

# Copropriété.

hiver 2025

**Nadège Firsova, Ph. D.**

*Directrice des études et  
professeure praticienne,  
Administration et gouvernance*



# 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

## DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

Alexis Beaulieu, Groupe Aladin

Alexandre Topac, Services Luxus

André Grenier (CICQ)

Catherine Larin, H2O

David Tremblay, Toitures PME

Dominic Perugino, Artboplus

Équipe Banque Nationale

Équipe agconnect

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe Chambre de l'Assurance de dommages

Équipe Université McGill

Gabriel Marcu, CondoConseils

Hakim Maldji, Inspect 2000

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

Joannie Robert, Sinopé Technologies

Linda Collin, coordonnatrice, CondoAssurance

Mathieu Montbleau, Groupe Fenestra

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Philippe Bouchard, Gestion Defcor

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Robert Zbikowski, ProTech IB

Sonia de Lafontaine, Ingénierie, médiateuse et arbitre accréditée

Vincent Moreau, AcoustiTECH

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Edith Brault-Lalanne

Me Pierre-Marc Boyer

Me Sébastien Fiset et Alexandre Tirzui

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing / CondoConseils

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

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

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

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

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

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

# Sommaire



Mot du directeur général .....	4
Ouvrir des portes aux gestionnaires d'immeubles résidentiels .....	6 à 8
Comment gérer la découverte de moisissures ? .....	10 à 12
Comment mieux comprendre les assurances de votre syndicat des copropriétaires ? .....	13 - 14
Réussir en copropriété. La prévention, un atout clé .....	16 - 17
Les frais annuels liés à une maison .....	19 à 21
La paix en copropriété : l'arbitrage accéléré, une voie à explorer .....	23 - 24
Investir dans la prévention : une clé qui pourrait aider à propulser votre copropriété sur le marché ! .....	26 - 27
2025 : Prévention et plus encore .....	29
CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété .....	31 à 33
Maîtriser l'art de la conciliation : le choix du Chef pour transformer la sauce Tabasco en café ! .....	35
Calfeutrage autour des portes et fenêtres .....	37
Les affaires : Alice au pays de la copropriété : voyage imaginaire entre droits et devoirs .....	39 - 40
L'importance d'un bon entretien de vos postes de garage .....	43
Minis Midi. Conférences de la copropriété .....	45
Éviter les litiges acoustiques en copropriété : meilleures pratiques pour un environnement de vie harmonieux .....	46 - 47
Augmentation du coût de la vie ! .....	49 à 51
CondoWeek-end 2025. La comptabilité en Autogestion   Budget d'opération, gestion des dépenses et des investissements .....	52
L'importance de savoir choisir l'expert pour l'entretien ménager des espaces communes de votre copropriété .....	53
NOUVEAU - Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété .....	54
CondoConseils - Passeport, Annuel individuel .....	55
La prévention a bien meilleur coût .....	58 - 59
Prévenir les litiges par l'inspection pré-achat ou l'inspection pré réception .....	60 - 61
Formations de l'ICQ .....	64 - 65
Un bâtiment, ça peut durer longtemps... si on l'entretient adéquatement ! .....	66 à 73
L'inspection annuelle des garde-corps est essentielle pour votre copropriété .....	75
Fonds de prévoyance et carnet d'entretien : votre meilleur « tableau de bord » pour la prévention .....	77

La médiation, un outil efficace pour gérer les différends en copropriété .....	79 - 80
Préserver les immeubles en copropriété : faut-il abattre tous les arbres ? .....	82 à 84
Inspection de toiture – Préparation à l'hiver .....	86
Les affaires : La copropriété, course à obstacles ou marathon bureaucratique ? .....	88 - 89
110 dégâts d'eau évités grâce à Sedna de Sinopé .....	91 à 93
Les avantages de faire nettoyer les tapis .....	98 - 99
L'impact du sel et des abrasifs d'hiver sur vos tapis : Comment limiter les dégâts et prolonger leur durée de vie .....	101 - 102
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	103 à 105
Choisir des chaises et une table de balcon .....	107 à 109
Les affaires : Réformes législatives des condos : chicanes, paperasse et dépenses à volonté ! .....	111 à 112
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire .....	114 à 116
Toitures - Conseils de prévention .....	119 - 120
La prévention des problèmes aux combles de bâtiments ....	122 - 123
Déneigement de toit-terrasse .....	125 - 126
Articles en vedette .....	128 - 129
L'application de la loi 25 en copropriété divise .....	130 à 132
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	133 - 134
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	135
Le Laurier de l'Île Paton .....	136 - 138
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits .....	140
Conseillers juridiques .....	141 à 143
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	145 à 163

# Mot du directeur général

## 2025 : Prévenir pour mieux gouverner votre copropriété avec l'équipe CondoAutogestion

Chers copropriétaires, administrateurs et gérants,

La copropriété est un univers fascinant, un modèle où vos droits individuels rencontrent les devoirs collectifs pour construire une communauté harmonieuse et durable. Cependant, cet équilibre si précieux repose sur une clé essentielle : **La Prévention**.

Chez CondoConseils, nous avons un rêve ambitieux, mais accessible avec CondoAutogestion : celui de vous accompagner dans la transformation de votre copropriété en un espace où la gouvernance n'est plus un fardeau, mais un levier d'épanouissement collectif. Votre dépendance la plus importante sera celle envers vos décisions! Grâce à nos programmes novateurs, nous plaçons entre vos mains les outils pour faire de la gouvernance de votre investissement commun, un véritable succès.

**CondoMédiation** vous ouvre la voie à la prévention et gestion proactive des différends. Avec l'accès gratuit à la clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke (UdeS), à des médiateurs et des arbitres chevronnés, ainsi qu'à des préventionnistes **PRD**, nous vous accompagnons vers des solutions rapides et durables.

**CondoAssurance**, sous la baguette magique de madame Linda Collin, notre coordonnatrice, vous offre les clés pour maîtriser les enjeux d'assurance. En partenariat avec la chambre d'assurance dommages (CHAD), nous vous offrons des formations pointues et un accompagnement d'experts pour mieux prévenir et gérer vos sinistres ou vos négociations avec les assureurs.

**L'Institut de la copropriété du Québec (ICQ)**, en collaboration avec la **CHAD**, les universités **McGill**, et **UdeS**, vous propose en exclusivité un parcours académique complet de premier plan pour devenir des administrateurs **PLATINIUM**.

Sur la formule **CondoAutogestion**, chaque dépense inutile précédente, sera recyclée dans un investissement essentiel. Vous allez piloter votre copropriété avec fierté et assurance en compagnie des meilleurs coachs qui seront à vos côtés, vos co-pilotes.

Aujourd'hui, je vous invite à faire le premier pas vers une copropriété réinventée pour des frais d'adhésion d'exception offerts aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils. Une copropriété où la prévention n'est plus une option, mais un réflexe. Une copropriété où vos droits sont protégés, vos décisions valorisées, et votre engagement collectif amplifié au grand bénéfice de tous vos copropriétaires et résidents.

**Ensemble, créons l'équilibre parfait! CondoAutogestion, votre partenaire pour l'harmonie et la prospérité en copropriété.**

Avec toute ma confiance et mon enthousiasme,



Gabriel Marcu  
vice-président et directeur général,  
CondoConseils/CondoMarketing

**Condo  
Conseils**

**CondoMARKETING**



## Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



### Comptes bancaires

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



### Optimisation de votre fonds de prévoyance

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



### Perception électronique des frais de copropriété

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



### Financement des travaux majeurs

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



...❖ Demandez conseil à nos experts pour connaître tous les détails de notre offre .  
1844 394-4494 | [bnc.ca](http://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.

# Ouvrir des portes aux gestionnaires d'immeubles résidentiels

L'École d'éducation permanente de l'Université McGill



Par son certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés, l'École d'éducation permanente de l'Université McGill continue de témoigner son attachement à l'excellence universitaire et au potentiel de réussite des apprenant.e.s.

Depuis plus de 200 ans, l'Université McGill représente l'excellence universitaire et consolide encore sa place parmi les meilleurs établissements d'enseignement du monde. En 1968, elle a fondé le Centre d'éducation permanente, aujourd'hui connu sous le nom d'École d'éducation permanente (ÉEP), pour aider la communauté et répondre aux besoins particuliers de cette dernière. Située au cœur de Montréal, l'ÉEP de l'Université McGill permet à des apprenant.e.s de tous les horizons de poursuivre leur développement personnel et professionnel tout au long de leur vie grâce à un enseignement innovant éclairé par l'expérience pratique et basé sur la recherche appliquée. Aujourd'hui, l'ÉEP compte plus de 15 000 étudiant.e.s qui suivent des cours donnant accès à des certificats d'études supérieures ou de premier cycle, des microprogrammes ainsi que des formations de développement professionnel, en personne comme en ligne.

Lancé en 2013, le [certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#) était l'un des premiers programmes conçus pour fournir aux gestionnaires de l'immobilier, aux administrateur.rice.s et aux investisseur.euse.s résidentiel.le.s les connaissances et les outils nécessaires à la gestion de tous types de propriétés résidentielles. Son contenu est conforme aux théories changeantes et aux meilleures pratiques de ce secteur dynamique. D'ailleurs, le corps enseignant de l'ÉEP se compose de professionnel.le.s et de spécialistes aptes à transmettre une expertise, une expérience et des connaissances pertinentes et actuelles. L'ÉEP de l'Université McGill montre ainsi sa volonté d'offrir un développement professionnel remarquable, axé sur l'excellence universitaire et ancré dans l'actualité.

Le certificat fait bénéficier les apprenant.e.s de leçons bilangues et pratiques portant sur le cycle de vie complet de la gestion immobilière résidentielle et des copropriétés. Fondation de copropriété, gestion des tâches au quotidien, résolution des conflits entre les parties concernées : des débutant.e.s aux professionnel.le.s chevronné.e.s, toutes les personnes souhaitant acquérir des compétences dans ce secteur y trouveront leur compte.

Le programme se caractérise également par sa flexibilité ainsi que sa structure, qui tient compte des travailleur.euse.s. Il comprend des cours en soirée et en fin de semaine, donnés sur Zoom. La formation bilingue permet aux étudiant.e.s de réaliser des travaux, de discuter ou de participer à des mises en situation en français et en anglais. En outre, grâce au nouveau [micropogramme en réglementation de l'immobilier résidentiel et en gestion financière](#) comptant deux cours, les personnes participantes ont la possibilité d'acquérir des notions fondamentales en droit, en finances et en comptabilité.

Nous avons discuté avec Me Sébastien Fiset, chargé de cours et associé fondateur chez Fiset Legal, et Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing, qui ont fait part de leurs réflexions sur les avantages d'une formation officielle pour les administrateur.rice.s, dans le milieu de la gestion des copropriétés d'aujourd'hui.

### **Combler les écarts de connaissances au sein d'un secteur complexe**

De prime abord, le monde de la gestion des copropriétés paraît bien plus simple qu'il ne l'est en réalité. Dans le cours YCBS 102, « Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec », Me Fiset couvre le cycle de vie complet d'une copropriété, de sa création à sa dissolution. Les étudiant.e.s se confrontent à des aspects essentiels – ventes, locations, cadres juridiques – afin de gérer chaque situation avec confiance.

Me Fiset met l'accent sur l'ampleur du programme d'études : « Par exemple, les deux premiers cours portent sur la vente et la location dans les contextes résidentiels et commerciaux. Les étudiant.e.s apprennent les droits et obligations des acheteur.euse.s et vendeur.euse.s, le rôle juridique des professionnel.le.s comme les notaires ou les inspecteur.rice.s en bâtiment, et même les distinctions techniques entre différentes sortes de baux, à loyer net ou bruts, explique-t-il. Le troisième cours touche aux structures de copropriétés, notamment les copropriétés divise et indivise, les coopératives et même les copropriétés par actions. C'est un programme exhaustif, qui apporte des informations précieuses à tous ceux et celles qui travaillent dans le domaine. »

### **Aborder des questions spécifiques au Québec**

En raison des lois rigoureuses et des dynamiques sociétales, le secteur des copropriétés au Québec pose des problèmes uniques. Par exemple, le **projet de loi no 16** a introduit de nouvelles exigences en matière de gouvernance, de planification financière et de documents que les administra-

teur.rice.s doivent respecter. Selon Gabriel Marcu : « Aujourd'hui, un.e administrateur.rice ne peut travailler correctement sans connaissances spécialisées. Les compétences juridiques, techniques et interpersonnelles enseignées dans ce programme sont maintenant indispensables. »

Me Fiset souligne que le programme d'études comprend une formation pratique, permettant de préparer les étudiant.e.s aux réalités de l'administration. « Le cours s'appuie sur des situations réelles, comme des réunions de copropriétaires ou des conflits à résoudre par la médiation et l'arbitrage, précise-t-il. Nous apprenons aux étudiant.e.s à élaborer et présenter des plans d'entretien, à gérer des fonds de réserve et même à s'adapter aux difficultés juridiques de la déclaration de copropriété au Québec. Ce sont des compétences qui leur serviront toute la vie. »

### **Résoudre des conflits réels**

La résolution de conflits fait partie des aspects les plus importants de la gestion de copropriétés. « Les causes de différends les plus fréquentes sont l'argent, par exemple des frais de copropriétés non payés, et les violations de conventions de copropriétés, dit Me Fiset, qui explique également que de tels désaccords peuvent mener à des batailles juridiques ardues, s'ils ne sont pas réglés correctement. « Les copropriétés ont leur lot de problèmes quotidiens : plaintes pour bruit, rénovations non autorisées, conflits autour d'espaces communs, etc. Nous veillons à ce que les étudiant.e.s terminent le programme en ayant acquis les compétences leur permettant d'arbitrer et de résoudre ces questions efficacement. »

M. Marcu ajoute : « Souvent, les administrateur.rice.s sont simplement mal outillé.e.s pour gérer les dynamiques humaines en jeu. Comme il faut parfois s'adresser à des personnes au caractère difficile ou faire attention à la santé mentale de certains copropriétaires, le côté interpersonnel de la gestion immobilière est tout aussi important que le côté technique. Grâce à ce programme, les apprenant.e.s pourront trouver l'équilibre et préserver l'harmonie. »

### **S'adapter à un paysage en évolution**

La pandémie a fait surgir de nouveaux défis et de nouvelles possibilités pour le secteur de la gestion immobilière. « Depuis la COVID 19, nous avons assisté à une multiplication des réunions virtuelles et des assemblées de copropriétaires sous des formats hybrides, fait remarquer Me Fiset. Notre cours a évolué; les étudiant.e.s apprennent maintenant à utiliser des logiciels spéciaux permettant de voter, de communiquer et de consigner des documents. Ces outils font économiser du temps, réduisent le risque d'erreur et améliorent tout le processus. »

Le projet de loi no 25, qui prévoit un contrôle plus strict des renseignements personnels, attire également l'attention sur la confidentialité des renseignements et sur la cybersécurité. « Les syndicats de copropriété traitent à présent de grandes quantités de données sensibles, explique M. Marcu. Il n'est pas aisés de jongler entre la nécessité de transparence et l'obligation juridique de protéger les renseignements. Sans formation appropriée, les personnes dans l'administration risquent facilement d'enfreindre la loi. »

## Ouvrir des portes pour l'avenir

À mesure que le secteur des copropriétés se complexifie au Québec, le besoin de professionnel.le.s de talent ne fait que s'accentuer. Le certificat de perfectionnement professionnel de l'Université McGill en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés donne aux apprenant.e.s les outils pour relever ces défis de front.

« Ce n'est pas qu'un simple cours, c'est une porte ouverte vers une brillante carrière, affirme Me Fiset. Que votre domaine soit l'administration, l'investissement ou la gestion immobilière, les connaissances et les compétences que vous acquerez ici vous seront utiles toute votre vie. »

En abordant les besoins particuliers du secteur québécois des copropriétés et en promouvant une culture d'excellence, le programme de l'Université McGill joue un rôle fondamen-

tal dans l'avenir de la gestion immobilière. Il donne aux professionnel.le.s les moyens de contourner les difficultés de ce milieu et de l'amener vers un futur viable et radieux.

Le certificat de l'ÉEP de McGill encourage une gouvernance améliorée, renforce la cohésion des communautés et permet aux étudiant.e.s diplômé.e.s d'acquérir les compétences et connaissances nécessaires pour avoir une incidence durable sur les propriétés, et les gens, dont ils et elles s'occupent.

## Mot de la fin de Nadège Firsova, Ph. D., directrice des études

En tant que directrice, je trouve une inspiration inépuisable dans le dévouement et l'attachement de notre équipe à l'excellence. C'est grâce à nos partenariats solides avec des spécialistes de leur domaine, à notre corps enseignant compétent et à notre personnel administratif zélé que nos cours sont en adéquation avec nos objectifs. En nous adaptant aux évolutions du secteur, nous développons les capacités et fournissons les outils nécessaires à la réussite. La passion et la créativité de chaque personne font de notre établissement un endroit où les ambitions peuvent se réaliser.

### Nadège Firsova, Ph. D.

Directrice des études et professeure praticienne,  
Administration et gouvernance □

**Pour obtenir plus d'informations sur les cours à venir en 2025, veuillez consulter notre site web ou nous écrire à [ag.scs@mcgill.ca](mailto:ag.scs@mcgill.ca).**

## 2025

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#"><u>YCBS 102</u></a>	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Jeudi	18:00 - 21:00	9 janvier, 2025	3 avril, 2025
<a href="#"><u>YCBS 100</u></a>	Residential Property Finance and Accounting	Mardi	18:00 - 21:00	7 janvier, 2025	1 avril, 2025
<a href="#"><u>YCBS 106</u></a>	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi	18:00 - 21:00	8 avril, 2025	3 juin, 2025
<a href="#"><u>YCBS 104</u></a>	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	5 août, 2025	30 septembre, 2025
<a href="#"><u>YCBS 271</u></a>	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025

Certificat de perfectionnement professionnel

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

## La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel



En savoir plus

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



**McGill**

École  
d'éducation permanente

# Comment gérer la découverte de moisissures ?



Par Jean-François Lavigne

Architecte PA LEED

Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

jf.lavigne@zaratelavigne.com

On a tous un voisin, un ami ou un beau-frère qui a eu des problèmes de moisissures chez lui. Cela a parfois mené à des situations désastreuses, car les moisissures représentent un enjeu de santé important pour les enfants, les personnes âgées, immunosupprimées, asthmatiques ou qui sont allergiques. Il importe de gérer avec rigueur les travaux qu'entraîne la découverte de moisissures dans un logement ou tout autre espace, car le risque augmente avec la vulnérabilité des personnes exposées.

Cet article propose une démarche ordonnée en cas de découverte de moisissures, et en particulier sur l'aide que peut vous apporter un expert en construction.

## La découverte

La première fois que des signes de dégradation sur la finition intérieure d'un logement ou d'un espace commun deviennent apparents, il s'agit souvent de taches sur les boiseries ou de décoloration de la peinture des murs ou des plafonds (Fig.1). Celles-ci peuvent survenir à la suite d'une pluie diluvienne ou d'un redoux hivernal, mais peuvent tout aussi bien être causées par la lente infiltration goutte à goutte dans l'enveloppe extérieure du bâtiment, laquelle aura pris bien du temps avant d'atteindre la surface.

Peu importe la cause des dommages apparents, ils sont en général un signal d'alarme sur la possibilité que des moisissures soient présentes à l'intérieur de la cavité murale.

Une odeur perceptible d'humidité constitue aussi un signal probant, même s'il n'y a pas de dommages apparents.



Fig.1 Signes apparents de moisissures

Les moisissures ont besoin d'eau et d'un aliment pour se développer, ainsi que d'une température adéquate. Le carton qui recouvre les deux faces des panneaux de placo-plâtre (gypse) est un aliment que les moisissures aiment bien !

## L'importance du premier geste

Une simple tache sur une surface lisse peut être nettoyée avec une dilution d'eau de javel à raison de 1 partie pour 10 parties d'eau. Si la tache revient et semble s'étendre, le problème pourrait être plus grave.

Des personnes bien intentionnées, mais souvent inexpérimentées feront procéder à une ouverture exploratoire sans aucune précaution. Elles veulent connaître la cause des dommages apparents, mais les conséquences néfastes de cette action irréfléchie peuvent être importantes.

Percer un trou sans précautions dans un mur extérieur dont la cavité est remplie de moisissures libère des spores vivantes qui pourront contaminer l'air ambiant et les matériaux poreux tels que divans, rideaux, ou tout objet recouvert de tissu (incluant les vêtements et le tapis).

Lorsque l'on soupçonne que des moisissures peuvent être présentes dans une cavité murale, une démarche prudente est essentielle et en voici les principales étapes. Dès le début, l'assistance d'un expert vous permettra de ne pas agraver la situation.

## Le confinement préventif

Avant d'ouvrir un mur, il est important de confiner la pièce afin d'empêcher les spores de moisissures de se disperser dans l'air de tout le local ou logement. S'il s'agit d'une pièce bien délimitée, telle qu'une chambre, il sera facile de placer une pellicule plastique scellée avec fermeture éclair à la porte de la pièce. S'il s'agit d'un espace ouvert (exemple un grand séjour), il faudra mettre en place une petite enceinte portative de confinement souple.

C'est la première règle : contenir la dispersion possible des moisissures en confinant la zone dans laquelle des finitions devront être retirées pour examiner les dommages. Il faut à tout prix éviter de contaminer le logement dans son ensemble, car cela pourrait entraîner la relocalisation temporaire des occupants, avec tous les inconvénients que cela comporte.

## Maintenir la qualité de l'air

La deuxième règle consiste à créer une pression d'air négative dans l'enclos ou la pièce confinée afin d'empêcher les spores de fuir vers la zone non confinée durant l'exploration et durant les travaux correctifs. Ceci est atteignable en utilisant un ventilateur HEPA à pression négative (Fig.2), qui permet d'évacuer l'air intérieur tout en filtrant les particules nocives.



Fig.2 Exemple de filtres HEPA en service

Ce ventilateur d'extraction sera en général raccordé à un conduit en PVC connecté à une fenêtre extérieure. HEPA veut simplement dire « *High Efficiency Particulate Air* », c'est donc un filtre à particules aériennes à haute efficacité. Avec le confinement en place et le ventilateur HEPA fonctionnel, l'exploration peut commencer.

L'expert identifie à ce moment les endroits à expertiser et documente les déficiences pour guider les travaux de réparation à venir.

## L'intervention

Puisque la zone confinée est maintenant séparée de façon sécuritaire du reste de la maison ou du logement, il sera possible de percer des ouvertures et de retirer des sections de finis muraux, afin d'enlever tout matériau présentant des

traces possibles de moisissures. Les ouvriers qui effectuent ces travaux doivent se protéger avec des masques N95 et des gants. Ils doivent éviter des vêtements poreux. Dans les cas sévères, le port d'une combinaison jetable est conseillé.

