces intérieurs. Un soin particulier a été apporté aux balcons couverts qui sont agrémentés de garde-corps vitrés, et un vestibule d'entrée fraîchement rénové mène à ses deux ascenseurs. De plus, chaque condo est doté d'une case de rangement individuelle.

### Les services :

L'édifice des Jardins Condonia possède une piscine intérieure de belle taille dont l'eau est traitée au sel et est chauffée à 81 degrés Celsius; une salle d'exercice comprenant les principaux équipements du genre avec une télévision; un stationnement intérieur pour la majorité des copropriétaires; un vaste stationnement complémentaire à l'extérieur où les places réservées aux visiteurs sont nombreuses et bien identifiées; et une salle communautaire avec deux bibliothèques ouvertes, gratuitement à tous les résidents laquelle comprend aussi une table de billard. Fêtes de famille et réceptions y sont régulièrement tenues.

### Avantages uniques :

Ce qui distingue notre édifice des autres condos de même catégorie, c'est sa situation géographique unique. Plusieurs commerces de proximité accessibles à pied; dont une épicerie/boucherie de qualité, une quincaillerie de quartier de même qu'un restaurant familial. Le parc du domaine Howard est à côté, de même que l'immense parc St-Alphonse avec sa piscine et ses terrains de tennis.

Notre immeuble est parfaitement entretenu et les dépenses d'entretien sont prévues pour 25 ans, ce qui met nos copropriétaires à l'abri des cotisations spéciales salées, que vont inévitablement payer les copropriétaires d'immeubles non dotés d'un fonds de prévoyance conforme à la loi. En effet, tous savent que la conservation d'un immeuble en bon état constitue le principal mandat que confie le syndicat de copropriété, de par la loi, à son conseil d'administration. À ce sujet, en 2007, les administrateurs ont demandé à la firme d'architectes Ateliers Architecture d'inspecter et d'analyser l'enveloppe extérieure du bâtiment, et de recommander l'exécution de travaux pertinents, le tout consigné dans un rapport déposé le 20 novembre 2007. Par la suite, soit en 2008, la firme d'architectes Architech Design a reçu le mandat







de préparer les plans et devis pour la réalisation des travaux consécutifs au rapport ci-haut mentionné et, par la suite, d'en assurer la surveillance. Par la voie d'un appel d'offre sur invitation, les travaux de restauration furent attribués à l'entrepreneur général Construction G. & L. Geoffroy inc.

Dans le but de compléter le cycle des travaux que nécessitera notre immeuble au cours des vingt-cinq (25) prochaines années, le conseil d'administration a fait appel à la firme Cos-sette et Touchette inc. pour produire un rapport relatif à l'état de toutes les composantes de notre immeuble, en lui donnant aussi le mandat de soumettre un plan de gestion de notre actif immobilier, de proposer le calcul d'un fonds de prévoyance en conséquence, soit une stratégie de financement des travaux majeurs jusqu'en 2035, et, enfin, de valider le car-net d'entretien régulier conçu par notre gérant d'immeubles en collaboration avec le conseil d'administration. Le 27 septembre 2010, lors de l'assemblée générale annuelle, les co-propriétaires ont accepté à l'unanimité l'application intégrale du Plan de gestion de l'actif et la contribution nécessaire, chaque année, au fonds de prévoyance.

En plus de vouloir se conformer aux prescriptions du Code civil du Québec concernant la conservation de l'immeuble, le conseil d'administration savait que les exigences légales au regard de la gestion d'ensemble de la copropriété n'étaient pas moins contraignantes. C'est pourquoi, dès 2008, et ce, malgré les tâches découlant de l'entretien de la bâtisse, les

administrateurs ont choisi de s'astreindre à la refonte complète de la Déclaration de copropriété datant de 1988, en incluant le Règlement de l'immeuble. Au cours de l'année et demie qu'ont duré ces travaux de révision, le conseil d'administration a travaillé en étroite collaboration avec un notaire spécialiste du domaine de la copropriété pour que notre acte juridique soit conforme à toutes les lois se rapportant de près ou de loin à la copropriété. Le 4 juin 2009, les copropriétaires ont adopté, par une forte majorité, les documents internes qui

régissent maintenant notre syndicat de copropriété. Depuis cette importante mise à jour, le conseil d'administration se soucie, en vertu de l'article 321 du Code civil du Québec, de respecter, dans l'exercice de ses fonctions, les obligations qui lui sont imposées par la loi, l'acte constitutif de copropriété et les règlements de l'immeuble.

Enfin, nous sommes convaincus que les administrateurs qui se succéderont au cours des années auront à leur disposition tous les outils pour assurer l'entretien régulier et la pérennité de l'immeuble, et ce, afin que l'investissement de nos copropriétaires soit sauvegardé.