A ce stade, on peut se limiter à l'exploration dans quelques cavités et refermer ensuite les ouvertures exploratoires temporairement, en attendant les résultats de la caractérisation ou procéder à l'enlèvement de tous les matériaux montrant des signes de moisissures. Dans les deux cas, le confinement doit demeurer en place.

## L'identification des moisissures

Il est important à ce stade de documenter l'étendue et la sévérité des moisissures, car certains types sont plus dangereux pour la santé que d'autres et l'on voudra prendre des décisions basées sur des faits. Dans un contexte où l'on prévoit des réclamations futures, l'assistance d'un expert est essentielle.

L'identification des moisissures se fait généralement au moyen d'un échantillonnage par frottis ou par cassettes de type trappe à spores par l'employé d'un laboratoire spécialisé. Le but de cet échantillonnage est de préciser si des moisissures toxiques sont présentes. C'est la seule façon d'identifier de quel type de moisissures il s'agit, car certaines d'entre elles sont plus toxiques, telles que le *Stachybotrys* (aussi appelée moisissure noire) et l'*Aspergillus*, souvent présentes après les dégâts d'eau.

## Planifier l'assainissement

Dès la caractérisation complétée par l'analyse des moisissures, un protocole de décontamination pourra être enclenché. Les spécialistes se réfèrent au Protocole de New York qui est un guide rédigé en 1993 par le département de la santé de la ville de New York pour traiter les moisissures à l'intérieur des bâtiments. Ce guide fait toujours office de référence utile et traite les travaux de réparation selon un niveau de risque découlant de la superficie des surfaces affectées.

À ce stade, une entreprise spécialisée en décontamination sera nécessaire. En effet, les matériaux retirés doivent l'être de façon sécuritaire afin d'éviter toute dispersion et tout risque pour la santé des ouvriers et des occupants. Une fois l'assainissement complété, on fera en général réaliser un test de qualité d'air afin d'établir que la qualité de l'air intérieur est redevenue normale.

## Trouver les causes

L'assistance d'un expert en construction est à ce stade essentiel, car il serait inutile de réparer les dommages sans avoir d'abord identifié les causes des infiltrations et sans avoir un plan d'intervention pour les éliminer. Les causes peuvent être multiples et se combinent parfois telles que : le scellant (calfeutrage) extérieur mal entretenu, les solins autour des ouvertures qui sont mal collés ou mal chevauchés ainsi que toute déficience de l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment. Peu importe la cause, il faudra y remédier avant de réaliser les travaux correctifs à l'intérieur. Ceci peut occasionner des délais désagréables, d'où l'importance d'être bien conseillés.

## Planifier les travaux correctifs

Si l'assainissement a bien été réalisé, les ventilateurs HEPA auront été retirés après qu'un test de la qualité de l'air démontre un retour à la normale. Une fois les causes des infiltrations clairement identifiées et les travaux correctifs terminés à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment, les travaux correctifs intérieurs pourront être entrepris. Le confinement devrait tout de même demeurer en place durant les travaux intérieurs, pour assurer le contrôle des poussières, mais les ouvriers n'auront pas besoin d'équipement de protection personnelle.

## Réclamer le coût des travaux

Lorsque la découverte de moisissures constitue un vice caché qui ne pouvait être décelé par une inspection visuelle antérieure, les frais de décontamination et de réparation peuvent être réclamés à titre de dommages. À cet effet on se référera au jugement Le Blanc c. Pigeon de 2010 dans lequel la Cour supérieure a accueilli en partie la réclamation des demandeurs à la suite de la découverte de moisissures dans les murs, qui étaient causées par un vice de construction antérieur à l'achat de la maison.

Vous trouverez la référence sous l'onglet « Cour supérieure » sur le site [www.canlii.org](http://www.canlii.org)

Le Blanc c. Pigeon Jugement 2010qccs4401

Dans le cadre d'une réclamation dans un tel contexte, l'expert en construction aura à monter un rapport technique faisant état des constats, causes probables, estimation des coûts de réparation et annexer les rapports d'analyse pertinents. Un conseiller juridique sera nécessaire pour vous conseiller sur les démarches à suivre.

## Attention : partie commune

En terminant, il faut rappeler que selon la très grande majorité des déclarations de copropriété, les murs extérieurs constituent des *parties communes* dont l'entretien et la réparation sont à la charge du syndicat de copropriété.

Le syndicat qui est informé de la présence possible de moisissures sera bien avisé de faire intervenir un expert dès le début afin d'être bien guidé dans les démarches à suivre et il devra surtout éviter de faire effectuer des interventions dommageables pour la suite des choses.

Le copropriétaire qui remarque des signes de dégradation de la finition intérieure pouvant être causés par des moisissures devrait aussitôt informer le syndicat de copropriété de ce fait et surtout, ne pas intervenir de sa propre initiative.

Avoir des moisissures, ce n'est pas la fin du monde, tant que l'on suit une démarche ordonnée et que l'on se fait conseiller adéquatement. ☐

© 2024 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostique de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

Z A R A T É + L A V I G N E  
A R C H I T E C T E S



514 273 4451  
[zaratelavigne.com](http://zaratelavigne.com)



# Comment mieux comprendre les assurances de votre syndicat des copropriétaires ?

Si vous êtes administrateur du syndicat des copropriétaires de votre copropriété, vous savez qu'il est inévitable de se pencher sur le dossier des assurances, et ce, chaque année. Protections contre les risques usuels, valeur de reconstruction de l'immeuble, valeur des biens appartenant au syndicat, responsabilité civile des administrateurs, assurance des copropriétaires occupants : le domaine de l'assurance de dommages est complexe. Il est normal que vous ne connaissiez pas toutes les particularités relatives aux assurances des copropriétés divisées.

Pourtant, en tant qu'administrateur, nous savons que vous avez à cœur de bien protéger le patrimoine commun des copropriétaires.

Pour vous aider à augmenter vos connaissances à ce sujet, CondoConseils collabore avec la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD) afin de vous offrir de suivre quatre formations pertinentes en matière d'assurance des copropriétés. Ces formations sont accessibles aux professionnels en assurance de dommages pour les outiller dans leurs pratiques professionnelles. Toutefois, CondoConseils estime qu'elles sont pertinentes pour les administrateurs de syndicat des copropriétaires et a ainsi approché le Service du développement professionnel de la ChAD pour vous les rendre disponibles.

## Qui est la ChAD ? Sa mission : protéger le public

Saviez-vous que l'industrie de l'assurance de dommages est encadrée par plusieurs lois et règlements ? Notamment, la ChAD a pour mission la protection du public et s'assure de la formation continue et de l'encadrement déontologique des professionnels de l'industrie : les agents et les courtiers en assurance de dommages ainsi que les experts en sinistre.

C'est avec ces professionnels que vous discutez lors des moments clés liés à vos assurances : soumission, renouvellement ou modification, résiliation du contrat, réclamation. Les certifiés doivent respecter leurs obligations déontologiques qui visent à protéger les consommateurs québécois, dont vous faites partie.

Posez-leur des questions et répondez de bonne foi à celles qu'ils vous posent : ils ont l'obligation de vous informer et de vous conseiller selon les besoins particuliers et dans l'intérêt de la copropriété. Autrement dit, la gestion des risques assurables et la protection de la copropriété dépendent, en grande partie, de cette relation que vous entretiendrez avec l'agent, le courtier ou l'expert en sinistre.

## Des formations pour mieux comprendre les assurances

Alors, comment pouvez-vous améliorer vos connaissances et mieux comprendre les particularités de l'assurance de dommages ainsi que le rôle des agents ou courtiers en assurance de dommages et des experts en sinistre ?

La ChAD vous offre la possibilité de suivre quatre formations qui vous aideront à améliorer vos connaissances sur ces sujets et ainsi mieux comprendre le dossier des assurances du syndicat.

D'une durée d'une heure chacune, et disponibles en tout temps en format asynchrone, les formations portent sur les thèmes suivants :

- La copropriété et son cadre légal
- L'assurance du copropriétaire
- L'assurance du syndicat de copropriété
- Les réclamations en copropriétés

Elles sont offertes au coût de 40 \$ à la carte ou de 96 \$ pour l'achat du programme complet.

# Découvrez les formations de la ChAD sur la copropriété

## 1. La copropriété divise et son cadre légal

Le droit de la copropriété a connu plusieurs réformes législatives ces dernières années. Cette formation vous permettra de :

- **Revoir les bases de la copropriété divise** : comprendre les concepts clés et les principes de base.
- **Décoder les nouvelles lois** : analyser l'impact des nouvelles lois sur la gestion des copropriétés.
- **Appliquer les changements** : intégrer les réformes dans vos décisions et vous poser les bonnes questions sur la situation réglementaire de votre syndicat des copropriétaires.

## 2. L'assurance du syndicat des copropriétaires

L'assurance du syndicat des copropriétaires est une assurance obligatoire, dont certaines modalités sont prescrites par le Code civil du Québec. Plusieurs d'entre elles ont d'ailleurs été modifiées par les récents changements législatifs.

Cette formation vous permettra de :

- **Comprendre les obligations légales** : explorer les modalités imposées par le Code civil du Québec et leurs évolutions récentes.
- **Optimiser la couverture d'assurance** : s'assurer que l'assurance souscrite répond bien aux exigences légales et protège efficacement votre syndicat.

## 3. L'assurance du copropriétaire

L'assurance du copropriétaire est une assurance individuelle complémentaire à celle du syndicat des copropriétaires. À la suite des modifications législatives, les copropriétaires ont désormais l'obligation d'assurer leur responsabilité civile.

Cette formation vous aidera à :

- **Maîtriser les obligations individuelles** : comprendre les responsabilités des copropriétaires, y compris l'obligation d'assurer leur responsabilité civile.
- **Coordonner les assurances** : s'assurer que l'assurance des copropriétaires est bien alignée avec celle du syndicat pour éviter les lacunes de couverture.

## 4. Les réclamations en copropriété

Les nouvelles modalités de règlement des sinistres en copropriété introduites par les réformes législatives ont eu un impact significatif sur la gestion des sinistres.

Cette formation vous préparera à :

- **Comprendre la gestion des sinistres** : comprendre les nouvelles modalités pour déclarer et traiter les sinistres, y compris la gestion des franchises et la négociation de l'indemnisation.
- **Appliquer les nouvelles règles** : comprendre les impacts des réformes sur le traitement des réclamations et les recours possibles.
- **Assurer une conformité totale** : connaître les nouvelles prescriptions légales à respecter pour une gestion optimale des réclamations.

## Ne manquez pas cette opportunité de renforcer vos connaissances !

## Comment vous inscrire ?

**Si vous désirez suivre les formations en lien avec la copropriété, la ChAD pourrait vous donner accès à sa plateforme ÉduChAD et vous fournira un tutoriel pour vous permettre de vous inscrire et de suivre la formation facilement.**

Pour vous inscrire, veuillez écrire à [info@condoconseils.net](mailto:info@condoconseils.net) en mentionnant :

- Votre prénom et nom
- L'adresse courriel que vous souhaitez utiliser pour votre connexion à ÉduChAD
- Que vous faites partie d'un syndicat des copropriétaires afin que nous puissions vous fournir la documentation adéquate.

## Le nom associé à la copropriété

### Notre mission :

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.



Fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien - Loi 16



Réception des parties communes



Inspection des façades - Loi 122



Inspection des stationnements  
Loi 122



Surveillance des travaux



Expertises



Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues

Contactez-nous!

514.596.1992 (Poste 229) | [pierre.gnocchini@stpierreassociés.com](mailto:pierre.gnocchini@stpierreassociés.com)

# Réussir en copropriété

## La prévention, un atout clé



Par Linda Collin  
Coordonnatrice, CondoAssurance

**Vous me connaissez maintenant, je suis une personne qui croit fermement en la gestion proactive des risques.** Après plus de 30 ans à gérer des sinistres, je peux vous l'assurer : la plupart de ces situations auraient pu être évitées. Un sinistre, par définition, est un accident soudain et inattendu, mais bien souvent, l'oubli ou la négligence en sont les véritables coupables.

Dans une maison unifamiliale, si un sinistre survient, vous en subissez seul les conséquences. Mais en copropriété, c'est une autre histoire : plusieurs familles sont concernées, et les répercussions se multiplient.

Ici, au Québec, la législation impose aux syndicats de copropriétaires de couvrir l'immeuble dans son ensemble, tant les parties communes que privatives (à l'exception des améliorations). De votre côté, en tant que copropriétaires, vous êtes tenus de souscrire une assurance responsabilité civile. En plus de cette obligation légale, la déclaration de copropriété peut vous contraindre à prendre une assurance pour votre partie privative. Cela peut sembler redondant, mais plutôt que de voir cela comme une double assurance, voyons-le comme une opportunité. Pourquoi ne pas se préparer adéquatement, et ainsi éviter que des accidents ne se transforment en sinistres lourds de conséquences financières?

Après tout, de nombreux secteurs insistent sur l'importance de la prévention. Alors, pourquoi en copropriété devrions-nous faire exception? Imaginez devoir être relogé pendant un an à cause d'un dégât d'eau ou d'un incendie... Tous ceux qui ont traversé un sinistre connaissent bien les tracas qui en découlent. Et en copropriété, ces situations sont encore plus complexes à gérer, avec des conséquences financières importantes, surtout pour ceux qui se retrouvent en sous-assurance pour leur relocalisation.



Heureusement, au Québec, nous avons des juristes spécialisés en copropriété qui travaillent main dans la main avec le gouvernement pour adapter les lois et les règlements à la réalité. Toutefois, la prévention et l'entretien quotidien de l'immeuble, cela repose sur vous, sur nous tous, copropriétaires, syndicats, et tous les acteurs de l'industrie.

Avec l'abondance d'informations disponibles – blogues, revues, sites spécialisés – il n'a jamais été aussi simple de s'instruire et de comprendre les rôles de chacun. Rappelons-nous que les administrateurs de votre immeuble, ces bénévoles, gèrent l'argent que vous investissez dans votre copropriété. Habiter en copropriété, c'est vivre en communauté, comme dans une entreprise où chaque actionnaire a un rôle à jouer. S'intéresser à la vie collective ne signifie pas contrôler les autres, mais bien contribuer à la réussite de ce projet commun : maintenir et valoriser votre immeuble. Pour un copropriétaire qui envisage de vendre son unité, comprendre le fonctionnement du syndicat et y participer activement devient un atout majeur.

L'implication bienveillante des copropriétaires et la formation des administrateurs permettront de mettre en place une prévention sinistre efficace et d'équilibrer les primes d'assurance :

Imaginez des administrateurs de copropriété parfaitement formés, armés des connaissances nécessaires pour anticiper

et éviter les problèmes avant même qu'ils ne se manifestent. La formation, c'est bien plus qu'une simple obligation. C'est la clé pour transformer les défis en opportunités. En étant formés, les administrateurs acquièrent les outils pour gérer efficacement les situations délicates, tout en assurant la pérennité de l'immeuble. Ils deviennent des leaders inspirés et inspirants, capables de faire de leur copropriété un modèle de gestion où il fait bon vivre, tout en valorisant l'investissement de chaque copropriétaire. Une équipe d'administrateurs bien formés, c'est la garantie d'une gestion harmonieuse, proactive et, surtout, reconnue par les copropriétaires pour son efficacité. Cela leur permet non seulement de répondre aux attentes, mais aussi de dépasser les objectifs en rendant chaque décision plus éclairée et stratégique. En fin de compte, c'est toute la copropriété qui en ressort gagnante, avec une meilleure qualité de vie, une valorisation accrue de l'immeuble et un sentiment de fierté collectif.

Du côté des assureurs, investir dans la prévention, c'est miser sur un avenir plus serein et profitable, tant pour eux que pour les copropriétaires. En encourageant et en soutenant activement les syndicats dans la mise en place de mesures préventives, les assureurs se positionnent en partenaires de confiance. Moins de sinistres, c'est une équation gagnant-gagnant : les copropriétaires voient leurs primes stabilisées, les immeubles sont mieux entretenus, et les assureurs réduisent leurs coûts liés aux réclamations. En investissant dans la prévention, les assureurs renforcent également leur image de marque. Ils ne sont plus perçus comme de simples fournisseurs de services, mais comme des acteurs engagés dans l'amélioration du quotidien des copropriétaires. C'est une relation de collaboration à long terme, où chacun trouve son compte. Avec des immeubles mieux protégés, des copropriétés mieux gérées et des sinistres en baisse, les assureurs s'ouvrent à de nouvelles perspectives tout en contribuant à la stabilité du marché immobilier.

En résumé, moins de sinistres signifie, une plus grande possibilité de choisir un assureur offrant des franchises raisonnables. Ce travail ne peut pas reposer uniquement sur les épaules des juristes. C'est à vous, copropriétaires et syndicats, de collaborer pour faire de votre immeuble un modèle de bonne gestion, avec des actions simples qui réduiront non seulement les sinistres, mais aussi leur impact sur vos finances. ☐



# C'est pour votre **SÉCURITÉ**



que nous  
**EXCELLONS**  
à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

**ESTIMATION GRATUITE**

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

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



Alex Argento  
Conseiller en placement

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



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

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

# Les frais annuels liés à une maison

L'évaluation des coûts annuels reliés à la propriété devrait peser dans la balance dans l'élaboration d'un budget pour l'acquisition d'une maison. Voici comment vous y prendre.

8 août 2024  
par Banque Nationale

Faisons l'exercice de lister les frais annuels récurrents liés à une maison de 235 000 \$, achetée avec une mise de fonds de 20 000 \$ (obtenue en vertu d'un régime d'accès à la propriété, communément appelé RAP) et d'un prêt hypothécaire de 215 000 \$ amorti sur 25 ans, au taux d'intérêt fixe de 5,3%.

**Notez que les données et les montants estimés sont fournies à titre indicatif et varieront en fonction de la valeur de votre maison, du secteur que vous habitez, des services publics que vous utiliserez et du mode de financement que vous choisirez.**

Dans le cas d'un immeuble à revenus, considérez également les revenus et les dépenses de location, ainsi que l'impôt à payer ou à recevoir.

## Les taxes reliées à la propriété

Le montant des taxes foncières est fondé sur la valeur marchande de l'immeuble et sur le taux de taxation de la municipalité (ces deux valeurs fluctuent). **Les taxes foncières comprennent les taxes municipales et les taxes scolaires (payables en un ou en plusieurs versements).**

Parfois, la taxe municipale inclut une taxe de secteur (pour la construction ou la rénovation d'infrastructures locales) que paient uniquement les résidents d'un secteur précis, sur une période donnée.

D'après notre exemple :

- Montant annuel à allouer aux paiements des taxes : 4 260 \$
- Ventilation mensuelle : 355 \$



## Les frais de chauffage, d'électricité, de gaz...

Se loger confortablement a forcément un coût, et celui-ci variera notamment selon la dimension de la maison, son emplacement et son efficacité énergétique.

Pour une construction existante, demandez à voir les comptes d'électricité et de chauffage du vendeur pour mieux estimer ces frais. Vous pouvez également vous informer auprès d'Hydro-Québec ou d'Énergir.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 1 500 \$
- Versement mensuel : 125 \$

## Les frais de téléphonie, télédistribution, Internet

Le montant à prévoir au budget dépend du nombre et des types de services auxquels vous vous abonnerez. Si la propriété est en région plus éloignée, il est possible qu'il y ait des frais supplémentaires pour l'accès à certains services.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 1 200 \$
- Paiement mensuel : 100 \$

## L'assurance-habitation

**L'assurance-habitation est obligatoire lorsqu'on acquiert une propriété.** Son prix dépend entre autres du coût de reconstruction de la maison, du secteur résidentiel (zone ciblée ou non par les voleurs, à proximité ou non d'une borne d'incendie et d'une caserne de pompiers), ainsi que du nombre de vos réclamations récentes.

D'après notre exemple :

- Frais annuels d'assurance : 675 \$
- Versement mensuel : 56,25 \$

## Une réserve pour les réparations et les rénovations

Une maison exige un entretien régulier. Dans le cas d'une maison usagée, vous pouvez vous fier au rapport d'[inspection préachat](#), qui dresse un portrait juste des travaux à effectuer à court terme. Selon l'entretien déjà effectué sur la maison, les [coûts de rénovations peuvent varier](#) énormément.

D'après notre exemple :

- Réserve annuelle : 3 750 \$
- Versement mensuel : 312,50 \$

## Les frais de copropriété

Ces frais s'appliquent seulement aux [copropriétés divisées, individives](#) et aux maisons de ville. Ils varient notamment en fonction des services inclus, des coûts d'entretien de l'immeuble ou de sa localisation. Selon une étude de 2016 de la Fédération des chambres immobilières du Québec, ces frais seraient en moyenne de 198 \$ par mois, pour une copropriété dans la grande région de Montréal.

Montant annuel dans le cas d'une maison unifamiliale : 0 \$

## Le remboursement du REER

Le [régime d'accès à la propriété \(RAP\)](#) facilite l'achat d'une première maison en vous permettant de retirer des fonds de votre REER comme capital de mise de fonds. Or, ce capital devra être remboursé dans votre REER, et ce, en quinze ans maximum, à partir du 31 décembre de la cinquième année suivant le retrait. Cela dit, il est plus sage de comptabiliser tout de même les montants minimaux dès le départ pour évaluer fidèlement l'ensemble des frais annuels à venir.

D'après notre exemple :

- Remboursement annuel : 1 333 \$
- Ventilation mensuelle : 111 \$



**Bon à savoir :** le nouveau compte épargne libre d'impôt pour l'achat de votre première propriété (CELIAPP) vous permet aussi d'amasser votre mise de fonds. L'une des différences avec le RAP est que l'argent retiré n'a jamais à être remboursé.

Pour en apprendre plus sur le CELIAPP, consultez notre article :

→ [C'est quoi, le CELIAPP? Est-ce le bon compte pour moi?](#)

## Les paiements hypothécaires

Bien entendu, les versements hypothécaires mensuels ont leur place au budget. **Outre la somme du capital emprunté, c'est le taux d'intérêt (fixe ou variable) qui influence le montant à débourser chaque mois.**

Si vous détenez [une assurance prêt hypothécaire avec la SCHL](#), le montant du prêt hypothécaire inclut généralement la prime.

**Si votre prêt a un faible taux d'intérêt, calculez des versements à un taux un peu plus élevé pour vérifier si vous pourriez faire face à une éventuelle hausse du taux.**

D'après notre exemple :

- Montant alloué au remboursement de l'hypothèque annuellement : 16 068 \$\*
- Versements hypothécaires mensuels : 1 339 \$

## L'assurance prêt (vie, invalidité, maladies graves)

Quand on contracte un prêt hypothécaire qui s'étire sur plusieurs années, comme c'est généralement le cas, l'assurance prêt constitue une bonne façon de [se protéger contre les imprévus de la vie](#). Cette assurance peut vous protéger financièrement lors d'un arrêt de travail prolongé causé par une maladie ou une invalidité, par exemple.

Notez que l'assurance vie est pré-requise à la protection invalidité et maladie graves.

D'après notre exemple :

- Montant annuel : 2 148 \$
- Montant mensuel : 179 \$

## Tableau récapitulatif des frais annuels d'une maison usagée de 235 000 \$

Description	Mensuel	Annuel
Taxes foncières*	355 \$	4 260 \$
Chauffage/Electricité**	125 \$	1 500 \$
Téléphone, télédistribution, Interne	100 \$	1 200 \$
Assurance-habitation***	56,25 \$	675 \$ \$
Réserve pour les réparations et les rénovations	312,50 \$	3 750 \$
Frais de copropriété	0 \$	0 \$
Remboursement du REER	111 \$	1 333 \$
Paiements hypothécaires****	1 339 \$	16 068 \$
Assurance prêt*****	179 \$	2 148 \$
Total	2 577,75 \$	30 934 \$

### 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.).

\* Ces montants varient directement selon l'évaluation foncière.

\*\* Ces montants varient selon l'état de la maison.

\*\*\* Ce montant varie selon le quartier et la valeur de reconstruction de la maison.

\*\*\*\* Ce montant a été calculé selon un taux estimé de 5,3 % (pour une hypothèque de 25 ans). Les frais annuels pour le remboursement de votre hypothèque dépendront du taux qui vous aura été octroyé.

\*\*\*\*\* Les frais sont basés sur un couple, homme et femme de 32 ans, non-fumeurs. Ce montant varie selon l'âge, le sexe et le statut de tabagisme des assurés ainsi que les protections choisies. 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.).

Envie d'en discuter avec nous? Contactez votre conseillère ou conseiller Banque Nationale ou en gestion de patrimoine [Financière Banque Nationale](#). Vous n'avez pas de spécialiste responsable de votre dossier? ☎

[Prenez rendez-vous](#)



Apprenez-en plus sur les copropriétés en lisant notre guide de la copropriété :  
<https://www.bnc.ca/particuliers/conseils/maison/guide-achat-copropriete.html>

# agconnect.

## La solution digitale pour les Assemblées Générales



### PLUSIEURS MODES DE PARTICIPATION



- En présentiel
- En virtuel
- En mode mixte

### TENTEZ L'EXPERIENCE

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

### PRÉPAREZ VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC AGCONNECT !



[SALES@IMMOSQUARE.COM](mailto:SALES@IMMOSQUARE.COM)



+1 (514)-600-2006

# La paix en copropriété : l'arbitrage accéléré, une voie à explorer



**Mme Tremblay, propriétaire d'un condo dans un immeuble de Montréal depuis 5 ans rêvait d'un chez-soi paisible, mais cette idée vient de voler en éclats. La raison ? Des travaux urgents de réfection de la toiture et une facture astronomique font grincer des dents tous les copropriétaires.**

« C'est injuste ! », s'exclame Mme Tremblay. « Pourquoi devrais-je payer autant que mon voisin du dernier étage ? Je suis au rez-de-chaussée, je profite moins de cette toiture et mon condo est plus petit que le siens ! ». Les tensions montent et les assemblées de copropriétaires se transforment en véritables champs de bataille verbaux.

Cette situation, malheureusement trop fréquente, illustre parfaitement les défis auxquels font face de nombreux copropriétaires au Québec. Selon une étude récente, 20% des copropriétaires au Québec rapportent des difficultés liées à la répartition des coûts des travaux. Et ce n'est que la pointe de l'iceberg : 39% mentionnent des problèmes d'application de la déclaration de copropriété, tandis que 32% sont aux prises avec des nuisances sonores.

Face à ces conflits, quelle solution s'offre à Mme Tremblay et ses voisins ?

## Éviter les tribunaux : vérifiez d'abord votre déclaration de copropriété

Face à ces défis récurrents, de plus en plus de déclarations de copropriété incluent des clauses de médiation et d'arbitrage, également appelées clauses compromissoires. Ces clauses obligent les parties à recourir à la médiation et/ou à l'arbitrage avant de se tourner vers les tribunaux.

Avant d'entamer toute démarche judiciaire, il est donc important de vérifier si votre déclaration de copropriété contient de telles clauses. Elles peuvent vous éviter les inconvénients des processus judiciaires traditionnels, tels que :

- **Coûts exorbitants** : Entre les frais d'avocats, les frais de Cour et les expertises, la facture peut rapidement grimper à plusieurs dizaines de milliers de dollars.
- **Délais interminables** : Il n'est pas rare qu'une procédure judiciaire s'étire sur plusieurs années.
- **Stress et animosité** : Les batailles juridiques laissent souvent des séquelles durables dans les relations entre voisins.

## L'arbitrage accéléré : une solution pour les copropriétés

Si votre déclaration de copropriété contient une clause d'arbitrage, ou si toutes les parties sont d'accord pour éviter les tribunaux, une option particulièrement intéressante s'offre à vous : l'arbitrage accéléré.

Pour prévenir l'enlisement dans des litiges juridiques interminables, l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) a conçu ce service unique qui se distingue par les caractéristiques suivantes :

- **Rapidité** : Décision rendue en 120 jours maximum (180 jours si une expertise est nécessaire).
- **Coûts maîtrisés** : Honoraires de l'arbitre plafonnés à 15 000 \$ maximum par partie, assurant une prévisibilité budgétaire, ainsi qu'un coût fixe de 2000 \$ pour bénéficier du service.
- **Expertise** : Arbitres expérimentés et formés aux enjeux des copropriétés, garantissant des décisions éclairées.
- **Confidentialité** : Détails du litige demeurent privés, préservant la réputation de la copropriété.
- **Décision finale** : Sentence arbitrale finale et exécutoire, mettant un terme définitif au conflit.

Pour les copropriétaires et les syndicats aux prises avec des litiges, l'arbitrage accéléré est une solution idéale pour retrouver rapidement la sérénité dans leur immeuble.

## Les litiges qui se prêtent bien à l'arbitrage accéléré

L'arbitrage accéléré est particulièrement adapté à divers types de conflits en copropriété, tels que :

- **Litiges financiers** : Un copropriétaire refuse de payer ses charges communes ou conteste une répartition des coûts des travaux.
- **Responsabilité des réparations** : Après un sinistre, un désaccord survient sur la responsabilité des réparations entre un copropriétaire et le syndicat.
- **Entretien des parties communes** : Les copropriétaires reprochent au syndicat de ne pas remplir ses obligations d'entretien.
- **Violations du règlement de copropriété** : Un copropriétaire ne respecte pas les règles, comme l'interdiction de nuisances sonores ou d'animaux non conformes.
- **Conflits liés aux activités commerciales** : Les activités bruyantes ou gênantes d'un commerce causent des perturbations pour les résidents.
- **Modifications non autorisées** : Un copropriétaire effectue des travaux sans l'autorisation requise, causant des désaccords avec le syndicat.
- **Utilisation des espaces communs** : Les différends sur l'usage des espaces comme le stationnement ou la terrasse.

## Recourir à l'arbitrage accéléré en 4 étapes

Voici les étapes simplifiées pour recourir au service [Arbitrage Accéléré IMAQ](#) en copropriété :

### 1. Obtenez l'accord des parties

Assurez-vous que votre litige convient à l'arbitrage accéléré (vérifiez avec [le tableau des types de recours admissibles](#)) et que toutes les parties consentent à cette procédure.

### 2. Préparez et soumettez votre demande

- Choisissez le type de compromis d'arbitrage (simple ou avec expertise).
- Téléchargez et remplissez le compromis d'arbitrage sur le site de l'IMAQ.
- Soumettez le compromis en ligne et réglez les frais du service.

### 3. Participez à la procédure

- L'IMAQ examinera votre demande. Si elle est acceptée, l'IMAQ désignera un arbitre.
- Préparez votre dossier (documents, preuves, arguments).
- L'arbitre communiquera avec vous pour débuter la procédure.

### 4. Obtenez une décision finale

L'arbitre rendra une sentence finale et exécutoire dans un délai maximum de 120 jours (ou 180 jours si une expertise est nécessaire)

Que vous soyez confronté à des désaccords sur les charges communes, des problèmes d'entretien ou des conflits de voisinage, l'arbitrage accéléré peut vous aider à tourner la page rapidement et à retrouver la sérénité dans votre copropriété. N'hésitez pas à explorer cette option et à consulter l'IMAQ pour plus d'informations sur la façon dont l'arbitrage accéléré pourrait répondre à vos besoins spécifiques. ☐

Source :

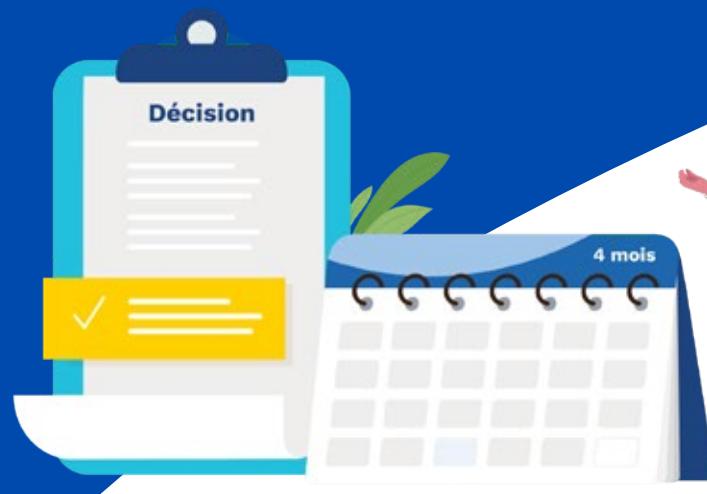
<https://salledepresse.uqam.ca/communiques-de-presse/une-etude-de-luqam-sinteresse-aux-conflits-entre-coproprietaires-de-condos/>

# ARBITRAGE ACCÉLÉRÉ IMAQ

Une solution rapide pour vos conflits en copropriété

- ✓ Résolution en 120 jours
- ✓ Économique et efficace
- ✓ Arbitres expérimentés

Préservez l'harmonie  
au sein de votre  
copropriété



 IMAQ  
INSTITUT DE MÉDIATION ET  
D'ARBITRAGE DU QUÉBEC

[www.imaq.org](http://www.imaq.org)



Me Edith Brault-Lalanne  
Avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice et arbitre accréditée

# Investir dans la prévention : une clé qui pourrait aider à propulser votre copropriété sur le marché !

Vous êtes nombreux à me demander : **en quoi consiste la prévention et comment investir dans une telle démarche peut être payant pour les copropriétaires ?**

À cela je vous répondrais : qu'une copropriété bien gérée n'est pas seulement un lieu de vie agréable, c'est aussi un investissement stratégique qui pourra contribuer à la compétitivité de votre immeuble sur le marché.

## Pourquoi ?

### 1. Un immeuble bien entretenu, c'est une copropriété qui inspire confiance.

Lorsque le carnet d'entretien est à jour, que le fonds de prévoyance est sain et que les infrastructures sont impeccables, la copropriété diminue ses risques de sinistres. Résultat ? Une assurabilité améliorée et des primes d'assurances plus avantageuses.

reurs recherchent des immeubles sans casse-tête. Une copropriété proactive est un investissement solide qui se démarquera.

### 2. La paix, ça vaut de l'or.

En adoptant de bonnes pratiques de gouvernance et de gestion contractuelle, vous réduisez les conflits internes et externes. Moins de disputes, c'est plus d'harmonie entre copropriétaires, une meilleure collaboration avec les fournisseurs et, surtout, un climat sain.

En somme, investir dans la prévention, c'est comme injecter de la valeur dans votre patrimoine, un peu comme un propriétaire d'entreprise qui adopte une vision globale et à long terme.

### 3. Un atout indéniable sur le marché immobilier.

Une copropriété sans tracas, bien entretenu et où il fait bon vivre, séduira les acheteurs. Les futurs acqué-

## Mais concrètement, qu'est-ce que la prévention ?

Dans l'échelle des PRD (Prévention et Règlement des Différends), la prévention est le premier palier. Elle ne vise pas à régler les conflits, mais à les éviter en anticipant les risques avant qu'ils ne deviennent des problèmes coûteux.

Très souvent, la mise en place de mesures toutes simples ou le simple fait de s'informer en amont auprès d'un profession-

nel peut faire une différence importante. Car un conflit mal géré ou non résolu peut avoir d'importants impacts que ce soit au niveau financier, organisationnel, émotif ainsi que sur le climat entre les copropriétaires.

### Les quatre piliers de la prévention en copropriété :

1. **La gestion de l'immeuble** : entretien régulier, suivi rigoureux et anticipation des besoins.
2. **La gouvernance** : des procédures de conservation de l'information, des administrateurs formés, des politiques de gestion permettant le transfert des connaissances et le respect des instances décisionnelles.
3. **La gestion contractuelle** : création de contrats sur mesure, processus de révision précédant la signature de contrat, créer de comité de suivi des gros projets.
4. **La gestion des relations humaines** :
  - Entre copropriétaires et membres du CA : promouvoir un climat de respect et de collaboration, planifier des activités favorisant les échanges entre copropriétaires et les impliquer dans des projets pour favoriser l'engagement.
  - Au sein des équipes de travail : mettre en place des habitudes favorisant la bonne communication, connaître vos responsabilités à titre d'employeur et adopter des politiques.

Investir dans la prévention, c'est choisir d'agir avant de subir. C'est protéger votre investissement, en implantant des mesures préventives et en vous entourant d'un réseau de professionnels compétents. C'est améliorer votre qualité de vie et assurer un avenir serein à votre copropriété.

Alors, informez-vous, passez à l'action et faites de votre copropriété une référence sur le marché immobilier. Le changement commence par vous !

Osez la différence ! ☐

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

COLLOQUE Annuel  
de la COPROPRIÉTÉ

CONDOS Week-end

Soirées du CONDO

CONDO  
endirect.com

Formations ICQ  
Institut de la copropriété  
du Québec

Condo AUTOGESTION

CONDO  
Mediation

CONDO  
Assurance



ExpoCondo.ca

# QUESTIONS ET RÉPONSES

## MÉDIATION OBLIGATOIRE aux petites créances



RÉCLAMATIONS  
DE **5000\$**  
**ET MOINS**  
(sans compter les intérêts)

À compter de novembre 2023, et pour les prochaines années, la médiation obligatoire aux petites créances s'implantera progressivement partout au Québec, pour les dossiers de 5000 \$ ou moins (sans compter les intérêts).

### COMMENT SAIS-JE SI LA MÉDIATION EST OBLIGATOIRE DANS MON DOSSIER ?

Vous recevrez, par la poste, un avis de médiation obligatoire si votre dossier est admissible. Un médiateur communiquera ensuite avec vous pour vous expliquer le processus de médiation et prendre rendez-vous. Si vous ne recevez pas d'avis de médiation obligatoire, la médiation reste possible. Mais vous devez en faire la demande, parce qu'elle est volontaire.

Consultez [Québec.ca/petitescréances](http://Québec.ca/petitescréances) pour savoir si la médiation obligatoire est implantée dans le district judiciaire où est votre dossier.

### QU'ARRIVE-T-IL SI JE DOIS ALLER EN MÉDIATION OBLIGATOIRE ET QUE JE N'Y VAIS PAS ?

La médiation est obligatoire. Elle n'est pas optionnelle ou facultative! Vous devez participer au processus. Si vous ne vous présentez pas, on pourrait notamment vous condamner à payer des dommages-intérêts aux autres parties.

### EST-CE QUE JE PEUX DEMANDER UNE AUTORISATION POUR NE PAS Y ALLER ? J'AI MES RAISONS...

Dans certains cas précis, vous pourriez obtenir une exemption de la médiation obligatoire. Par exemple, si vous ne pouvez pas être en présence de l'autre partie parce qu'il y a une ordonnance de la cour, ou si vous avez déjà participé à une séance de médiation pour le même litige. Si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces situations, informez-vous auprès du palais de justice. On vous expliquera comment faire une demande d'exemption.

# 2025 : Prévention et plus encore



Par Patrick Brouillard  
Vitro-Services (depuis 1988)

Pour profiter pleinement de la luminosité, il est essentiel de maintenir nos vitres impeccables. Faire appel à un service professionnel de lavage de vitres au printemps, en été ou bien en automne présente de nombreux avantages. Voici pourquoi il est crucial de confier cette tâche à des experts.

## 1. Prévenir une détérioration rapide

La saleté, la poussière et les contaminants environnementaux peuvent endommager vos fenêtres (vitres, cadrages et mécanismes) au fil du temps. Les particules abrasives peuvent provoquer des rayures et des détériorations permanentes. Un nettoyage professionnel régulier aide à préserver la qualité et la durée de vie de vos fenêtres en éliminant ces substances nocives de manière efficace.

## 2. Gagner du temps et de l'énergie

Le lavage des vitres est une tâche fastidieuse, surtout si votre syndicat de copropriétés comporte plusieurs étages ou des fenêtres difficiles d'accès. Les professionnels du nettoyage possèdent l'expérience et l'équipement approprié pour accomplir cette tâche rapidement et en toute sécurité, vous permettant ainsi de consacrer votre temps à d'autres activités estivales plus agréables.

## 3. Assurer une sécurité optimale

Le nettoyage des fenêtres peut être dangereux, en particulier lorsqu'il s'agit de fenêtres en hauteur ou situées dans des endroits difficiles d'accès. Les professionnels sont formés pour travailler en toute sécurité et disposent des équipements nécessaires, et d'outils spécialisés, pour effectuer le travail sans risques.

## 4. Prévenir l'accumulation de saleté

Du mois d'avril au mois de novembre, les vitres sont plus susceptibles d'accumuler de la saleté (pollen et poussière entre autres). Un nettoyage professionnel régulier aide à prévenir cette accumulation, assurant ainsi que vos



fenêtres restent propres et claires tout au long de la saison. Cela contribue également à améliorer l'apparence générale de votre bâtiment, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

## 5. Obtenir des résultats impeccables

Les professionnels du lavage de vitres utilisent des techniques et des produits de nettoyage de haute qualité pour garantir des résultats impeccables. Contrairement à la méthode du chiffon, les services professionnels éliminent la saleté et les résidus, laissant vos fenêtres parfaitement propres et transparentes.

## 6. Maximiser la lumière naturelle

La saison estivale est synonyme de journées ensoleillées et de lumière abondante. Des vitres propres permettent à la lumière naturelle de pénétrer librement chez vous, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Les professionnels du lavage de vitres disposent des outils et des techniques nécessaires pour éliminer toutes les traces de saleté, de poussière et de résidus, garantissant ainsi une clarté maximale.

## Conclusion

Faire laver les vitres de son syndicat de copropriétés par des professionnels offre de nombreux avantages, allant de l'amélioration de la luminosité naturelle à la préservation des vitres et leurs mécanismes ainsi qu'à la sécurité. En confiant cette tâche à des experts, vous pouvez profiter pleinement des belles journées ensoleillées sans vous soucier de l'entretien fastidieux de vos fenêtres. Investir dans un service de lavage de vitres professionnel est un moyen simple et efficace d'embellir votre investissement et d'assurer sa longévité.

**Passez un bel hiver  
et on se voit au printemps.** □



Le système de prévention des dégâts d'eau conçu spécialement pour les copropriétés



Un système Akisens pour votre condo\*  
à partir de 24 \$ par mois



## Promo 50% \*\*

À l'achat d'un système Akisens, obtenez 50% de rabais sur nos débitmètres capables de détecter les fuites d'eau dans la tuyauterie à l'intérieur des murs. De plus, nos détecteurs de mouvements répondent à la norme exigée par les assureurs en cas d'absence prolongée.



Nous offrons également 50% de réduction pour la première année des frais de plateforme de gestion Akicentral, la plus évoluée dans le domaine de la gestion des risques de votre bâtiment.

Demandez à nos experts certifiés en copropriété pour vous assister dans votre projet clé en main!

\* Certaines conditions s'appliquent

\*\* Offre valide jusqu'au **31 mars 2025**



[www.akisens.com](http://www.akisens.com) - 1-844-333-7018

# Condo **AUTOGESTION**

## AVANTAGES DE L'AUTOGESTION EN COPROPRIÉTÉ :

**Autonomie décisionnelle des administrateurs de copropriété.**

**Coaching et mentorat.**

**Plein contrôle de vos actifs et de vos finances.**

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



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



**M. Gabriel Marcu**, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS)  
Vice-président, innovation et développement, CondoConseils inc./CondoMarketing inc.

Vous prévoyez transformer votre copropriété en un modèle de gouvernance plus efficace et autonome? Rejoignez notre programme CondoAutogestion et découvrez les bénéfices d'une autonomie décisionnelle renforcée pour les administrateurs de votre copropriété.

### POURQUOI L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE EST-ELLE CRUCIALE ?

L'autonomie décisionnelle permet aux administrateurs de copropriété de prendre des décisions stratégiques et opérationnelles en toute indépendance et sans ingérence excessive des copropriétaires ou autres parties prenantes.

**Efficacité stratégique** : Élaborer et mettre en oeuvre des stratégies à long terme pour l'entretien et la valorisation de votre copropriété devient un jeu d'enfant avec des administrateurs mieux formés et autonomes.

**Réactivité** : Réagissez rapidement aux problèmes et saisissez les opportunités grâce à des décisions agiles, économiques et bien adaptées.

**Responsabilité fiduciaire** : Agissez en tant que gardiens des ressources de votre copropriété, en opérant de manière indépendante pour protéger les intérêts de tous.

### ENJEUX ET DÉFIS À SURMONTER

Bien que l'autonomie soit essentielle, elle peut être confrontée à plusieurs défis :

**Pressions des copropriétaires** : Évitez les influences extérieures de toute sorte qui pourraient détourner ou influencer vos décisions.

**Complexité réglementaire** : Naviguez aisément à travers les lois et règlements en matière de copropriété grâce à une expertise approfondie et un support constant.

**Dynamiques internes** : Recyclez les divergences d'opinions et les luttes de pouvoir internes dans une gouvernance harmonieuse.

## LES COMPOSANTES CLÉS DE L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE

**Indépendance des administrateurs** : Établissez des politiques d'éthique rigoureuses pour éviter les conflits d'intérêts et garantir une véritable autonomie.

**Clarté des rôles et responsabilités** : Définissez clairement les rôles entre les membres du conseil d'administration appuyés d'objectifs productifs : bonne vision stratégique de la gouvernance avec une communication plus efficace.

**Formation et développement** : Restez à la pointe des meilleures pratiques de gouvernance et des tendances législatives grâce à des formations régulières.

**Coaching et mentorat** : Profitez d'un encadrement personnalisé par nos professionnels tout au long de votre adhésion au programme CondoAutogestion.