Nous pensons également, en considérant toutes les mesures prises depuis 2007, faciliter et ordonner la vie en commun qui a été acceptée de tous en venant vivre sous le régime de la copropriété, plus particulièrement dans la nôtre, les Jardins Condonia. □



Certificat de perfectionnement professionnel

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés de l'ÉÉP de McGill

## La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel

 En savoir plus  
[mcgill.ca/eep-immobilier](https://mcgill.ca/eep-immobilier)



**McGill**

École  
d'éducation permanente



# Conseillers juridiques

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

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



## Groupe Option Médiation | 438 402-8955

Me Hélène de Kovachich      hdek@gomeditation.ca

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



## Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Me Angie Pelonis	a.pelonis@fisetlegal.com
Me Gérald Denoncin	g.denoncin@fisetlegal.com
Me Janel Beaudin	j.beaudin@fisetlegal.com
Me Samuel Gaudet	s.gaudet@fisetlegal.com
Me Sébastien Fiset	s.fiset@fisetlegal.com
Me Simon Oliva	s.oliva@fisetlegal.com

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



## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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



# Conseillers juridiques



## Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières  
418 652-7590

[info@celinevallieres.com](mailto:info@celinevallieres.com)

15 rue des Frênes O.  
Québec (Québec) G1L 1G1  
[www.celinevallieres.com](http://www.celinevallieres.com)



## Municonseil Avocats inc.

Me Maria Deborah Michaud  
514 945-0440, poste 102 [mmichaud@municonseil.com](mailto:mmichaud@municonseil.com)

Me Éric Oliver  
514 954 0440, poste 103 [eo@municonseil.com](mailto:eo@municonseil.com)

Me Mario Paul-Hus  
514 954 0440, poste 111 [mph@municonseil.com](mailto:mph@municonseil.com)

Me Lucie Desgagné  
514 954 0440, poste 112 [LDesgagne@Municonseil.com](mailto:LDesgagne@Municonseil.com)

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



## Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151 [jvallieres@consiliumavocats.com](mailto:jvallieres@consiliumavocats.com)

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



## Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010 [cazoulay@azran.ca](mailto:cazoulay@azran.ca)

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010 [gazran@azran.ca](mailto:gazran@azran.ca)

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

# Conseillers juridiques



Société d'avocats

## **KSA, Société d'avocats**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard  
(581) 838-5503

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

Me Stéphane Audy  
581 838-5500

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

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



## **LJT AVOCATS LAWYERS**

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891

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

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)

## **DeBlois Avocats**



Me Robert Baker  
514 395-2483

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

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784

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

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**ABC Copropriété - ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉ**

Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
------------	----------	-----------------	----------------	----------------------

**ABC Copropriété - CondoAUTOGESTION (COACHING, MENTORAT, ADMINISTRATION, AGAS, FINANCES)**

CondoConseils/CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
------------------------------	------------	-----------------------	----------------	--------------------------

**ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES**

CondoConseils/CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
------------------------------	------------	-----------------------	----------------	--------------------------

**ACOUSTIQUE**

AcoustiTECH		Stéphanie Beaudet	(438) 508-2414	sbeaudet@acousti-tech.com
-------------	--	-------------------	----------------	---------------------------

**ALARME INCENDIE**

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

**AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)**

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

**ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)**

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophie@into-inc.com
------	------------	---------------	----------------	---------------------

**ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)**

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophie@into-inc.com
------	------------	---------------	----------------	---------------------

**ARBITRAGE**

Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
------------------	----------	--------------------	----------------	------------------------

**ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)**

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

**ARCHITECTES**

Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-----------------------------------	------------	-----------------------	----------------	------------------------------

**ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)**

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------

**ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)**

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
------------------------	------------	-------------	----------------	------------------



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc.	Provincial	Propty Support	(833) 377-6789	contact@getpropty.com
-------------	------------	----------------	----------------	-----------------------

## ASSURANCES DE DOMMAGES

Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

## AVOCATES - AVOCATS

Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Robert Baker	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomeditation.ca
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	ebllalanne@eblmediation.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Lucie Desgagné Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com LDesgagne@Municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com

## AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)

Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pboyer@farleyavocats.com
---------------------	------------	----------------------	----------------	--------------------------

## BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
-------------------	----------	-------------	----------------	------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES</b>				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
RunPower	Provincial	Kewin Boyer Remi Boucher	(514) 886-3663 (514) 886-3663	kb@runpower.ca contact@runpower.ca
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basilico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
<b>CAMÉRAS DE SURVEILLANCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)</b>				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.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
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
<b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>				
Drakkar International inc.	Provincial	Simon Dion-Carter	(185) 565-1913	scarter@chariotshopping.com
<b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
<b>CHAUFFE-EAU</b>				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.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 |   



### COMPTABILITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
Waked Seeman et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

### COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)

Propty inc.	Provincial	Propty Support	(833) 377-6789	contact@getpropty.com
-------------	------------	----------------	----------------	-----------------------

### COMPTES BANCAIRES

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

### CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ

CondoConseils/CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
------------------------------	------------	-----------------------	----------------	--------------------------

### CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)

Waked Seeman et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
---------------------------------	------------	--------------------------	----------------	----------------------