**CondoAssurance et CondoMédiation** : Bénéficiez des options de programmes conjoints et incontournables, adaptés pour la prévention et la gestion des sinistres et des différends.

### Des services uniques, exclusifs, et adaptés aux besoins des syndics de copropriété membres de CondoConseils

Pour encadrer toutes ces opérations, le programme CondoAutogestion et ses deux options complémentaires, CondoMédiation et CondoAssurance, proposent des services uniques d'accompagnement grâce à nos partenaires et collaborateurs indispensables.

**Assistance juridique** : Accédez à des conférences, des formations et des conseils juridiques spécialisés pour vous aider à naviguer dans les complexités réglementaires et légales. Développez des stratégies de gouvernance tout en utilisant les énoncés de cadre législatif.

**Audit de conformité** : Recevez des conseils réguliers pour vous assurer que toutes les opérations respectent les lois et les règlements en vigueur.

**Formation continue** : Participez à des formations de haute qualité suivies des attestations, pour vous habituer aux dernières tendances et pratiques en matière de gouvernance de copropriété. Les formations pour les administrateurs de copropriété ne seront pas seulement suivies pour obtenir une accréditation officielle, mais aussi pour le développement des compétences spécifiques, l'amélioration de la gestion et le bien-être de la communauté.

- Apprendre à gérer les conflits entre copropriétaires de manière efficace et pacifique.
- Améliorer la communication entre les membres du conseil d'administration et les copropriétaires.
- Apprendre des techniques de médiation pour résoudre les différends entre copropriétaires.
- Apprendre à préparer et gérer des plans d'intervention pour des situations de crise.
- Apprendre à identifier et à apprivoiser les dangers matériels et humains.
- Apprendre à identifier rapidement des solutions et identifier des professionnels spécialisés pour chaque situation problématique.
- Apprendre à mettre en place des mesures de sécurité pour les bâtiments et les espaces communs.
- Acquérir des connaissances en gestion financière pour optimiser le budget de votre copropriété.
- Acquérir des compétences en nouvelles technologies pour améliorer la saine gouvernance.



### Service de prévention et de gestion des sinistres

Option de jumelage entre CondoAutogestion et CondoAssurance, deux programmes conjoints qui feront de votre copropriété une destination tout inclus pour des copropriétaires responsables;



### Assistance technique

Accédez à une assistance technique pour la prévention et la préservation des infrastructures et des équipements de votre copropriété.



### Support en comptabilité

Optez pour des services professionnels de finances et de comptabilité dédiés à la copropriété.



### Service de médiation

Pour bien prévenir, désamorcer et gérer les différends à votre copropriété, faites appel à nos services de médiation et d'arbitrage et, dans un avenir proche, aux services de facilitations pour résoudre rapidement et efficacement les conflits internes.

**L'autonomie décisionnelle est la clé pour des administrateurs de copropriété performants et responsables. En adhérant au programme CondoAutogestion, vous transformerez la gestion de votre copropriété avec succès en assurant sa pérennité à long terme.**

**CondoAutogestion n'est pas une dépense, mais un investissement stratégique. La différence financière entre l'autogestion et la gestion externe est comparable à une dépense récurrente et un investissement rentable.**

### Assistance dans l'exécution des tâches suivantes :

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

### Un service optionnel offert exclusivement par CondoConseils

Optez pour le Programme d'Accès CondoAutogestion et CondoConseils réduira de **30% le montant de votre adhésion annuelle initiale**. Avec la participation de Grands Partenaires participants, vous pourrez obtenir d'autres réductions du montant de votre cotisation annuelle initiale.

Pour plus d'information et adhérer, communiquez au **514.996.2233**.



**VOIR LA VIDÉO**

**CondoAUTOGESTION.ca**



Visionner  
la **vidéo**

novembre **2024**

## L'Institut de la Copropriété du Québec présente en détail **CondoAutogestion**

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

L'ICQ vous offre cette formation qui permettra aux administrateurs de syndicat de copropriété de mieux comprendre les services offerts par CondoAutogestion qui révolutionne la gouvernance des copropriétés.



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

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

### Grands Partenaires



# Maîtriser l'art de la conciliation : le choix du Chef pour transformer la sauce Tabasco en café !



Par Gabriel Marcu  
Adm.A, Médiateur accrédité  
Vice-président, directeur général  
CondoConseils/CondoMarketing

Dans un monde où les conflits s'épanouissent comme des pissenlits, la conciliation apparaît comme la belle princesse Xena, prête à sauver la situation (ou au moins à essayer).

Mais avant de revêtir votre douce cape, il y a quelques astuces à connaître pour éviter de transformer la séance en une véritable comédie d'horreur digne d'Halloween.

Premièrement, instaurer un climat de confiance est essentiel.

Oubliez les déclarations d'ouverture dignes d'un discours présidentiel – ça risque de faire plus peur que plaisir. Au lieu de cela, optez pour une approche douce comme un chaton sur un coussin en fourrure de chinchilla: qui oserait se sentir sur la défensive face à une telle douceur ?

Si votre première proposition ressemble à une blague de mauvais goût, vous pouvez parier que la négociation sera aussi animée qu'un dîner de famille avec des sujets sensibles comme les mariages arrangés.

Formulez une offre qui soit à la fois raisonnable et engageante, sinon vous pourriez aussi bien proposer un voyage sur Mars pour le même effet.

Ah, les excuses ! Ce sont de véritables baguettes magiques dans une rencontre de conciliation. Quand la tension monte et que les émotions s'emballent, un petit « je suis désolé » bien placé peut transformer la situation en une scène digne du film « Casablanca ».

Mais attention, pas d'excuses à la va-vite, il faut que ça sonne sincère, sinon cela pourrait avoir l'effet inverse.



La civilité et le respect sont indispensables, même si cela demande un effort titanique. Oubliez les piques et les sarcasmes.

Cela dit, un petit sourire forcé ici et là ne fera pas de mal. Après tout, qui a dit que la courtoisie devait être authentique ?

Éviter d'aggraver le conflit est un art en soi. Évitez les remarques incendiaires comme on éviterait de s'asseoir sur un cactus ... en chaleur. L'objectif est de désamorcer le conflit, pas de l'alimenter.

En choisissant vos mots, pensez à un chef cuisinier qui évite le tabasco... à moins que vous ne vouliez vraiment que ça pète aux frettes !

Et enfin, l'écoute active ! Ah, ce bon vieux concept. En validant les préoccupations de l'autre partie, vous ouvrez la porte à un dialogue constructif. Oui, c'est possible d'écouter sans rouler des yeux ! Montrez-vous présent, même si vous avez parfois l'envie de vérifier vos messages sur votre téléphone. Après tout, un peu d'empathie ne fait jamais de mal... ou presque.

En conclusion, la conciliation n'est pas seulement une question de résolution de conflits. C'est aussi un art de jonglage qui vise à créer un environnement où l'on peut passer du chaos à la collaboration... ou du moins essayer.

En appliquant ces conseils, vous serez mieux préparé à transformer vos rencontres douloureuses en quelque chose qui ressemble moins à un combat ultime et plus à un après-midi autour d'un café, avec quelques rires (et peut-être un gâteau, si vous avez de la chance). N'oubliez pas d'identifier les allergies de vos interlocuteurs, afin de profiter de gâteau sans réactions...mouvementées. □



# RACINE □ CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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



## IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Une triste réalité lourde de conséquences...

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

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



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

### Mieux vaut prévenir !

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

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

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

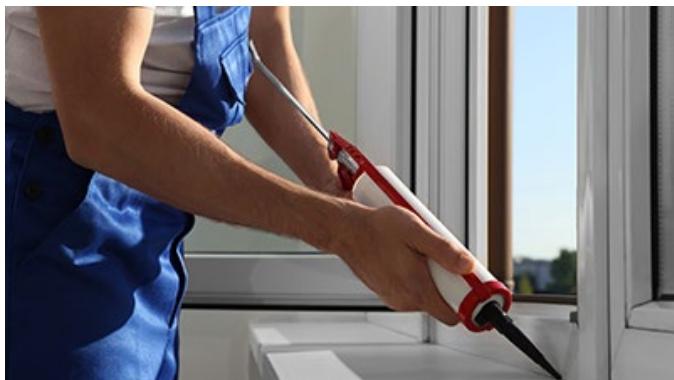
**racinechamberland.com**

# Calfeutrage autour des portes et fenêtres



Par J'Hakim Maldji  
Inspect 2000

L'hiver est déjà avec nous, le chauffage fonctionne à plein régime sans relâche. Pour éviter la perte de chaleur, on doit se préoccuper du calfeutrage autour de nos portes et fenêtres.



Le calfeutrage a pour fonction de sceller l'espace entre les portes et fenêtres et le mur de l'immeuble de façon à éviter les infiltrations d'air à l'intérieur de l'immeuble et la fuite de chaleur.

Lorsqu'il est bien appliqué, le calfeutrant empêche l'infiltration d'air, d'eau et d'insectes.

## Comment inspecter le calfeutrage ?

C'est une opération facile qui ne demande pas beaucoup de formalité ou d'expérience technique.

Il faut faire le tour des fenêtres, observer le calfeutrage. Lorsque le calfeutrage est sec et se décolle facilement, ou bien il est fissuré ou décollé, alors, il n'est plus étanche. Il est temps de remplacer notre calfeutrage.

Il vaut toujours mieux de prévenir et d'éviter des coûts importants de réparation. ☐



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



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

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

[propret.org](http://propret.org) • 514 279-3627



**egis**

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

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

### Nos services comprennent:

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

**18,000**

DES GENS FORTS

**1,000+**

DES GENS FORTS EN AMÉRIQUE DU NORD



**IMAGINER. CONCEVOIR. CONCRÉTISER.**  
*un futur durable*

[info.north-america@egis-group.com](mailto:info.north-america@egis-group.com) | **1.888.348.8991**

## Alice au pays de la copropriété : voyage imaginaire entre droits et devoirs

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 07 NOVEMBRE 2024



Par Gabriel Marcu

**EXPERT INVITÉ.** Imaginez si vous le voulez bien que la légendaire Alice, nouvellement copropriétaire, n'ait pas traversé un miroir, mais bien la porte du hall d'entrée d'une copropriété.

En rentrant, à sa droite, elle aperçoit le duché du calme absolu, gouverné par Monsieur Tan Meltouw, roi des règlements et redouté pour son pouvoir légendaire de rappeler que «les enfants ne jouent pas dans les couloirs». À sa gauche, le royaume du loggia tropical, dirigé par Madame N'Vie Debonfoä, qui rêve d'habiter dans un tout inclus exotique.

### Un jardin secret entre des lignes communes

Elle découvre que dans ce monde merveilleux, chaque résident a droit à son petit coin d'intimité, une oasis paisible où le décor est libre et les couleurs éclatantes. Ici, les droits des copropriétaires sont garantis comme des trésors sous scellés par la déclaration de copropriété. Elle-même pourrait transformer son salon en mini-salle de yoga zen... à condition, bien sûr, que les chaussettes de Cendrillon pressées restent silencieuses et que le son du bol tibétain ne résonne pas jusqu'au septième étage.

Et pourtant, malgré toute cette liberté, il existe une barrière invisible, comme un champ de force magnétique, qui main-



*Vivre en copropriété, ce n'est pas seulement une histoire de mètres carrés, de murs et de règlements. (Photo: 123RF)*

tient l'équilibre sacré entre l'espace privé et ceux communs.

### L'union fait le fonds de prévoyance

Parmi ces étranges personnages, Alice rencontre aussi le comité des grandes décisions, soit le conseil d'administration, dont la mission sacrée est d'assurer la préservation du royaume et la prospérité de la communauté.

Ici, on sait que chaque centime dépensé fait de ce petit monde une monarchie plus belle et plus paisible. Ou des gangs en guerre si la facture ne fait pas l'unanimité!

Il suffit que le chapelier fou des frais communs, alias le trésorier, hausse les coûts pour que le royaume bascule dans une tragédie digne de Shakespeare: copropriétaires effrayés criant: «trop cher, trop cher!»

## Échauffements de la vie en communauté

Mais ce qui fascine le plus Alice dans cet étrange royaume, ce sont les petits heurts du quotidien, dignes des plus grandes aventures écrites par le mathématicien Lewis Carroll, le fameux créateur d'Alice.

Un mardi, à l'aube, elle entend un chant retentissant: c'est Señora Solle Fasido, qui répète en télétravail ses gammes de soprani accompagnées par son conjoint Señor Tam Burros.

Une autre fois, c'est le coach Ukulélés qui anime un cours de Zumba sur Zoom, dans son salon, sur la trame sonore du carnaval du Rio.

Sur l'heure du souper, quand tout semble enfin paisible, Barkington Brothers Chihuahuas fait résonner l'immeuble, en accompagnant vocalement le claquement de portes et des clés.

Et n'oublions pas Lord Tan Kaste Sorey, ambassadeur de la confédération des karaokés, qui invite régulièrement les voisins à des soirées où les classiques de Céline Dion et du rock alternatif sont revisités avec ferveur.

## La magie du «on règle ça autour d'un thé»

Et puis il y a les fameuses frictions du troisième étage, légendaires dans tout l'immeuble. Celles qui commencent par un toc-toc discret à la porte de monsieur Tan Meltouw, suivi d'un chuchotement nerveux: « Il y a un jacuzzi clandestin sur le balcon du quatrième... ».

Dans le monde de la copropriété, ces petits incidents prennent parfois des proportions fabuleuses.

Heureusement, Alice découvre que, dans ce monde fantastique, la prévention, définie par des gestes simples, mais qui apaisent bien des coeurs, est une forme de magie douce qui désamorce bien des conflits.

Effectivement ici, la prévention est reine, et la règle d'or est simple. Avant que le jacuzzi ne déborde de bulles d'indignation, on invite les parties prenantes pour une discussion autour d'un thé à la Mad Hatter où l'on dédramatise, explique, et trouve une solution qui contentera tout le monde.

Et si malgré les bonnes intentions, le différend persiste? C'est alors que l'équipe de médiation fait son entrée en scène, comme une bonne fée armée d'une baguette de douceur et de compromis. L'important après tout est de maintenir un climat où chacun se sent respecté, écouté en toute confidentialité et où l'on peut toujours désamorcer la moindre querelle avec un sourire et une main tendue.

## La symphonie préventive de la convivialité

Et voilà qu'Alice obtient enfin la clé honorifique de son condottant rêvé.

Vivre en copropriété, ce n'est pas seulement une histoire de mètres carrés, de murs et de règlements.

C'est l'art de composer une symphonie ensemble où les droits de chacun résonnent en harmonie avec les besoins collectifs. C'est comprendre que parfois, un simple règlement d'usage est comme une petite dose de potion magique. Il prévient bien des ennuis sans jamais brider les rêves et la liberté de chacun.

En ce monde de règles et de droits, Alice comprend qu'avec une pointe d'humour, une pincée de diplomatie et une bonne carafe de prévention, la copropriété peut devenir un véritable pays des merveilles où les querelles sont des contes pour endormir les enfants.

Car ici, chaque balcon est une bulle de rêve, chaque hall est une agora de rencontres et chaque voisin, même un peu loufoque, est une carte précieuse dans un jeu de société en milieu communautaire.

Et vous, êtes-vous prêts à accueillir Alice dans votre copropriété? □

# 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)
- Un seul contrat pour toutes les étapes du projet (installation, plomberie, électricité, etc.)
- Centrale de surveillance

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

## Soumission détaillée sans frais ni obligations

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

 **CMMTQ**

Membre installateur certifié

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

**INFORMATION:**  
**514 375-5678, poste 4**

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





## 4 Les grands avantages des cours pour les administrateurs de syndicat de copropriété

En tant qu'administrateur de syndicat de copropriété, il est impératif de maîtriser les enjeux liés aux assurances. Ne laissez pas la complexité des protections contre les risques, de la responsabilité civile et de la valeur des biens vous échapper. CondoConseils, en collaboration avec la Chambre de l'assurance de dommages (ChAD), vous offre **quatre formations incontournables**, conçues spécialement pour vous.

### Voici pourquoi vous devez y participer :

- **Copropriété divise et cadre légal** : Intégrez les récentes réformes législatives dans la gestion de votre syndicat. Une connaissance approfondie est essentielle pour naviguer dans le cadre légal.
- **Assurance du syndicat** : Garantissez une couverture optimale en comprenant les obligations du Code civil du Québec et les évolutions législatives. Cela vous évitera des erreurs coûteuses.
- **Assurance du copropriétaire** : Coordonnez efficacement vos assurances personnelles avec celles du syndicat tout en respectant les nouvelles obligations de responsabilité civile. Une bonne coordination protège tous les copropriétaires.
- **Réclamations en copropriété** : Préparez-vous à gérer les sinistres selon les nouvelles règles. Assurez-vous d'une conformité totale pour protéger votre copropriété contre les imprévus.

Ces formations renforceront vos compétences, protégeront votre patrimoine et garantiront une gestion efficace. Ne laissez pas passer cette chance unique de rester à jour sur les meilleures pratiques en copropriété.



**CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES**

Inscrivez-vous dès maintenant  
et devenez un administrateur proactif,  
bien informé et surtout bien assuré!

# L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage



Par Jérémy Gaudreau  
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Dans cette édition du magazine Copropriété Plus, je désire m'adresser principalement aux administrateurs de syndicats de copropriété pour leur partager quelques conseils pratiques pour un meilleur fonctionnement des portes de garage de leur copropriété et en améliorer la longévité.

Le bon fonctionnement d'une porte de garage est primordial pour un immeuble à condos, car toutes les personnes qui gèrent leur voiture doivent y avoir accès jour et nuit. Et pour la sécurité des lieux, celle-ci doit toujours être fonctionnelle.

## **Voici plusieurs astuces pour s'assurer que votre porte de garage reste le plus longtemps opérationnelle.**

Premièrement, durant l'hiver, il est important de toujours enlever la neige ou la glace sous la porte, laissée par les voitures lors de leur passage. Le simple fait de ne pas enlever la neige peut causer beaucoup de dommages, comme débarquer les câbles, faire forcer le moteur, endommager les chaînes du moteur et son engrenage et pour finir endommager le système de rails.

Deuxièmement, il est important de toujours faire une inspection visuelle sur la porte, car plusieurs problèmes peuvent être détectés avant que la porte brise et que l'ouverture soit bloquée pour les occupants. Pour ce faire voici quelques points à regarder lors de l'inspection qui peut être faite soit par un surintendant ou un technicien en porte de garage. La première chose à regarder, ce sont les ressorts, car ils sont le cœur de la porte, par la suite les câbles qui permettent à votre porte de monter et de retenir la tension produite par les ressorts. En ce qui concerne le moteur, essayez de remarquer, s'il n'y a pas de bruits étranges ou grincements qui proviennent



des enroulements à billes (bearings) ou des engrenages. Il est aussi très important de vérifier régulièrement le système de sécurité couramment appelé **œil magique** ou tout autre système de renverse de sécurité, car un bris peut faire beaucoup de dommages. Si vous remarquez un problème, n'hésitez pas à contacter un professionnel car il est dangereux de réparer une porte de garage sans avoir les connaissances et les outils appropriés.

Finalement, au niveau de l'isolation, il est important de vérifier l'étanchéité de votre porte régulièrement. Il est suggéré de changer les coupe-froid et le caoutchouc en dessous de la porte avant les grands froids, car l'isolation peut ne pas être assez étanche pour conserver votre chaleur.

Alors voici pour mes petits conseils, espérant qu'ils vous seront utiles et garderont votre porte en bonne condition. Soyez assuré que l'équipe d'experts chez Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. est toujours là pour vous, en tout temps. On vous souhaite une bonne année 2025 et surtout un bel hiver. □

# Clinique de médiation

La Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke est reconnue comme un chef de file en matière de prévention et de règlement des différends dans le monde francophone.

C'est donc avec un grand enthousiasme que *CondoConseils* s'associe à la clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke afin d'outiller ses membres dans le règlement informel des conflits découlant de la vie en copropriété.

**CONDO**  
**Mediation**  
*Condo*  
**Conseils**

Ce partenariat offrira aux syndicats de copropriétés de petites et moyennes tailles l'accès à un processus de règlement des différends flexible, permettant de trouver des solutions mutuellement satisfaisantes aux situations conflictuelles dans un cadre privé et confidentiel. Les services de la clinique de médiation seront offerts gratuitement et les mandats seront pilotés par les étudiants des programmes de deuxième cycle en prévention et règlement des différends de la Faculté de droit.



En savoir plus

# Minis Midi

## Conférences de la copropriété

**GRATUIT | VISIOCONFÉRENCES MENSUELLES | 12h00 à 13h00**

Une fois par mois  
les 16 janvier, 12 février, 19 mars.  
(Autres dates à venir)



Clinique de  
médiation



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; Marc-André Bujold, B.Sc., M.Sc., D-PRD, LL.M., Chargé de cours - programmes de prévention et règlement des différends, Coordonnateur des activités cliniques des programmes de prévention et règlement. [Programmes de prévention et règlement des différends](#) (PRD) de la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke. [Informations générales](#).

## Le règlement informel des conflits dans le contexte des copropriétés. Une opportunité en or pour votre copropriété : ne la manquez pas !

Participez aux midis-conférences offertes gratuitement en partenariat avec la Clinique de médiation de l'Université de Sherbrooke. Découvrez une approche adaptée à la gestion des conflits qui permettra d'assurer l'harmonie et la cohésion dans votre syndicat.

Ces rencontres interactives vous permettront de poser vos questions et de comprendre comment le règlement informel des conflits par la médiation peut répondre aux défis de la copropriété. Saisissez cette chance unique de réinventer votre gouvernance : inscrivez-vous dès maintenant et placez votre copropriété à l'avant-garde de l'innovation !

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

### Grands Partenaires



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

# Éviter les litiges acoustiques en copropriété : meilleures pratiques pour un environnement de vie harmonieux



Par Vincent Moreau  
Copropriétaire  
Vice-président exécutif des ventes  
Innovation & développement stratégique  
Ambassadeur de la durabilité  
AcoustiTECH

Dans les copropriétés et autres espaces de vie partagés, les nuisances sonores figurent parmi les principales sources de tensions entre résidents. Bruits d'impact, musique trop forte ou conversations résonnantes peuvent rapidement se transformer en plaintes récurrentes, voire en litiges coûteux. Ces désagréments affectent non seulement le confort, mais également l'harmonie au sein de votre immeuble. Les périodes de rénovation offrent une opportunité idéale pour intégrer des solutions acoustiques performantes et durables, permettant ainsi de prévenir ces problématiques avant qu'elles ne surviennent. En tant que gestionnaire ou membre d'un syndicat de copropriété, vous jouez un rôle stratégique en anticipant ces défis et en mettant en place des mesures proactives qui contribuent à améliorer significativement la qualité de vie des résidents tout en protégeant la réputation de votre immeuble.

## Comprendre et élaborer les réglementations pour une gestion efficace

Tout d'abord, il vous incombe de prévenir les différends acoustiques en maîtrisant les réglementations sur le bruit applicables à votre immeuble. Cela inclut non seulement les restrictions locales sur les horaires et les niveaux de décibels admissibles, mais aussi les règlements spécifiques que vous pouvez concevoir pour répondre aux besoins uniques de votre immeuble. L'élaboration de règles claires et adaptées constitue un fondement essentiel pour prévenir et gérer efficacement les plaintes liées aux nuisances sonores.



Par exemple, il est fréquent que les règlements d'une copropriété régie par une association incluent des directives spécifiques pour les rénovations, notamment celles concernant les revêtements de sol. Exiger l'utilisation de matériaux conformes à des normes d'insonorisation strictes lors du remplacement des planchers est une mesure proactive qui contribue à minimiser les nuisances sonores et les conflits potentiels entre résidents. En définissant et en communiquant ces règles de manière transparente, vous instaurez un cadre clair favorisant le respect mutuel.

Prendre le temps d'élaborer des règlements acoustiques adaptés, tout en sensibilisant les résidents à leur importance,

permet de garantir un environnement de vie paisible et harmonieux. En agissant en amont, vous protégez non seulement le confort des résidents, mais également la réputation et la sérénité de votre copropriété.

## Favoriser une culture de respect et de communication

Créer une culture axée sur la prise de conscience du bruit au sein de votre immeuble est aussi un outil efficace pour éviter les litiges. Encouragez une compréhension collective de l'impact que le bruit peut avoir sur les voisins. Des pratiques simples, comme utiliser des écouteurs pour écouter de la musique, être attentif aux claquements de porte ou éviter les conversations bruyantes dans les couloirs, peuvent faire une grande différence. Organisez des événements ou réunions communautaires où les résidents peuvent partager leurs expériences et discuter des défis communs pour favoriser la compréhension mutuelle et réduire les tensions. Lorsque tout le monde est aligné, les problèmes sont plus susceptibles d'être résolus rapidement et à l'amiable, évitant ainsi une intervention juridique.

## L'importance d'investir dans l'insonorisation pour prévenir les litiges

Investir dans des mesures d'insonorisation lors de la rénovation de votre immeuble est une stratégie essentielle pour prévenir les litiges acoustiques et améliorer la qualité de vie des résidents. Une insonorisation efficace réduit considérablement la transmission des bruits entre les unités, contribuant non seulement à limiter les conflits entre voisins, mais aussi à renforcer le confort et la satisfaction des occupants. En s'attaquant au bruit à sa source, l'insonorisation agit comme une barrière préventive, empêchant les plaintes avant même qu'elles ne surviennent.

Les solutions d'insonorisation sont particulièrement cruciales dans les espaces partagés, où il est impératif de réduire à la fois les bruits aériens (comme les conversations, la musique ou la télévision) et les bruits d'impact (comme les pas, les meubles déplacés ou les objets tombés). En intégrant des matériaux performants et conformes aux normes acoustiques lors des travaux de rénovation, vous créez une copropriété mieux équipée pour répondre aux attentes des résidents et prévenir les différends à long terme.

Chez AcoustiTECH, nous offrons plus de 180 solutions acoustiques hautement performantes conçues pour réduire la transmission du bruit, assurer la conformité aux normes acoustiques et créer des environnements de vie harmonieux. Ces solutions, testées et éprouvées, réduisent efficacement les bruits aériens et d'impact.

## You ne savez pas par où commencer?

### Astuce :

1. Découvrez notre [Expérience Sonore](#), disponible en ligne ou en magasin chez **Pelletier Déco Surface** à Québec et **Barwood Pilon** à Montréal. Entendez la différence entre nos systèmes acoustiques et prenez des décisions éclairées pour améliorer le confort sonore de votre immeuble.
2. Simplifiez votre recherche grâce à l'outil [AcoustiINDEX](#), qui vous aide à explorer et comparer les assemblages en fonction des besoins de votre immeuble. Avec des données détaillées et une interface conviviale, trouver la solution d'insonorisation parfaite n'a jamais été aussi simple!

## Besoin d'un accompagnement expert ? Découvrez AcoustiCONDO

Le programme de soutien AcoustiCONDO simplifie la gestion acoustique pour les gestionnaires et copropriétaires :

- **Pour les gestionnaires immobiliers** : Solutions sur mesure pour les plans de bâtiment, assistance avec les chartes réglementaires et soutien expert pour garantir une mise en œuvre fluide.
- **Pour les copropriétaires** : Conseils personnalisés pour améliorer l'insonorisation, respecter les réglementations et optimiser le confort quotidien.

Prêt à améliorer le confort acoustique de votre immeuble et à éviter des litiges coûteux ? [Contactez AcoustiTECH](#), votre courtier spécialisé en solutions acoustiques pour bâtiments, et découvrez comment nous pouvons soutenir vos projets et créer des environnements de cohabitation paisibles et conformes pour tous. ☎

NOUS SOMMES LÀ  
POUR VOUS  
ACCOMPAGNER  
ET VOUS CONSEILLER

## GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS EXPÉRIMENTÉS

### UNE OFFRE SUR MESURE

- › Gestion administrative, financière et/ou opérationnelle
- › Banque d'heures mensuelles et compte rendu détaillé des réalisations
- › Service d'urgence 24/7



NOUVEAU SERVICE!

Nous offrons aussi un service de consultation à la pièce pour vous aider dans un projet.

Trois forfaits de banque d'heures disponibles. Une façon rassurante d'apprendre à nous connaître !

# 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.



# CONDOWeek-end | 2025

La comptabilité en Autogestion | Budget d'opération, gestion des dépenses et des investissements.

Samedi 12 avril 2025 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing, directeur du développement et de l'innovation en copropriété, 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 Semaan et Constantin inc.) et M. Alex Argento, B.Comm., Conseiller en placements (Gestion de Patrimoine Assante); Martin Laurendeau, LL.B, MBA, Directeur Partenariats (Banque Nationale).

- **Budget d'opération;**
- **Gestion des dépenses;**
- **Gestion des investissements, placements;**
- **Fonds de prévoyance;**
- **Fonds auto-assurance;**
- **Impacts sur les charges communes;**
- **Responsabilités des administrateurs (transactions et gestion des comptes bancaires).**

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

## Grands Partenaires



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



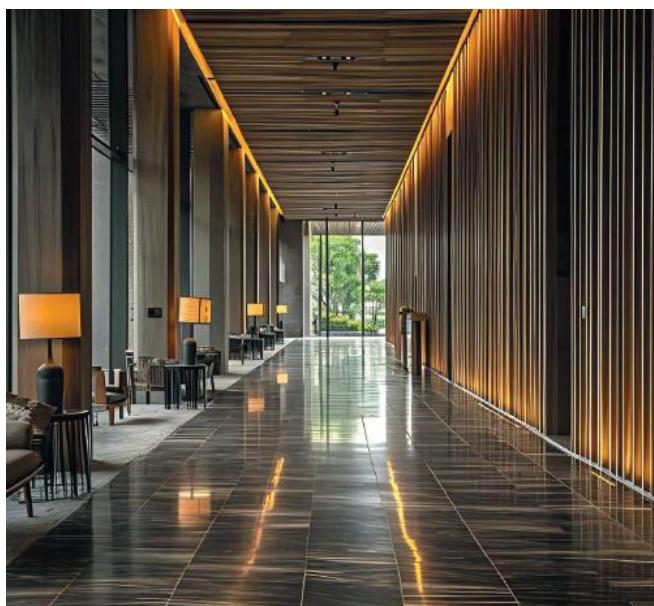
Par Alexandre Topac, Président  
Consultant expert  
Services Luxus  
Entretien ménager

## L'IMPORTANCE DE SAVOIR CHOISIR L'EXPERT POUR L'ENTRETIEN MÉNAGER DES ESPACES COMMUNES DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Dans une copropriété, la propreté des espaces communs est bien plus qu'une question d'esthétique: elle reflète la qualité de vie des résidents et la valeur de l'immeuble. Un service de nettoyage performant est essentiel pour maintenir un environnement accueillant, sécurisé et sain pour tous.

### Préserver la valeur de la propriété

Les espaces communs tels que les halls, escaliers, ascenseurs et stationnements sont les premières zones visibles par les résidents, visiteurs et potentiels acheteurs. Des lieux bien entretenus contribuent directement à l'image et à la valeur du bâtiment.

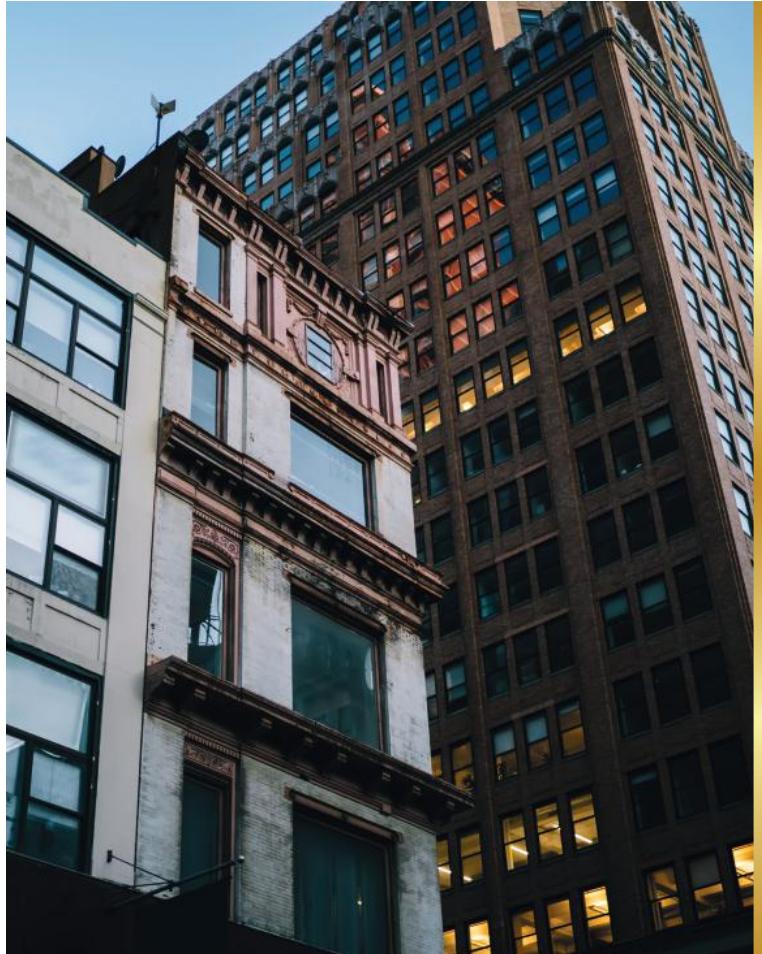


### Assurer la santé et la sécurité des résidents

La négligence dans le nettoyage peut entraîner des accumulations de saleté, de poussières, ou encore des moisissures, favorisant la prolifération de bactéries et allergènes. De plus, des surfaces glissantes ou encombrées augmentent le risque d'accidents. Un entretien rigoureux réduit ces dangers et garantit un environnement sécuritaire pour tous.

### Renforcer la qualité de vie au quotidien

Un immeuble propre crée un sentiment de confort et de bien-être chez les résidents. Cela favorise également la convivialité et le respect des lieux communs.



À l'inverse, des espaces négligés peuvent susciter frustration et tensions entre copropriétaires.

### Une gestion optimisée grâce à des services professionnels

Faire appel à un service spécialisé (Luxus) offre de nombreux avantages :

Efficacité grâce à l'utilisation de techniques modernes et de produits adaptés.

Polyvalence avec des services tels que le nettoyage des tapis, la décontamination des bacs à déchets, ou encore le nettoyage des stationnements sans machines polluantes.

Suivi précis grâce à des logiciels permettant de documenter les travaux et de garantir leur qualité.

### Adapter le nettoyage aux besoins spécifiques des copropriétés

Chaque copropriété a ses particularités. Les services spécialisés, comme la consultation et la formation du personnel déjà en place, permettent d'implémenter des systèmes de travail innovants pour accroître la productivité et maintenir des standards élevés.

**En conclusion, votre service de nettoyage et d'entretien ménager ne doit pas être perçu comme une dépense, mais comme un investissement pour améliorer la qualité de vie à votre copropriété en toute sécurité et pérennité. Collaborer avec une entreprise d'experts garantit la tranquillité d'esprit pour le syndicat, tout en répondant aux attentes des résidents.**

## NOUVEAU

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

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

## **CONDO** **Médiation**

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

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

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

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

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



# Passeport

Annuel individuel

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

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

**VALORISER MON INVESTISSEMENT**

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT** ➔

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

**514 380-8398 / info@condoconseils.net**



# 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!

The graphic features the ACQ Résidentiel logo, which includes the text "GARANTIE ACQ RÉSIDENTIEL Qualité RÉNOVATION".

## 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



# La prévention a bien meilleur coût



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

L'adage de Benjamin Franklin nous dit : « Une once de prévention vaut une livre de guérison ». Pour une copropriété, la prévention est un enjeu financier non négligeable et la raison pour laquelle un programme d'entretien préventif devrait être mis en place.

Certains entretiens sont obligatoires (ascenseurs) et d'autres sont plus courants (toiture). Par contre, on retrouve fréquemment des composantes ou systèmes qui sont négligés. La liste ci-dessous pourra vous servir d'aide-mémoire pour inclure ces éléments dans votre programme d'entretien :

## 1- CVCA (Chauffage-Ventilation-Conditionnement de l'Air)

Les bâtiments modernes comportent beaucoup d'équipements mécaniques pour assurer le confort et la sécurité des occupants. Parmi ces équipements on retrouve des :

- Évacuateurs
- Unités d'apport d'air
- Ventilateurs de transfert

- Échangeurs d'air
- Volets motorisés
- Climatiseurs/thermopompes

Lors de nos visites pour préparer les études de fonds de prévoyance et les carnets d'entretien, on note souvent que ces appareils sont sales. L'entretien périodique ne devrait pas se limiter à changer des filtres mais aussi à faire un nettoyage et une lubrification (lorsqu'il y a des roulements). Les courroies d'entraînement devraient être vérifiées, ajustées et remplacées au besoin. Si vous donnez un contrat à une firme externe pour l'entretien de vos équipements, assurez-vous que le contrat contient une liste précise de chaque équipement, les travaux d'entretien qui seront effectués et la fréquence. Finalement, référez-vous aux recommandations du manufacturier pour les travaux d'entretien recommandés.

## 2- Plomberie

La composante de plomberie qui est souvent négligée est la pompe de relevage. C'est probablement dû au fait qu'elle est généralement hors de vue, moins accessible et fait son travail sans que l'on s'en aperçoive. Pourtant, cette pièce d'équi-

pement peut être la seule chose qui vous protège contre un refoulement. Pour cette raison, elle devrait faire partie de votre programme d'entretien. Puisque ces pompes sont difficile d'accès et qu'il faut des équipements spécialisés pour vider la fosse et des connaissances techniques pour vérifier la pompe et les systèmes de contrôle, nous recommandons de faire appel à un plombier spécialisé en pompes de relevage. Comme pour les équipements CVCA, assurez-vous que le contrat contient une liste précise de chaque équipement, les travaux d'entretien qui seront effectués et la fréquence.

### 3- Systèmes électriques

En général, à moins que vos systèmes électriques soient très vieux, ceux-ci ne demandent pas beaucoup d'entretien. L'exception est lorsque votre bâtiment est alimenté en courant de 600 Volts et requiert des transformateurs pour baisser la tension à 120/240V. Ces transformateurs dégagent beaucoup de chaleur qui doit être dissipée, c'est là que des ventilateurs de transfert ou évacuateurs jouent un rôle dans la salle électrique. Il est important de surveiller et contrôler la température ambiante dans votre salle électrique, car plus la température est élevée plus vos équipements vont surchauffer, ce qui réduit leur durée de vie. Nous recommandons d'inclure une visite mensuelle de votre salle électrique et de garder un registre de la température prise lors de la visite; règle générale, elle devrait se maintenir en-dessous de 26 degrés C. Il faut aussi vous assurer que la salle électrique ne serve pas d'entrepôt et qu'aucun objet n'entrave la circulation d'air.

### 4- Conduites de sécheuse

L'accumulation de charpie dans la conduite peut bloquer la circulation d'air et causer l'élément d'une sécheuse à surchauffer et dans certains cas provoquer un incendie. Bien que les conduites de sécheuse puissent être jugées comme parties privatives, une bonne pratique de gestion est de prendre en charge le nettoyage des conduites au moins une fois à tous les deux ans. Ceci requiert les équipements et services d'une firme spécialisée.

Ceci n'est pas une liste exhaustive et ne devrait pas remplacer un programme d'entretien élaboré par un professionnel. Mais, elle devrait mettre en lumière des composantes qui sont souvent oubliées ou négligées.

N'oubliez pas, la prévention a bien meilleur coût. 

 Otonom solution

**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**





## Prévenir les litiges par l'inspection pré-achat ou l'inspection pré réception



Me Pierre-Marc Boyer  
avocat chez Farley avocats

En matière de prévention des litiges, un acheteur de condo prudent et diligent se doit de faire inspecter son unité de copropriété avant la vente. En ce qui concerne l'inspection des parties communes d'un bâtiment résidentiel neuf couvert par la garantie des habitations neuves GCR (Garantie de construction résidentielle), cette inspection est obligatoire et s'appelle inspection pré réception. Mais en ce qui concerne les unités privatives (condos) non couverts par le plan de garantie des habitations neuves, cette inspection, appelée inspection pré-achat, n'est pas obligatoire. Toutefois, acheter une unité de condo sans faire inspecter d'abord, c'est s'exposer à une foule de risques qui peuvent se traduire en coûts exorbitants. En comparaison, le coût d'une inspection est minime. Pour ce qui est de l'objet de l'inspection, en ce qui concerne la vente d'un condo, celle-ci se limite généralement à la partie privative et ne s'étend pas aux parties communes du bâtiment, pour lesquelles le syndicat est responsable.

À compter de la surenchère immobilière induite par les mesures de restriction de libertés imposées par le gouvernement en mars 2020, plusieurs acheteurs, ligotés dans un marché de vendeurs, ont accepté de présenter des offres d'achat sans même faire faire une inspection préalable de leur condo. Or, on ne peut insister assez sur la témérité d'une telle décision. L'inspecteur pré-achat d'une unité de condo aura pour tâche de repérer les indices **visuels**, sans intrusion, de problèmes sous-jacents plus graves. Il pourra aussi recommander des analyses (tests d'air, d'humidité, etc.) plus poussées et intrusives s'il constate des signes annonciateurs de vices. En tant que professionnel du bâtiment, l'inspecteur pré-achat repère donc les signes **apparents** : signes de moisisseurs, problèmes de structure apparents, toiture usée, etc. Le recours d'un acheteur de condo contre son vendeur, pour vices cachés, ne pourra être couronné de succès que si le vice allégué présente ces 4 caractéristiques :

- Il doit être préexistant à la vente
- Il doit être significatif, assez pour diminuer substantiellement la valeur du bâtiment
- Il doit être caché
- Il doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente



Les annales judiciaires sont remplis de litiges tranchés par les tribunaux où le demandeur a vu son recours rejeté parce que le vice n'était pas caché, c'est-à-dire qu'un acheteur prudent et diligent aurait décelé le vice (signes apparents). Il est crucial de noter que si vous engagez un inspecteur pour procéder à l'inspection, un vice qu'un acheteur n'étant pas un professionnel du bâtiment n'aurait pas remarqué et donc aurait été considéré comme caché, peut devenir un vice non caché s'il s'agit du genre de vice que l'inspecteur, avec son expertise, aurait dû déceler. Ainsi donc, dans le cas où vous procédez à une inspection pré-achat avec un expert, et que celui-ci ne remarque pas un vice que son expertise aurait dû lui permettre de signaler, votre recours en justice n'est plus contre le vendeur, mais contre votre propre inspecteur pré-achat, en responsabilité professionnelle. Dans un tel cas, le vendeur pourra vous opposer que le vice n'était pas caché, puisque votre inspecteur aurait dû le voir; chose que ironiquement, il n'aurait pu faire si vous n'aviez pas engagé un inspecteur.

Il est donc crucial, à l'ère où plusieurs inspecteurs sans expérience s'improvisent inspecteur pré-achat, de bien choisir le professionnel du bâtiment qui nous accompagnera pour l'inspection, en s'assurant de sa compétence et de son domaine d'expertise.

Une décision récente de la Cour supérieure du Québec résume bien les principes mentionnés ci-dessus en matière de vice caché : *Thibault c. Dumont* 2024 QCCS 1769.

En terminant, en ce qui concerne l'inspection d'un condo (partie privative) neuf garanti par GCR, notons que le rôle de l'inspecteur dans le cadre de l'inspection pré réception de l'unité sera similaire, mais il devra en plus scrupuleusement remplir le formulaire d'inspection **pré réception** en compagnie de l'entrepreneur, dans le but de noter les vices apparents et les éléments à parachever. Le défaut de ce faire et de dénoncer les défauts ou apparents ou éléments à parachever sur ce formulaire prive normalement le bénéficiaire de la garantie de voir celle-ci être appliquée par l'entrepreneur et/ou la GCR. ☐



Institut de la copropriété  
du Québec

## Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion  
de nos copropriétés!

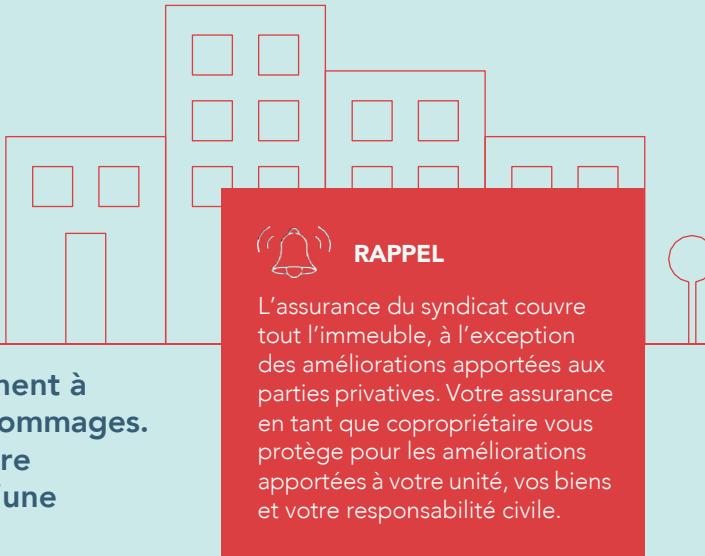
## Renouvellement en assurance de copropriétaire

# 10 QUESTIONS À SE POSER

**Il est important de communiquer tout changement à votre agent ou votre courtier en assurance de dommages. Si vous ne l'avisez pas, vous pourriez ne pas être indemnisé en cas de sinistre ou ne recevoir qu'une indemnité partielle.**

**Voici 10 exemples de situations qui pourraient nécessiter des modifications à votre contrat.**

- 1.** Avez-vous acquis des **biens de valeur**, par exemple : matériel informatique ou électronique, bijoux, vélo, antiquités, œuvres d'art ou cellier à vin ?
- 2.** Avez-vous un **chauffe-eau** individuel qui a plus de 10 ans ou avez-vous installé un chauffage auxiliaire (bois, gaz, huile, etc.) ?
- 3.** Êtes-vous devenu propriétaire d'un **animal** tel un chien, un animal exotique, etc. ?
- 4.** Logez-vous une **nouvelle personne** dans votre unité ou une nouvelle personne y travaille-t-elle sur une base régulière ?
- 5.** **Louez-vous** ou prévoyez-vous louer votre unité à un tiers, incluant les échanges de maisons et les locations de courte durée ?  
  