### DÉNEIGEMENT

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

### DÉTECTION DE GAZ

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

### DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE

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

### DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)**

Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
----------------------	----------	-------------	----------------	------------------------

**ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------------

**ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

**ÉCLAIRAGE D'URGENCE**

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

**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------------

**ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)**

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

**ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)**

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

**ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)**

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

**ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE**

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



**Tannés de renflouer sans cesse votre fonds d'auto assurance à cause des dégâts d'eau?**

**Nous avons la solution clé en main!**




**Sécurité  
AQUADÉTECT**  
Prévention de dégâts  
d'eau pour condos



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

**En savoir plus**

#### ENTRETIEN-PLOMBERIE

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDélect	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
--	------------	------------------	----------------	---

#### ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield	(514) 501-4279	gary@enspeco.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

#### EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Carol Bérubé		cberube@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
LVV Experts inc.	Provincial	Stéphane Legault	(450) 619-9291	slegault@lvvexperts.com

#### EXTINCTEURS PORTATIFS

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

#### FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

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

#### FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

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

#### 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

**Hydro  
Solution**



**Le spécialiste des chauffe-eau  
pour les copropriétaires**

1 877 326-0606, poste 4228

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)</b>				
Université McGill	Provincial	Information-Admission- Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
<b>GARANTIE - CONSTRUCTION</b>				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
<b>GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)</b>				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
<b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
<b>GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)</b>				
Marindustriel	Provincial	Chantal Dispalto	(514) 342-2748	cdispalto@marind.ca



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE</b>				
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 Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	sylvielafontaine@pierda.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
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	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>GRAPHISME - CRÉATION DESIGN</b>				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
<b>INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>INSONORISATION</b>				
AcoustiTECH		Stéphanie Beaudet	(438) 508-2414	sbeaudet@acousti-tech.com
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.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
<b>INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	René Paquin	(450) 806-9235	rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGRÉÉS  
PROPRIÉTÉS RÉSIDUELLES



Condo  
Conseils  
Experts  
Membre fournisseur accrédité

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

**M** Forgé  
par McGill

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

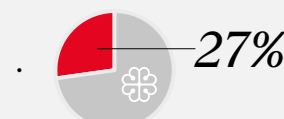
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



**McGill**

École  
d'éducation permanente



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



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS**

Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
----------------	----------	--------------------	----------------	---------------------------

**MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)**

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

**MÉDIATION**

CondoConseils/CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomeditation.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	ebllalanne@eblmediation.com

**MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS**

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

**MOISSISSURES ( DÉTECTION, TRAITEMENTS)**

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

**NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)**

ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

**NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE**

Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
---------------------	--------	-----------------------------------	----------------	--

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES**

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON**

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS

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

## NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca

## NOTAIRES

Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com

## PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

## PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 375-9788	info@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx		info@monpeintre.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
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

## PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	aargento@assante.com
--	------------	--------------	----------------	----------------------

# Vous pensez rénover votre copropriété?

Renseignez-vous!

acqresidentiel.ca



Commencez par notre garantie.



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

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

**PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT**

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	aargento@assante.com
---	------------	--------------	----------------	----------------------

**PLOMBERIE-ENTRETIEN**

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDétekt	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetekt.com
---	------------	------------------	----------------	---

**PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)**

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
--	----------	------------------------------------	----------------------------------	--

**PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com

**PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE**

CondoConseils/CondoMarketing	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com

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

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétekt	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetekt.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

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

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

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

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



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruilian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruilian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés		Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)</b>				
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Carol Bérubé		cberube@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
<b>RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
<b>RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)</b>				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
<b>RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE</b>				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
<b>SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>SERVICES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 832-5281	aargento@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Paul-Michael De Petrillo Pierre-Olivier Gagnon	(514) 832-5281 (514) 394-6161	pm.depetrillo@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Institut de la copropriété  
du Québec
**Cours de formation...**  
 POUR **une copropriété**  
**MIEUX** gérée
**SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)**

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

**SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)**

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

**SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES**

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Carol Bérubé		cberube@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
LVV Experts inc.	Provincial	Stéphane Legault	(450) 619-9291	slegault@lvvexperts.com

**SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION**

Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
----------	------------	-----------------	----------------	--------------------

**THERMOGRAPHIE**

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com

**THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------	----------------	--------------------------------

**TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)**

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx		info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	--	--------------------

**TOITURES**

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
-------------------	----------	-------------------------------	----------------------------------	---

**TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)**

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

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



# CONDO réseau

## Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

### TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

### TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

### TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

### TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

### VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Provincial	Charles-Vincent Trépanier Jean-Sébastien Basílico	(514) 241-9686 (514) 241-9686	cvtrepanier@bascoworld.com js@bascoworld.com
-------------	------------	--	----------------------------------	---

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

Pour information, communiquez au  
514 996-2233 / 1.855.380.2233  
ou par courriel à  
[info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net)

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine **Copropriété Plus** ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)



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

**BONNE ANNÉE**

**2024**

**À TOUS !**