⚠ **ATTENTION** Certaines déclarations de copropriété ne permettent pas la location à court terme ou prévoient que le copropriétaire demeure responsable des dommages que pourrait causer son locataire. Vous pouvez ajouter l'obligation d'assurance en responsabilité civile dans le bail.



### RAPPEL

L'assurance du syndicat couvre tout l'immeuble, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives. Votre assurance en tant que copropriétaire vous protège pour les améliorations apportées à votre unité, vos biens et votre responsabilité civile.

- 6.** Avez-vous fait installer ou désactiver votre **système d'alarme** ?
- 7.** Exercez-vous des **activités professionnelles** ou commerciales à votre résidence ou y conservez-vous du matériel professionnel tel des outils, de l'équipement informatique, etc. ?
- 8.** Les précédents propriétaires ont-ils effectué des **rénovations** qui ont conféré une valeur ajoutée à votre unité ou prévoyez-vous y effectuer des améliorations importantes, par exemple changer le revêtement des armoires pour un matériel de qualité supérieure ?
- ⚠ **ATTENTION** Demandez à votre syndicat de copropriété la description des parties privatives pour identifier les éventuelles améliorations apportées et clarifier quelles assurances doivent couvrir quoi.
- 9.** Avez-vous des **biens** entreposés **hors de votre copropriété**, par exemple des objets personnels laissés dans un chalet loué temporairement ou à un terrain de camping ?
- 10.** Le syndicat des copropriétaires a-t-il effectué des modifications au **système central de chauffage** ou d'eau chaude de l'immeuble ou de votre unité ?

**Votre assurance copropriétaire est complémentaire au contrat d'assurance du syndicat. Discutez des éléments suivants avec votre agent ou courtier en assurance de dommages.**

– Le montant total pour lequel l'immeuble est assuré.

 **ATTENTION** Le syndicat devrait obtenir périodiquement une évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble.

– Les montants accumulés au fonds de prévoyance et au fonds d'auto-assurance.

– Le montant des franchises prévues au contrat du syndicat. Celles-ci détermineront le montant exigé au fonds d'auto-assurance.

– L'existence d'un carnet d'entretien de l'immeuble ou un programme de prévention et d'entretien.

 **SAVIEZ-VOUS ?** Le contrat d'assurance n'assure pas l'entretien régulier de l'immeuble ; il est essentiel de planifier les travaux importants de manière proactive.

– Certains assureurs proposent une « Garantie complémentaire – répartition » pour rembourser le coût de certaines cotisations spéciales liées à la réparation de dommages qui ne sont pas indemnisables par l'assurance du syndicat.

 **ATTENTION** Pour que cette garantie s'applique, vous devez être assuré contre tous les risques auxquels vous pouvez être exposés en répartition ; par exemple, même à un étage supérieur, vous devez avoir la protection contre le refoulement d'égout pour que votre assureur vous indemnise.

– La suffisance des frais de subsistance supplémentaires si vous devez être relocalisé pour une durée prolongée à la suite d'un sinistre.

## Saviez-vous ?

95 % des réclamations effectuées par les syndicats de copropriété sont liées à l'eau tandis que 60 % des indemnités versées s'y rapportent. Il existe plusieurs avenants (ajouts au contrat d'assurance) qui offrent une protection pour diverses situations en lien avec les dégâts d'eau, certains comportent aussi une limitation de l'indemnisation offerte.



## Limitations et exclusions

Les contrats contiennent des limites (un montant maximal) pour certains biens. Ils comprennent aussi des exclusions. **Discutez avec votre agent ou votre courtier** pour vérifier si vous devriez augmenter les limites ou ajouter des protections spécifiques.



## Informez-vous !

Votre agent ou votre courtier en assurance de dommages a **l'obligation de vous conseiller et de vous aider à identifier le produit adapté à vos besoins** tant à la souscription qu'au renouvellement de votre contrat d'assurance. Il vous posera plusieurs questions pour comprendre votre situation. N'hésitez pas à poser les vôtres pour bien comprendre le produit.

Vous désirez en savoir plus sur l'assurance des copropriétés ainsi que sur le rôle conseil des agents et des courtiers en assurance de dommages envers les syndicats des copropriétaires ? Visitez chad.ca/condo.



Institut de la copropriété  
du Québec

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



## Visioconférences

Samedi 8 février 2025 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; M. Bernard Bousseau, directeur général, Racine & Chamberland, cabinet en assurance de dommages; Mme Marie Raphaël (Racine & Chamberland, Cabinet en assurance de dommages); Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.; M. Patrick Mailloux, Co-fondateur - VP Technologie & Ebusiness, Akisens; M. Gilles Fréchette, président Sécurité AquaDétect.

## Assurances et prévention des sinistres en copropriété

Formation dédiée aux administrateurs de syndicats de copropriété.

L'assurance de votre copropriété et les risques d'aujourd'hui avec les changements climatiques. La prévention, la position des assureurs, l'implication des courtiers et des experts en règlement de sinistres lors des réclamations du syndicat.

### CondoAssurance

Apprenez-en plus sur la prévention et la gestion des réclamations de sinistres avec le programme CondoAssurance.

L'ICQ vous offre cette formation qui permettra aux administrateurs des syndicats de copropriété d'être mieux préparés aux événements de sinistres.

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

### Grands Partenaires



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

Samedi 1<sup>er</sup> mars 2025 | 9h00 à 12h00



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; René Paquin, Propriétaire associé, directeur général; Salim Ballouk, directeur général adjoint, directeur de l'ingénierie (Département de Science du Bâtiment); Laurent Delcourt, ingénieur, chargé de projet (Département Science du Bâtiment); Frank Thoer, estimateur (Département d'estimation).

## Entretien des actifs immobiliers en copropriété !

Formation dédiée aux administrateurs de syndicats de copropriété.

La PRÉVENTION, la plus efficace de toutes les actions à prendre.

- Loi 122 (façades et stationnement)
- Plans et devis
- Surveillance des travaux
- Étude du fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Coûts de réfection et de remplacement
- Prévention
- L'engagement d'un professionnel n'est pas une dépense, c'est un investissement pour le maintien de la valeur de la copropriété.

L'ICQ vous offre cette formation qui aidera les administrateurs et résidents des syndicats de copropriété à comprendre l'importance de maintenir en bon état leur immeuble.

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

### Grands Partenaires



agconnect.

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

# Un bâtiment, ça peut durer longtemps... si on l'entretient adéquatement !



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

## Un bâtiment... ça dure combien de temps ?

C'était le titre d'un de mes précédents articles, aujourd'hui, je reprends ce titre, je le remodelle et je le modifie pour en faire la phrase suivante : Un bâtiment, ça peut durer longtemps !

Mais à une condition, que l'entretien se fasse de façon rigoureuse et adéquate.



**Samedi 1<sup>er</sup> mars 2025**

Le 1<sup>er</sup> mars prochain, certains membres de l'équipe de St-Pierre & Associés seront présents lors d'une visioconférence traitant de l'entretien des actifs immobiliers en copropriété. Il s'agit d'une formation dédiée aux administrateurs, copropriétaires et syndicats de copropriété.

L'Institut de la Copropriété du Québec (ICQ) offre cette formation qui permettra justement aux participants de mieux comprendre l'importance de maintenir en bon état leur immeuble.

Cette présentation de l'ICQ est possible grâce à la contribution de CondoConseils, CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

### **L'entretien – Une notion plus qu'une tâche**

L'entretien dans le domaine immobilier englobe de larges pans de services et surtout d'actions à poser, de règlementations à mettre en œuvre, de directives à suivre et de lois à respecter.

C'est beaucoup de travail, convenons-en, mais cela en vaut la peine. Votre habitation représente le plus important investissement que vous ferez probablement de toute votre vie. Il est vrai qu'on entend souvent cette phrase, je la répète d'ailleurs moi-même souvent dans mes articles, mais elle est plus vraie que jamais, surtout lorsqu'on considère l'augmentation stupéfiante des montants reliés à la vente des propriétés.



Votre habitation... votre investissement

Les condos demeurent encore passablement abordables, toute proportion gardée, mais le même principe s'impose, il s'agit d'un important investissement, et comme tout investissement, si on ne s'en préoccupe pas, il risque de perdre de sa valeur.

Quel est votre plan d'action pour 2025 en ce qui concerne votre bâtiment ?

Vous savez que chez St-Pierre & Associés, on répète souvent que la prévention représente la plus efficace de toutes les actions à prendre.

Lorsqu'on parle d'un bâtiment, on évoque plusieurs spécialités, d'où le terme de science du bâtiment. Qu'il s'agisse de la structure, de l'architecture, des systèmes d'étanchéité, des membranes, de la fenestration, des balcons, ou encore de l'aménagement extérieur, tout ce qui est rattaché à l'immeuble représente plusieurs spécialités.



Lorsqu'on parle d'un bâtiment, on évoque plusieurs spécialités, d'où le terme de science du bâtiment

Nous sommes une firme, composée d'ingénieurs et de technologues, spécialisée dans l'évaluation de l'état de tous ces éléments et notre rôle principal est d'assister nos clients dans l'évaluation des travaux en lien avec le maintien de l'actif immobilier.

Nos deux départements sont intimement reliés : le département de Science du Bâtiment et le département de Consultation en coûts.

D'un côté, nous aidons à bâtir, et de l'autre nous aidons à maintenir l'intégrité du bâtiment le plus longtemps possible, donc nous influençons directement sur sa durée de vie.



Le département de Contrôle de coûts, au cœur de la construction de nouvelles habitations

Alors, notre réponse à la fameuse question : Combien de temps dure un bâtiment ?...

La réponse, malheureusement nous laisse un peu sur notre faim.

Car la réponse est : Ça dépend...

Oui, ça dépend toujours de l'entretien qui sera apporté, parce que même si un bâtiment est construit pour durer 100, 150 ou 200 ans, s'il n'est pas entretenu, sa durée de vie présumée sera grandement compromise.

Le temps laisse sa trace sur les immeubles. St-Pierre & Associés veut laisser sa trace sur les immeubles également... mais de façon à préserver et assurer leur pérennité.



**Le temps laisse sa trace sur les immeubles et leurs composantes**

Le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien vont devenir tributaires de la loi 16 bientôt, le projet de réglementation ayant été publié le 11 septembre dernier. La prévention est toujours de mise, donc c'est une excellente idée d'envisager dès maintenant de se conformer à cette nouvelle loi. Votre immeuble ne s'en portera que mieux.

En résumé, le rapport de l'étude de fonds de prévoyance réalisé par un professionnel en bâtiment a pour principal objet d'estimer à court, moyen et long terme, le coût des travaux relatifs aux réparations majeures et au remplacement des composantes et équipements des parties communes.

St-Pierre & Associés accompagne les syndicats de copropriété dans l'établissement de leurs fonds de prévoyance afin de permettre d'avoir l'argent nécessaire pour payer les différentes dépenses lorsque la durée de vie utile des composants et équipements est atteinte.

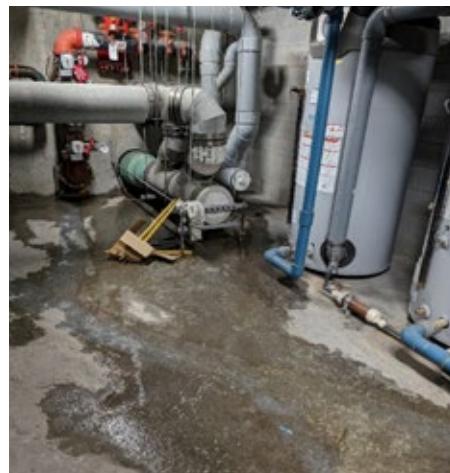


**Les équipements ont une durée de vie qui n'est pas éternelle**

De la même façon, les inspections des façades et des stationnements qui relèvent de la loi 122 sont un élément primordial de sécurité et de prévention. Nos services de plans et devis ainsi que de surveillance des travaux viennent ajouter des éléments complémentaires indispensables à la bonne marche des travaux qui seront exécutés, des délais à respecter et des normes à appliquer, vous assurant d'une véritable qualité d'exécution.

Notre rôle principal en tant que firme de génie-conseil est de faciliter les actions qui doivent être entreprises afin de préserver la pérennité des immeubles et de conserver la valeur des actifs immobiliers.

Il existe un élément invisible qui s'appelle le déficit d'entretien. Et c'est le genre de déficit qu'il faut éviter de laisser prendre de l'expansion.



**Attention au déficit d'entretien !**

Les équipements et les composantes d'un bâtiment ont une durée de vie déterminée, mais plus l'entretien de ces éléments est adéquat et exécuté de façon rigoureuse, plus ils seront en mesure de se rendre au terme de leur durée de vie anticipée, et même parfois iront au-delà.

Et seul un plan de gestion de l'actif efficace permet ce genre d'intervention. Un fonds de prévoyance permettra d'allouer les montants nécessaires aux interventions majeures et aux remplacements requis. Un carnet d'entretien bien conçu vous indiquera quelles mesures prendre et quand les prendre. Les actions pouvant être exécutées par les intervenants internes y seront indiquées, de même que celles qui requièrent l'intervention de spécialistes.

# 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)

Un programme d'entretien préventif vise surtout à réduire les occurrences de détériorations prématuées afin de permettre aux équipements et composantes de remplir leur fonction tout au long de leur durée de vie anticipée.



Un programme d'entretien préventif est primordial

La loi 122 s'adresse aux propriétaires et aux exploitants de tous les bâtiments, installations et équipements assujettis.

Cette réglementation (Loi 122) oblige l'inspection des façades de bâtiments en hauteur (5 étages et plus) par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnements étagés (2 niveaux et plus) par un ingénieur.



Inspection des façades

L'objectif de ce règlement vise à ce que toute façade de bâtiment et parc de stationnement souterrain ou aérien doivent

être entretenus de façon à être exempts de tout défaut pouvant compromettre la sécurité ou pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses.

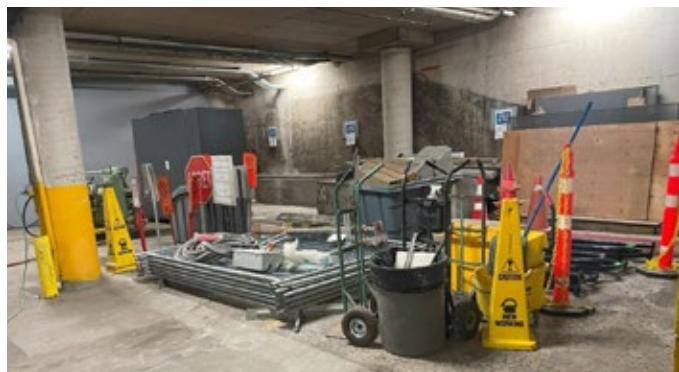


Inspection des stationnements

## ÉVALUATION

L'estimation des coûts consiste à déterminer le financement requis pour un projet en fonction de ses éléments plutôt qu'à affecter des fonds à des éléments selon un budget fixe. Bref, l'estimation des coûts transforme les exigences en ressources. Elle comprend divers degrés de complexité, allant de simples sommes par poste à des analyses approfondies tenant compte de nombreuses variables et incertitudes.

L'un des aspects de l'estimation des coûts consiste à tenir compte de la variabilité des éléments d'un projet. Par exemple, si le prix d'un matériau ou d'un composant particulier varie dans le temps ou dépend de certaines conditions, les estimateurs de coûts doivent tenir compte de ces fluctuations pour fournir des projections de coûts précises. Ils doivent également prendre en compte certains facteurs, comme l'inflation, la répétition et la qualité, qui sont associés à la mise en œuvre du projet.



Les coûts d'un projet sont reliés à divers facteurs

Dans le cadre de projets d'estimation des coûts, une équipe d'évaluateurs se concertent pour analyser des ensembles de données portant sur des matériaux, des taux de main d'œuvre, des facteurs économiques et plus encore. Les évaluateurs doivent également tenir compte des risques associés à chacun des aspects du projet pour s'assurer que le coût estimatif total tient fidèlement compte de ces risques.

## LES COMPÉTENCES DES ESTIMATEURS DE COÛTS

Principalement, nos spécialistes de l'évaluation possèdent ces différentes compétences :

La capacité d'analyser de grands ensembles de données, d'effectuer des analyses de risques et de formuler des recommandations judicieuses.

La capacité de communiquer efficacement de vive voix et par écrit, et non seulement d'estimer les coûts, mais également d'en fournir l'explication aux décideurs.

Plus un projet est complexe et coûteux, plus il est nécessaire d'estimer les coûts pour assurer un financement adéquat, une planification efficace et une gestion efficiente des changements inévitables.



Il est nécessaire d'estimer les coûts des travaux pour assurer un financement adéquat

St-Pierre & Associés reconnaît l'importance de l'estimation des coûts et a investi activement dans la mise sur pied d'un département dédié à des programmes visant à former les chefs de file dans ce domaine.

Les estimateurs de coûts mettent leur curiosité et la diversité de leurs points de vue au service de collègues qui réfléchissent rigoureusement et qui ne craignent pas de remettre en question les hypothèses pour s'assurer que les administrateurs et gestionnaires soient en mesure de prendre des décisions financières éclairées et responsables.

Nous explorons activement le potentiel des bases de données, de l'intelligence artificielle et d'autres technologies d'automatisation afin d'optimiser nos systèmes et modèles d'établissement des coûts. Cette initiative stratégique vise non seulement à rendre les processus d'estimation des coûts plus exacts et plus efficaces, mais aussi à accroître la satisfaction globale de notre clientèle.

Ces services sont mis à profit dans le cas des estimations budgétaires comme les études de fonds de prévoyance, qui permettront un suivi beaucoup plus précis et rigoureux des scénarios budgétaires proposés

## RETOUR SUR L'IMPORTANCE DES PLANS ET DEVIS AINSI QUE LA SURVEILLANCE DES TRAVAUX

### Plans et devis

Les services professionnels pour les plans et devis permettent de s'assurer que les travaux planifiés seront conformes aux normes et règlements en vigueur et qu'ils répondront adéquatement aux objectifs visés.



Plans et devis pour des travaux bien planifiés et conformes

# sinopé

## GRAND GAGNANT DU INTEGRATED HOME competition

pour ses écosystèmes de  
gestion de l'énergie



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

Contactez notre équipe pour une présentation et une soumission gratuites!  
[sinopetech.com](http://sinopetech.com) | 1855 741-7701

## Surveillance des travaux

La surveillance est fortement recommandée lors de la réalisation des travaux afin de garantir le respect des plans et devis et des règles de l'art.

Tous les mandats de surveillance incluent également la réception provisoire des travaux, l'établissement d'une liste de déficiences à corriger, s'il y a lieu, ainsi que la réception définitive des travaux.



La surveillance des travaux est fortement recommandée

## Loi 16, loi 122, projets de lois et autres réglementations

Comme dirait Gabriel Marcu, n'attendez pas après le gouvernement pour qu'il vienne vous gérer.

Il faudrait d'abord que le gouvernement apprenne à se gérer lui-même.

Prenez en main l'entretien de votre bâtiment et faites croître la valeur de votre investissement.

En résumé, faire appel à un professionnel est un investissement pour le maintien de la valeur de votre copropriété.

Et pour en être convaincu, joignez-vous à nous le samedi 1<sup>er</sup> mars !



Faites croître votre investissement !



# 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



# L'inspection annuelle des garde-corps est essentielle pour votre copropriété



Par Mathieu Montbleau  
Groupe Fenestra

En tant que copropriétaire, la sécurité et la durabilité de votre immeuble sont des priorités. Parmi les éléments souvent négligés, mais essentiels, se trouvent les garde-corps. Ces structures jouent un rôle critique non seulement dans la sécurité des occupants, mais aussi dans la préservation de la valeur de votre propriété.

## 1. La sécurité avant tout

Un garde-corps endommagé ou mal entretenu peut représenter un danger majeur. La corrosion des matériaux, les fissures dans le verre ou les fixations défectueuses peuvent compromettre leur solidité. Une inspection régulière permet de détecter et de corriger ces problèmes avant qu'ils ne deviennent critiques, réduisant ainsi le risque d'accidents.

## 2. Conformité aux normes

Les garde-corps doivent répondre à des normes de sécurité strictes, souvent définies par des codes municipaux ou provinciaux. Ces normes évoluent avec le temps. Une inspection annuelle vous assure que vos installations respectent les exigences en vigueur et évite de potentiels problèmes juridiques.

## 3. Préservation et entretien

Les conditions climatiques, particulièrement au Québec, peuvent accélérer l'usure des garde-corps. Les cycles de gel et dégel, la pluie, la neige et le sel de déglaçage affectent les matériaux, qu'il s'agisse de métal, de verre ou d'aluminium. Un entretien préventif régulier, basé sur une inspection professionnelle, permet de prolonger la durée de vie de vos garde-corps et de limiter les coûts de remplacement à long terme.



## 4. Une approche économique

Ignorer les inspections régulières peut entraîner des réparations d'urgence coûteuses ou même le remplacement complet des garde-corps. Un suivi annuel permet de détecter les problèmes mineurs qui peuvent être corrigés à moindre coût, évitant ainsi des dépenses imprévues.

## 5. Une plus-value pour votre immeuble

Un immeuble bien entretenu inspire confiance, que ce soit auprès des copropriétaires actuels ou des acheteurs potentiels. Des garde-corps en bon état sont une marque de sérieux et de professionnalisme qui rehausse l'image de votre copropriété.

## Comment procéder ?

Confiez l'inspection de vos garde-corps à des experts qualifiés. Chez Fenestra, nous sommes spécialisés dans la réparation et le remplacement des composantes des garde-corps, qu'il s'agisse de verre ou de structures métalliques. Notre équipe effectue des évaluations complètes et vous fournit un rapport détaillé, accompagné de recommandations adaptées à vos besoins. □



# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM  
514 277 2127



### LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES SINISTRES : L'IMPORTANCE DES ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION INCENDIE POUR LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

Les incendies représentent l'un des risques les plus redoutés pour les propriétaires d'immeubles, mettant en danger à la fois les vies humaines et les biens matériels. Une approche proactive, centrée sur l'installation, la maintenance et l'entretien des équipements de protection incendie, est essentielle pour réduire les risques et les impacts des sinistres.

#### Respecter les exigences légales : un minimum incontournable

Au Canada, le *Code national du bâtiment* et les normes (ULC524, ULC536, ULC537, NFPA10, NFPA 25, etc.) définissent les exigences minimales en matière de prévention des incendies. Ces règlements obligent les propriétaires à :

- Installer des panneaux d'alarme incendie, avertisseurs de fumée et d'autres système de détection ou de signalisation d'incendie;
- Mettre en place des systèmes de gicleurs conformes;
- Fournir des extincteurs portatifs fonctionnels et accessibles;
- Effectuer des inspections et des tests réguliers pour s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs.

Ces normes visent à garantir un niveau de sécurité de base. Toutefois, il est possible et recommandé d'aller au-delà de ces exigences pour maximiser la sécurité.

#### Aller au-delà des normes : une responsabilité proactive

En tant que propriétaire d'immeuble, adopter une approche proactive démontre une volonté de protéger les occupants, les employés et les visiteurs, tout en limitant les coûts potentiels liés aux dommages matériels ou aux interruptions d'activités. Voici quelques actions supplémentaires à envisager :

- **Maintenance renforcée** : Assurez un suivi rigoureux des inspections, tests et entretiens (selon ULC536 et ULC537). Une maintenance accrue prolonge la durée de vie des équipements et réduit les pannes.
- **Formation des occupants** : Sensibilisez les résidents et les usagers de l'immeuble aux procédures d'évacuation et à l'utilisation des extincteurs portatifs.
- **Installation de dispositifs avancés** : Investissez dans des détecteurs d'incendie intelligents ou des systèmes de surveillance intégrés pour une alerte plus rapide et précise.
- **Simulations régulières** : Organisez des exercices d'évacuation pour préparer les occupants à réagir rapidement et efficacement.

#### Un investissement rentable

Bien que les améliorations au-delà des normes puissent représenter un coût initial, elles se traduisent souvent par des économies à long terme, notamment :

- Réduction des primes d'assurance grâce à des dispositifs renforcés;
- Minimisation des pertes humaines et matérielles en cas d'incident;
- Valorisation de votre bien immobilier, en attirant des locataires ou des investisseurs sensibles à la sécurité.

#### Conclusion

Les incendies ne préviennent pas. En tant que propriétaire, votre rôle dépasse le respect des exigences légales : il s'agit de garantir la sécurité de tous ceux qui fréquentent vos immeubles. En investissant dans des équipements performants, en assurant leur maintenance régulière et en renforçant les pratiques de prévention, vous protégez non seulement des vies humaines, mais également votre patrimoine immobilier.

Pour en savoir plus sur les inspections et les équipements recommandés, communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit... C'est aussi ça Guard-X!

# Fonds de prévoyance et carnet d'entretien : votre meilleur « tableau de bord » pour la prévention



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

Un « tableau de bord » efficace pour une copropriété doit anticiper les besoins, optimiser les ressources et garantir la pérennité du bâtiment. Une étude approfondie du fonds de prévoyance et la mise en place d'un carnet d'entretien répondent parfaitement à ces objectifs.

## Étude du fonds de prévoyance

Cette étude permet d'estimer les coûts des réparations majeures et du remplacement des parties communes sur une période de 25 ans. Elle détermine les cotisations annuelles nécessaires pour constituer un fonds suffisant afin de couvrir ces coûts. En anticipant les dépenses futures, elle permet de prévenir les surprises financières et d'assurer la pérennité de l'immeuble.

## Carnet d'entretien

Le carnet retrace l'historique des travaux réalisés et ceux à venir, permettant une gestion proactive. Il inclut une liste des composants des parties communes et des contrats d'entretien qui facilite la planification des interventions. Il sert de guide pour le suivi des tâches d'entretien préventif, prolongeant ainsi la durée de vie utile des composants.

## Comment ces deux outils forment-ils un tableau de bord de prévention optimal ?

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien offrent une vision globale de l'état du bâtiment et de ses besoins futurs.

En effectuant un suivi régulier de l'état des composants et des équipements, il est possible de détecter rapidement les anomalies et d'intervenir avant que la situation ne se dégrade.



De plus, en planifiant les travaux, la copropriété bénéficie parfois de meilleurs tarifs et surtout, évite les interventions d'urgence souvent plus onéreuses.

Les copropriétaires auront alors la quiétude que leur bien est entretenu et sécurisé pour le long terme.

## En conclusion

Une étude approfondie du fonds de prévoyance et la mise en place d'un carnet d'entretien constituent le meilleur moyen de prévenir les dysfonctionnements, d'optimiser les dépenses et de garantir la pérennité d'une copropriété. Ce dispositif permet de transformer la gestion de l'immeuble en une démarche proactive et prévisionnelle.

Pour aller plus loin, il vous suffit de faire appel à un professionnel membre d'un Ordre reconnu afin de faire réaliser cette étude et mettre en place les outils nécessaires.

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

# 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](http://groupefenestra.com)

Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE  
**FENESTRA**  
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53

# La médiation, un outil efficace pour gérer les différends en copropriété



Par Sonia de Lafontaine  
Ingénierie, médiatrice et arbitre accréditée

La vie en copropriété peut être empreinte de paisibilité, de tranquillité d'esprit quant aux nombreuses tâches inhérentes (tonte de gazon, entretien, déneigement, etc.) et peut même générer une vie en communauté agréable et conviviale.

Toutefois, même dans le meilleur des mondes, plusieurs types de différends peuvent survenir, impliquant souvent les copropriétaires, le syndicat de copropriété ou même des tiers. En voici une liste non exhaustive :

## 1. Les différends liés aux charges de copropriété

On vise ici le montant ou la répartition des frais de copropriété, ou bien le retard ou le non-paiement de ces charges par un ou plusieurs copropriétaires ainsi que les procédures ardues qui s'en suivent.

## 2. Les différends liés aux travaux ou aux rénovations

Ce peut être la réalisation de travaux effectués sans avoir l'accord du conseil d'administration ou une contestation de la qualité desdits travaux effectués.

## 3. Les différends reliés aux parties communes

Un copropriétaire qui utiliserait une partie commune pour son usage exclusif (par exemple, un stationnement ou un local), un laisser-aller/une dégradation des parties communes à usage exclusif ou un accès refusé à certaines des parties communes (par exemple la terrasse, l'ascenseur, etc.) peut mener à des conflits entre copropriétaires ou entre copropriétaires et administrateurs.

## 4. Les différends relatifs aux règlements de copropriété ou entre voisinage

Il s'agit ici du non-respect par un copropriétaire des règlements de la copropriété par exemple, des nuisances sonores ou des activités interdites) ou bien un désaccord sur l'interprétation ou sur la mise à jour des règlements.

## 5. Les différends en lien avec le conseil d'administration

Le conseil d'administration peut parfois faire preuve de mauvaise gestion des comptes, de manque de transparence, de non-respect des délais pour les documents à envoyer aux copropriétaires ou de négligence dans l'exécution des obligations réglementaires en lien avec les décisions prises lors des assemblées générales.

## 6. Les différends liés à la vente ou à la location d'une fraction

En cas de vente, s'il arrive que le droit de préemption ne soit pas respecté par les copropriétaires (ou le syndicat) ou lorsque l'utilisation d'une fraction pour une activité qui ne respecte pas la destination de l'immeuble (par exemple, une location touristique ou un commerce), on peut se retrouver face à un différend à résoudre.

## 7. Les différends liés à la répartition des responsabilités

Lors d'un sinistre, s'il y a un désaccord sur la responsabilité entre les parties privatives et communes (par exemple, un dégât d'eau ou un incendie) ou si un désaccord survient avec les assureurs sur la couverture des dommages, il importe de régler rapidement ce différend.

Ces différends peuvent presque toujours être résolus à l'amiable, avec l'aide d'un médiateur, qui connaît bien les méandres de la copropriété, les relations interpersonnelles et surtout l'art de la communication; il peut aider à trouver des solutions innovantes. C'est un moyen efficace et moins coûteux de résoudre les différends, qui permet aux parties de trouver rapidement des ententes mutuellement acceptables.

Laisse-moi vous raconter cette petite histoire.

### Le cas des nuisances sonores

Dans un immeuble résidentiel paisible, la vie quotidienne des copropriétaires fut soudainement perturbée par l'arrivée

de Julien, un jeune locataire du troisième étage. Amateur de musique électronique, il organisait régulièrement des soirées tardives dans son appartement, accompagnées de basses résonnant jusque dans les murs. Les voisins, excédés par ces nuisances sonores, tentèrent d'abord de lui parler

— « Julien, vos soirées sont amusantes, mais à 1h du matin, nous avons besoin de dormir, » expliqua Mme Bertolini, la copropriétaire du deuxième étage.

— « Oh, désolé, je ferai attention, » répondit Julien. Mais les nuisances continuèrent.

Devant l'inaction de Julien, plusieurs copropriétaires décidèrent d'écrire au conseil d'administration pour se plaindre. Celui-ci envoya une mise en demeure à Julien et au copropriétaire de l'appartement, qui louait la fraction. Julien, se sentant injustement ciblé, réagit mal :

— « Ces voisins sont trop coincés. Je ne vais pas arrêter de vivre pour eux ! »

Les tensions montèrent rapidement. Mme Bertolini et d'autres copropriétaires évoquaient même un recours en justice pour troubles anormaux de voisinage. Le copropriétaire, inquiet d'être associé à un litige, proposa une solution différente : une médiation.

## La médiation

Le conseil d'administration organisa une rencontre entre Julien, le copropriétaire, les voisins concernés et un médiateur impartial. Lors de cette rencontre, le médiateur invita chaque partie à exprimer son point de vue :

- Mme Bertolini et d'autres voisins racontèrent à quel point les soirées de Julien perturbaient leur sommeil et leur quotidien.
- Julien, de son côté, expliqua qu'il n'avait jamais eu de plaintes similaires auparavant et qu'il se sentait pris au piège dans un immeuble « trop strict. »

Le médiateur, calmement, aida chacun à trouver un terrain d'entente. Au fur et à mesure des discussions, les solutions concrètes suivantes furent trouvées :

1. Julien accepta de limiter ses soirées à deux par mois, avec des horaires fixés jusqu'à 23h maximum.
2. Les copropriétaires s'engagèrent à informer Julien directement en cas de problème, au lieu de passer par des plaintes au CA.
3. Le copropriétaire installa des tapis acoustiques pour réduire la propagation du bruit.

## La résolution

L'entente fut entérinée et signée par toutes les parties prenantes. Quelques semaines plus tard, les voisins constatèrent une nette amélioration. Julien, respectant les nouveaux horaires, fit preuve de bonne volonté en invitant même les voisins à une de ses soirées, afin de briser la glace. Mme Bertolini y alla, un peu réticente au début, mais elle finit par apprécier l'initiative.

Grâce à cette médiation, le litige ne dégénéra pas en conflit judiciaire, et l'harmonie revint dans la copropriété. Julien, intégré au groupe des résidents, continua à organiser ses soirées... mais dans les règles. □

**INVEST GAIN LTÉE**

Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés

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

Depuis 1981  
à votre service

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

# Spécialisés en vérification des façades et stationnements

## POURQUOI NOUS?

### ► Excellente réputation

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

### ► Implication professionnelle

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

### ► Méthodes novatrices

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

### ► Portfolio

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

### ► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

## NOS PROJETS



# Préserver les immeubles en copropriété : faut-il abattre tous les arbres ?



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



À la question posée en titre de cet article, une bonne portion des gens répondraient à l'affirmative. Les arbres, pour ne rien dire des risques de chute de branches, ne sont-ils pas responsables de la plus grande part des dommages aux fondations? Le message qui, graduellement, vient apporter un peu d'équilibre à ce discours erroné est celui qui veut que les racines d'arbres puissent en effet aggraver certains dommages déjà présents, mais non pas les provoquer. Pourtant, plus recherche apportant plus de précision, on s'aperçoit que même ce modèle de la réalité « rizosphérique » est erroné, puisque, au contraire, les racines jouent un rôle protecteur pour nos structures dans bien des cas.

Les résultats de recherche les plus probants prouvent en revanche que ce sont les sols qui sont les premiers responsables des dommages aux fondations (Cutler 1989). Dans 99% des cas, les dommages aux fondations potentiellement attribuables aux racines d'arbres étudiés se trouvaient en sols argileux. Curieux, n'est-ce pas? Serait-ce alors à dire que nous devrions défricher tous les sols argileux de sorte à évacuer les risques en même temps que les arbres? Certainement pas.

En 2009, un chercheur en inspection du bâtiment a pu réaliser que l'abattage d'arbre pouvait être dommageable, c'est le moins qu'on puisse dire, pour les fondations de bâtiment (MCLean 2009). En sols argileux, on soupçonnait régulièrement les racines d'être responsables des mouvements de fon-



dations, mais on était loin de nous douter de ce que pouvait provoquer leur absence. Ainsi fut faite la découverte : suite à un abattage de plusieurs arbres en bordure d'une maison, cette dernière fut déclarée perte totale pour cause d'une fondation brisée. Comment l'expliquer ?

Tout est dû, ici, aux propriétés de l'argile. En sécheresse, elle se contracte, en pluie abondante, elle se dilate. De manière générale, c'est la sécheresse qu'on craignait, et on abattait les arbres par peur que leurs racines drainent l'eau. Or, on ne considérait pas l'équilibre et la stabilité apportés par les arbres. En cas de forte pluie, les racines drainent effectivement l'eau, et c'est essentiel. La perte totale observée par le chercheur était justement due à une dilatation excessive de l'argile, et c'est celle-ci qui a endommagé la fondation. Puis, concernant la sécheresse, il faut comprendre qu'avec l'ombre et en combattant les îlots de chaleur, les arbres, bien qu'ils boivent l'eau du sol, préservent un taux d'humidité équilibré. Par canicules et sécheresses, les arbres ménagent leur consommation

d'eau et en limitent l'évaporation en fermant les stomates de leurs feuilles. Un sol sans arbre ne préserve pas plus son eau qu'un terrain avec des arbres, c'est le contraire, puisque le sol protégé par les arbres reste plus au frais.

Maintenant que nous savons que l'argile est la problématique principale des fondations et que les arbres jouent un rôle pour préserver ces dernières, il faut parler des conditions de nos sols urbains. Ceux-ci, contrairement aux sols en forêts qui sont riches, meubles et aérés, sont plutôt pauvres, compactés et asphyxiants. Or, il faut comprendre que plus les sols sont en mauvais état, plus les fondations auront avec les racines une relation conflictuelle.

Une étude questionnant justement cette relation démontre encore une fois que nos intuitions les plus grossières concernant les racines sont erronées. Selon celle-ci, les dommages aux trottoirs et autres masses de bétons seraient plus fréquents en absence d'arbres qu'en leur présence (Syndor

2000). Et leur démarche démontre bien comment nos préjugés et nos biais de confirmation peuvent teinter notre manière de conduire les recherches. Autrefois, en présence de dommages à une structure de béton, on observait si un arbre était présent, et, en l'occurrence, si des racines pouvaient être à leur origine.

Toutefois, les chercheurs que nous citons ici ont décidé d'aller plus en profondeur : ils ont décidé d'observer partout où il avait des dommages, mais pas d'arbres, et aussi partout où il y avait des arbres, mais pas de dommages. Ils ont ainsi découvert une corrélation contraire à l'opinion populaire : il y avait moins de dommages en présence d'arbres pour la plupart des arrondissements de la recherche. Pour les endroits où la corrélation était plus forte pour des dommages en présence d'arbres, il s'agissait de sols compactés et appauvris. La conclusion est donc évidente : c'est le sol le problème, et l'arbre est la solution. Dans ce dernier cas, nous sommes invités à prendre soin du sol pour permettre à l'arbre de bien jouer son rôle.

Ayant ainsi plaidé la cause des arbres en faveur de la préservation des immeubles, je termine ici avec des indications qui pourront maximiser leurs bienfaits. D'abord, respectez une distance d'au moins trois mètres entre les fondations et les arbres à grand déploiement, vous éviterez ainsi la pression des racines ligneuses ou même du tronc. Par suite, traitez le sol de façon naturelle. Évitez les produits chimiques ou les traitements excessifs de la pelouse qui, hormis l'aération, peuvent endommager la flore du sol. C'est lorsque les sols sont malsains que les racines se développent de façon frénétique. Optez pour l'aération, le mulch, le compost, l'arrosage et le décompactage (Percival 2023). Ces méthodes sont peu coûteuses et s'avèrent très efficaces pour rééquilibrer les sols en encourageant le développement des mycorhizes, des microbes et des insectes comme les vers de terre. De même, avec un meilleur taux d'oxygène et une meilleure macroporosité, les racines se développeront sainement et sans mettre de pression sur vos structures qui pourraient aggraver des dommages déjà présents (Watson 2014). □

#### Sources :

- Cutler, D. F., « Interactions Between Tree Roots and Construction Work », Arboricultural Journal 17, no 1 (février 1, 1993), p. 47-55.
- Cutler, David Frederick, et I. B. K. Richardson, *Tree Roots and Buildings*, 2nd ed., Harlow, Longman Scientific & Technical, 1989.
- Day, Susan D. et al., « Contemporary Concepts of Root System Architecture of Urban Trees », Arboriculture & Urban Forestry (AUF) 36, no 4 (juillet 1, 2010), p. 149-159.
- Gasson, P. E., et D. F. Cutler, « Can We Live with Trees in Our Towns and Cities? », Arboricultural Journal 22, no 1 (février 1, 1998), p. 1-9.
- Lawson, Michael, et Dealga O'Callaghan, « A Critical Analysis of the Role of Trees in Damage to Low Rise Buildings », Arboriculture & Urban Forestry 21, no 2 (mars 1, 1995), p. 90-97.
- Lesser, Lawrence M., « Hardscape Damage by Tree Roots », Arboriculture & Urban Forestry (AUF) 27, no 5 (septembre 1, 2001), p. 272-276.
- McLean, Simon, « Tree Root Damage to Domestic Property: A Building Surveyor's Perspective », Arboricultural Journal 32, no 4 (décembre 1, 2009), p. 243-252.
- Nicoll, Bruce C., et Alan Armstrong, « Development of Prunus Root Systems in a City Street: Pavement Damage and Root Architecture », Arboricultural Journal 22, no 3 (août 1, 1998), p. 259-270.
- Percival, Glynn C., Sean Graham, et Emma Franklin, « The Influence of Soil Decompaction and Amendments on Soil Quality », Arboriculture & Urban Forestry (AUF) 49, no 4 (juillet 1, 2023), p. 179-189.
- Randrup, T.B., E.G. McPherson, et L.R. Costello, « A review of tree root conflicts with sidewalks, curbs, and roads », Urban Ecosystems 5, no 3 (2001), p. 209-225.
- Schröder, Klaus, « Root Space Underneath Traffic Lanes », Arboricultural Journal 31, no 1 (avril 1, 2008), p. 33-43.
- Smiley, E. Thomas et al., « Comparison of Structural and Noncompacted Soils for Trees Surrounded by Pavement », Arboriculture & Urban Forestry (AUF) 32, no 4 (juillet 1, 2006), p. 164-169.
- Syndor, Davis et al., « Trees Are Not the Root of Sidewalk Problems. », Journal of Arboriculture 26, no 1 (janvier 1, 2000), p. 20-29.
- Watson, Gary W. et al., « The Management of Tree Root Systems in Urban and Suburban Settings: A Review of Soil Influence on Root Growth », Arboriculture & Urban Forestry (AUF) 40, no 4 (juillet 1, 2014), p. 193-217.
- , « The Management of Tree Root Systems in Urban and Suburban Settings II: A Review of Strategies to Mitigate Human Impacts », Arboriculture & Urban Forestry (AUF) 40, no 5 (septembre 1, 2014), p. 249-271.



# ACCÉDÉ 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)

# Inspection de toiture – Préparation à l'hiver



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Defcor inc.

Une inspection de toiture avant l'hiver est cruciale pour plusieurs raisons, car elle permet de s'assurer que votre toit est en bon état pour résister aux conditions météorologiques rigoureuses de la saison froide. Voici les principales raisons pour lesquelles une inspection de toiture avant l'hiver est importante :

## 1. \*\*Prévention des fuites d'eau\*\*

L'hiver apporte des intempéries, notamment la neige, la pluie et le gel. Si votre toit présente des failles, des fissures ou des bardeaux ou membrane endommagés, l'humidité peut pénétrer et provoquer des fuites à l'intérieur de la maison. L'eau qui s'infiltra peut endommager les plafonds, les murs, et même provoquer la moisissure et la dégradation des matériaux de construction. Une inspection préventive permet de repérer ces points faibles et de les réparer avant que l'humidité n'ait le temps de s'infiltrer.

## 2. \*\*Réduction des risques de glace et de givrage\*\*

Les conditions hivernales, notamment la neige fondu et le gel, peuvent provoquer des accumulations de glace sur votre toit, en particulier autour des gouttières, des drains et des bords de toit. Ces formations de glace peuvent causer des dégâts importants en bloquant l'écoulement de l'eau et en forçant l'eau à pénétrer sous les bardeaux ou la membrane. Une inspection permet de vérifier la présence de zones susceptibles de souffrir de problèmes de givrage, comme des zones mal ventilées ou mal isolées.

## 3. \*\*Vérification de l'intégrité des matériaux\*\*

Le froid intense, la neige et la glace peuvent accentuer l'usure des matériaux de toiture. Un toit vieillissant ou mal entretenu peut être particulièrement vulnérable aux dommages hivernaux. Une inspection permet de vérifier l'état des bardeaux, des tuiles, des solins, des cheminées et des autres éléments du toit, afin de détecter d'éventuelles détériorations. Remplacer ou réparer les matériaux avant l'hiver est plus facile et moins coûteux que d'attendre qu'un dommage majeur se produise.

## 4. \*\*Prévention des problèmes de ventilation et d'isolation\*\*

Un toit mal ventilé ou mal isolé peut entraîner une accumulation de chaleur à l'intérieur de la maison, ce qui, à son tour, peut provoquer la fonte partielle de la neige, suivie de refroidissement et de nouvelles accumulations de glace. Cela peut nuire à l'intégrité de votre toiture et augmenter vos factures de chauffage. Une inspection permet de vérifier l'efficacité de l'isolation et de la ventilation et de corriger les problèmes avant l'hiver.

## 5. \*\*Réduction des risques de dommages structurels\*\*

Les accumulations de neige lourde ou de glace peuvent exercer une pression importante sur la structure de votre toit. Si le toit présente des faiblesses ou des signes d'affaissement, il pourrait ne pas supporter cette charge supplémentaire. L'inspection permet de détecter les zones fragiles et de renforcer la structure du toit si nécessaire avant l'hiver.

## 6. \*\*Optimisation des réparations\*\*

Effectuer les réparations nécessaires avant l'hiver est toujours plus avantageux que d'attendre que des problèmes surviennent pendant la saison froide. Les couvreurs sont généralement moins disponibles et les conditions climatiques peuvent rendre les réparations plus compliquées et coûteuses en hiver. En procédant à une inspection à l'automne, vous vous assurez de pouvoir effectuer les réparations nécessaires dans des conditions idéales.

## 7. \*\*Éviter des coûts élevés de réparation d'urgence\*\*

Si un problème de toiture survient en plein hiver, les coûts de réparation d'urgence peuvent être bien plus élevés que si les réparations avaient été faites à l'avance. De plus, il peut être difficile de trouver des professionnels disponibles pendant l'hiver, ce qui peut entraîner des délais d'attente frustrants et des dommages accrus à votre domicile.

## Conclusion

Le déneigement d'un toit-terrasse est essentiel pour prévenir des risques de surcharge, de formation de glace et de fuites. En utilisant les bons outils et techniques, vous pouvez protéger votre toit-terrasse tout en évitant les risques de dommages. Si le travail semble risqué ou trop complexe, n'hésitez pas à faire appel à un professionnel pour garantir la sécurité et l'intégrité de votre toiture. □

# **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**



## La copropriété, course à obstacles ou marathon bureaucratique ?

Gabriel Marcu | Mis à jour le 03 octobre 2024



Par Gabriel Marcu

**EXPERT INVITÉ** – Vivre en copropriété au Québec, c'est un peu comme participer à une compétition de jeux télévisés où vous n'avez jamais reçu les règles, mais où « tout le monde » (rôle interprété d'une manière magistrale par de charmants courtiers immobiliers) vous assure en disant que vous allez adorer ça.

Sans parler des syndicats de copropriétés, qui naviguent dans un océan d'obligations. Entre la gestion des budgets, le respect des normes légales et la gestion des sinistres, c'est à se demander s'il ne faudrait pas un diplôme en administration publique pour simplement suivre.

### Comme jouer à Tetris

La réponse pourrait bien se trouver du côté de la prévention, qui représente la bouée de sauvetage qu'on néglige jusqu'au moment où le navire commence sérieusement à couler.

Soyons réalistes. Le système judiciaire québécois ressemble à une partie de Tetris, où les dossiers s'empilent sans fin jusqu'à ce qu'il n'y ait plus de place. Vous pensiez résoudre un petit conflit sur le pitou d'un copropriétaire qui s'exprime librement? Vous voilà embarqué dans un marathon juridique digne des épopées les plus longues de l'histoire!

Après tout, quoi de plus excitant que d'attendre des années pour résoudre un litige qui aurait dû se terminer autour d'un café?



*La Loi 16 qui sera modifiée prochainement prévoit ces nouvelles exigences comme des opportunités préventives plutôt que le considérer comme des obstacles. (Photo: 123RF)*

Pendant ce temps, les copropriétaires s'impatientent et les gestionnaires s'arrachent les cheveux en réalisant que cette bataille pour un ajustement minuscule pourrait bien se prolonger plus longtemps que la construction du nouveau pont Champlain. Bref, tout est fait pour que vous regrettiez amèrement de ne pas avoir pris des mesures préventives.

### Vos amis les assureurs

Ah, les compagnies d'assurance! Si vous pensiez qu'elles allaient vous sauver la mise rapidement après un sinistre, vous n'avez probablement jamais eu affaire à un dégât d'eau dans votre copropriété. Ces professionnels du mystère ont une passion secrète pour les labyrinthes bureaucratiques et les questionnaires interminables. Une simple fuite devient une enquête de détective digne d'Agatha Christie.

Finalement vous allez constater que vous êtes assurés « tout risque » sauf pour vous faire rembourser lors d'un sinistre.

Encore là, la prévention aurait évité cette épreuve psychologique.

C'est bien connu, les copropriétaires sont de véritables gladiateurs lorsqu'il s'agit de défendre leurs droits. Mais dès qu'on évoque leurs obligations, il ne reste plus que des sièges vides dans la salle. Vous voulez parler de l'entretien des espaces communs ou du respect des règlements? Ils disparaissent plus vite que les costardes à l'éralbe au buffet du syndicat.

## Des outils

La Loi 16 format amélioré, qui sera adoptée prochainement, prévoit ces nouvelles exigences comme des opportunités préventives plutôt que le considérer comme des obstacles.

### 1. Études de fonds de prévoyance: un investissement à long terme

Les études exigées par la loi ne sont pas qu'une formalité. Elles représentent un investissement crucial pour la santé de votre copropriété. Considérez-les comme une consultation médicale préventive : identifier des problèmes mineurs avant qu'ils ne deviennent chroniques. Assurez-vous de faire affaire avec un ingénieur, un architecte ou un technologue professionnel.

### 2. Carnets d'entretien: un outil de transparence

Le carnet d'entretien de votre copropriété fonctionne comme un journal de bord. En l'utilisant correctement, vous maintenez une trace des interventions passées ou futures tout en favorisant une culture de transparence et de responsabilité.

### 3. Attestation sur l'état du syndicat: un seuil de qualité

Le certificat de conformité peut sembler une contrainte administrative, mais c'est en réalité un gage de qualité pour votre copropriété. Prenez cette démarche au sérieux et faites-en un motif de fierté. Un immeuble bien entretenu est une source de gratitude

Le drame, c'est que ces fameuses obligations ne sont pas là pour décorer comme la majorité des intervenants les considèrent présentement.

Elles existent entre autres pour prévenir les déséquilibres financiers intergénérationnels, pour responsabiliser et surtout pour éviter des tragédies, malheureusement de plus en plus fréquentes dans nos copropriétés.

Finalement, les exigences de la loi 16 (format amélioré) ne sont pas des bêtes à abattre, mais plutôt des guides vers une gestion de copropriété plus responsable et éclairée.

## La prévention comme remède naturel

La prévention, plus que jamais, arrive en volant, avec sa cape et son sourire confiant.

La prévention, ce n'est peut-être pas la partie la plus glamour de la gestion d'une copropriété, mais c'est sans doute la plus intelligente. Plutôt que d'attendre qu'une inondation transforme votre garage en piscine municipale, pourquoi ne pas anticiper le problème? Mieux vaut investir un peu de temps (et soyons honnêtes, de l'argent) aujourd'hui pour éviter d'avoir à réparer les pots cassés demain.

Imaginez un monde où tout roule, où les conflits sont évités avant même d'apparaître, et où les assureurs n'ont plus de raison de vous faire tourner en bourrique avec des demandes de justifications obscures.

Ce monde est possible, et il commence par un peu de prévention. C'est ce qui peut transformer la gestion d'une copropriété d'un cauchemar permanent en une simple routine.

J'espère sincèrement que cet article, qui reflète l'actualité dans une formule amicale, saura apporter un souffle de motivation vers la prévention pour les syndicats de copropriété! ☐

# La paix d'esprit fait partie des plans.

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



# ACQ

RÉSIDENTIEL

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

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



acqresidentiel.ca

# 110 dégâts d'eau évités grâce à Sedna de Sinopé



Par Joannie Robert  
Coordonnatrice aux communications et marketing  
Sinopé Technologies



L'immeuble à condos dans lequel habite M. Pierre Lachance est équipé du système Sedna de Sinopé, lequel enrôle les fuites et protège l'ensemble des unités de l'immeuble contre les dégâts d'eau. Découvrez comment les copropriétaires ont pu éviter 110 dégâts d'eau en quatre ans grâce à ce système conçu spécifiquement pour les bâtiments multirésidentiels. Cette entrevue met en lumière l'expérience de M. Lachance et des autres copropriétaires, en mettant en évidence les importantes économies qu'ils ont réalisées depuis l'installation de Sedna.



## Pour en finir avec les réparations coûteuses

Avant de procéder à l'installation de Sedna, les copropriétaires avaient subi plusieurs dégâts d'eau au cours des dernières années, dont un en particulier qui les a contraints de débourser plus de 200 000 \$ en frais de réparation. Cet incident a grandement motivé M. Lachance et les autres

membres du conseil d'administration de l'immeuble à identifier la meilleure solution pour les protéger une fois pour toute des dégâts d'eau et des complications qui s'ensuivent. Après une étude approfondie des différentes options offertes sur le marché, leur choix s'est arrêté sur le système Sedna puisqu'il répondait en tout point à leurs besoins. De plus, grâce à son réseau maillé, le système permet de couvrir les zones à risques de l'ensemble les unités de logement.

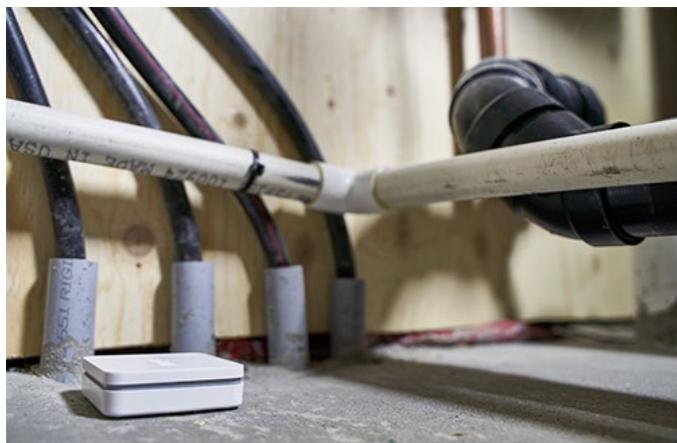


## Une installation efficace et sans tracas

Bien qu'il soit possible de procéder à l'installation du système avec un installateur partenaire, les membres du conseil d'administration de l'immeuble tenaient à s'impliquer dans le processus en sélectionnant eux-mêmes l'installateur pour le projet. Comme ils possédaient déjà une expertise en construction et en gestion de bâtiments, ils n'étaient donc pas craintifs quant à la charge de travail additionnelle que cela représente. M. Lachance mentionne qu'ils ont pu réaliser des économies importantes en frais d'installation de cette façon et que peu de compagnies offrent cette flexibilité.

Les copropriétaires avaient également des attentes très précises par rapport aux endroits où ils désiraient installer les détecteurs de fuites. Par exemple, au lieu d'installer un détec-

teur de fuites sur la tablette sous l'évier de la cuisine, ils ont percé un trou sur la tablette afin de placer un détecteur directement sur le plancher de béton. Cet emplacement a été très payant dans leur cas puisque cela leur a permis d'éviter de nombreux dégâts d'eau. En effet, il peut être pertinent de placer un détecteur directement sur le béton comme il peut être tout aussi pertinent de l'installer sur la tablette sous l'évier, tout dépend de l'emplacement de la fuite. Nos représentants sont en mesure d'effectuer des recommandations quant aux endroits idéaux pour installer les détecteurs selon vos installations et vos besoins.



## Des économies et le maintien de son assurabilité

Les sinistres causés par l'eau représentent 40 %t des réclamations en assurance habitation, ce qui en fait la principale source de réclamation au pays. Voilà pourquoi les plus grands assureurs au Canada offrent des réductions d'environ 10 % lorsque l'immeuble est équipé du Système Sedna, lequel est reconnu par l'Association de prévention des dégâts d'eau du Canada (PREVCAN). Lors de l'entrevue, M. Lachance confirme que les copropriétaires ont obtenu des réductions significatives sur leur assurance habitation, tant au niveau de la franchise que des coûts annuels. Il explique même qu'il prévoit obtenir une nouvelle réduction l'an prochain comme aucun dégât d'eau n'est survenu depuis l'installation du système. Il conseille à toute personne désirant installer le système de valider les économies possibles auprès de leur assureur.

---

Source : Info assurance

Votre assureur peut refuser de renouveler votre assurance habitation s'il juge que vous êtes trop à risque, par exemple, si vous avez déclaré de nombreux dégâts d'eau. Un refus de renouvellement rend les autres compagnies d'assurance très réticentes à assurer votre propriété, et les options qui se retrouvent alors devant vous sont très coûteuses. L'installation du système Sedna vous permet de vous protéger de cette éventualité bien réelle et de plus en plus fréquente, ainsi que du véritable casse-tête financier que cela peut provoquer.



## Une plateforme de gestion simple et intuitive

La plateforme de gestion Sinopé Smart Systems permet aux gestionnaires de centraliser la gestion des appareils installés dans l'ensemble des unités de l'immeuble à l'aide d'une seule et même interface. Elle offre également aux gestionnaires une paix d'esprit grâce à ses serveurs cryptés hautement sécuritaires. M. Lachance se dit être plus-que-satisfait de l'efficacité du système et de la plateforme de gestion qui alerte les gestionnaires dès qu'une fuite d'eau est arrêtée ou qu'un risque de gel survient. Sans ce système, il est catégorique ; les copropriétaires auraient eu à gérer de nombreux dégâts d'eau, ce qui peut vite s'avérer prenant et très coûteux.

« C'est un système très efficace et simple d'utilisation. Lorsqu'une menace de dégât d'eau survient, les administrateurs reçoivent une alerte via l'appli leur indiquant précisément le lieu de la fuite, par exemple le bain, l'évier ou le lave-vaisselle dans une unité précise. L'entrée d'eau peut donc être fermée automatiquement afin d'arrêter la fuite à la source et éviter qu'elle ne crée un dégât d'eau dans l'immeuble. »  
- M. Pierre Lachance

Il assure également que l'ajout du système Sedna dans chacune des unités aide à sensibiliser les copropriétaires quant aux risques des dégâts d'eau, notamment en ce qui concerne les bris et l'usure des équipements ou des appareils électroménagers désuets qui viennent augmenter les risques de sinistres. Si un l'électroménager d'un des copropriétaires est la source de plusieurs fuites, c'est un bon indicateur qu'il devrait être remplacé par mesure de sécurité.

### Optez pour la paix d'esprit avec Sedna

- Une **surveillance 24-7**, même en cas de panne de courant grâce au système d'alimentation sans coupures.
- Une **fermeture automatique** de l'entrée d'eau dès qu'une fuite est détectée.
- L'envoi d'une alerte aux administrateurs pour les informer que la situation est sous contrôle.
- Une **protection accrue de l'ensemble des unités** de votre immeuble grâce au système maillé.
- Des **détecteurs ultraprécis** qui veillent sur vos biens en tout temps.
- Un **contrôle à distance** grâce à la plateforme Sinopé Smart Systems.
- Une équipe d'experts dédiés à vous offrir la **protection la plus avancée et complète** sur le marché.



Visitez le [www.sinopetech.com/pages/sedna-mesh](http://www.sinopetech.com/pages/sedna-mesh) pour les détails.

Des questions? Nos experts sont là pour vous aider. Contactez-nous dès maintenant! **ventes@sinopetech.com**  
**1 (855) 741-7701, poste 2.** ☎

**sinopé**

Licence RBQ : 8312-3349-20

### LES CONSTRUCTIONS



**TREMCO**

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



**450 621-2120**

[info@constructionstremco.com](mailto:info@constructionstremco.com)



**Une présence au  
Québec et en  
Europe**

# **agconnect.**

## **La solution digitale pour les assemblées générales**

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

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

 [sales@immosquare.com](mailto:sales@immosquare.com)

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

<https://ag-connect.com>

# agconnect.

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

## agconnect, une solution plébiscitée !

- Des chiffres

Au 01/01/2024



- Une reconnaissance

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

- Nos utilisateurs en parlent le mieux

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

**Pierre B**, Président d'association

Découvrez d'autres témoignages  
de nos clients en vidéo !



 [Regarder les témoignages](#)

## Pourquoi agconnect est partenaire avec CondoMarketing ?

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

# Quels sont les avantages d'agconnect ?

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

(Grèves, problèmes de transports ou de salles)



d'AG en moins à reconvoquer faute de participants !

- **Récolte des votes en accélérée**

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



- **Libérez-vous des tâches récurrentes**

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

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



Gestion des convocations et des consentements



Feuille de présence numérique qui regroupe tous les participants



Calcul et affichage en temps réel des résultats des votes



Signature électronique du PV en fin d'AG

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

- **Une solution clé en main**



**conforme**

à la réglementation et législation

**3**

**modes de**

**participations**  
en présentiel, en virtuel et en mode mixte



**sécurisé**

**avec une traçabilité**

## agconnect vous accompagne bien avant votre 1ère AG

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

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

# agconnect, comment ça marche ?

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



## Votre assemblée générale avec agconnect.

### Avant

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

### Pendant

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

### Après

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

**Préparez votre prochaine assemblée générale avec agconnect !**



+1 (514)-600-2006



sales@immosquare.com

# Les avantages de faire nettoyer les tapis



Par Alexis Beaulieu  
Groupe Aladin Inc.

Faire nettoyer les tapis par des professionnels procure plusieurs avantages tels que maintenir une belle allure générale, améliorer la qualité de l'air et garder les tapis plus longtemps.

L'utilisation de produits et d'équipement spécialisés est nécessaire pour obtenir tous ces avantages. Chez Groupe Aladin, nous sommes fiers d'utiliser un camion-usine et des produits de qualité supérieure pour obtenir le meilleur résultat possible.

## L'allure

En retirant la saleté accumulée et les taches qui peuvent se former au fil du temps, le nettoyage aide à maintenir l'aspect esthétique des tapis, et ainsi à restaurer leur couleur et leur texture originale s'ils sont nettoyés par des experts. Des tapis propres et bien entretenus améliorent l'aspect de n'importe quel espace, qu'il soit résidentiel ou commercial. Cela crée une impression positive pour les visiteurs et un environnement plus agréable pour les résidents ou les employés.

## La santé

Faire nettoyer les tapis régulièrement a un impact significatif sur la qualité de l'environnement intérieur, ce qui peut, à son tour, améliorer la santé des personnes qui y vivent ou y travaillent.

Voici quelques-uns des principaux bénéfices pour la santé :

- **Réduction des allergènes** : Les tapis peuvent accumuler des allergènes comme la poussière, les acariens,



le pollen et les poils d'animaux. Un nettoyage en profondeur aide à éliminer ces particules, réduisant ainsi les symptômes d'allergies et d'asthme chez les personnes sensibles.

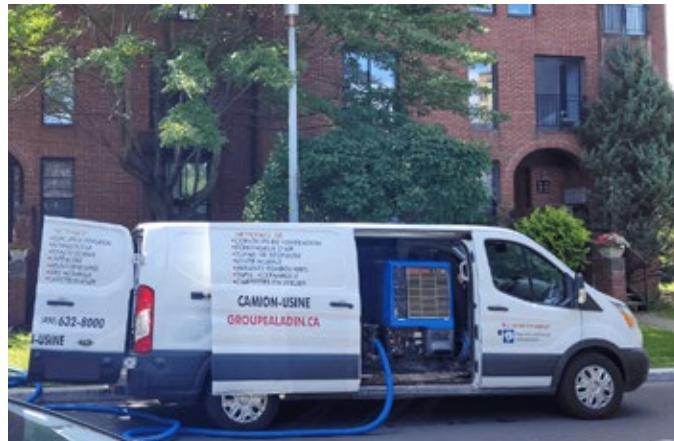
- **Amélioration de la qualité de l'air** : En retirant la saleté, les particules volatiles et les contaminants, le nettoyage des tapis contribue à améliorer la qualité de l'air intérieur. Un air plus propre peut diminuer le risque de problèmes respiratoires et d'autres affections liées à la pollution intérieure.

- **Réduction des bactéries et des virus** : Les méthodes de nettoyage qui utilisent la chaleur et des désinfectants peuvent tuer les bactéries et les virus qui peuvent se trouver dans les fibres du tapis, rendant les environnements plus sains. Ces effets sont particulièrement importants dans les environnements fermés comme les maisons, les bureaux, et les écoles, où les gens passent une grande partie de leur temps.

## La durabilité

Un entretien régulier prolonge considérablement la durée de vie du tapis, ce qui en fait un investissement judicieux à long terme pour tout propriétaire ou gestionnaire d'entreprise. Voici comment cela fonctionne :

- **Prévention de l'accumulation de saleté** : La saleté et les particules fines qui s'accumulent dans les fibres du tapis peuvent agir comme du papier de verre sous les pieds, usant progressivement les fibres chaque fois que l'on marche sur le tapis. En enlevant ces particules régulièrement, on minimise ce type d'usure.
- **Prévention des taches permanentes** : Les taches peuvent devenir plus difficiles à enlever si elles sont laissées trop longtemps. En traitant rapidement les taches et en effectuant des nettoyages réguliers, on réduit le risque de taches permanentes qui peuvent ruiner l'aspect du tapis.
- **Protection de l'investissement** : Les tapis peuvent être coûteux, et les remplacer prématurément en raison d'un mauvais entretien peut être évité avec des nettoyages réguliers. Cela contribue à maintenir l'esthétique et la fonctionnalité du tapis sur le long terme. ☐



## Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



### Nos services de nettoyage:

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

**POUR UN ENVIRONNEMENT  
PLUS SAIN DEPUIS 1997**



Obtenez une soumission gratuite !

450 632-8000 • 514 312-0300

## SYSTÈME DE PRÉVENTION DES FUITES D'EAU EN COPROPRIÉTÉ

UNE SOLUTION ADAPTÉE  
À VOTRE BUDGET!

Renseignez-vous sur nos promotions

Support technique 24/7/365

Technologie conçue pour multi-logis

Reconnue par les assurances

Références sur demande

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT

# AKISENS VOUS PROTÈGE DES FUITES D'EAU

À la fine pointe de la technologie, le système AkiSens, distribué par Groupe solution Télécom, prévient les fuites d'eau. Grâce à son module d'analyse, il surveille les débits d'eau anormaux et ferme vos valves lorsqu'il détecte un risque. Notre système et son service de surveillance continue protègent votre investissement et vous tiens informé où que vous soyez.

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

### NOUVELLE SONDE AKISENS

La technologie de sa sonde vous assure que celle-ci soit toujours à l'endroit où notre technicien certifié l'a installée. Une sonde disparue suite à un déménagement, pas d'inquiétude notre service à la clientèle vous contactera. Novatrice, elle détecte également l'humidité et le risque de gel. Choisir le système AkiSens, c'est donc choisir une protection globale.

Pas chez vous ? Pas de panique. S'il ne détecte pas de mouvements pendant 24h, votre système AkiSens ferme automatiquement vos valves d'eau. En tout temps, vous pouvez vous connecter et être informer sur l'état de votre système grâce à AkiCentral. Vous avez donc l'esprit en paix, même loin de chez vous.



Eau



Humidité



Double  
senseur



Température



Sécurité



# L'impact du sel et des abrasifs d'hiver sur vos tapis : Comment limiter les dégâts et prolonger leur durée de vie



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC

Chers propriétaires, gestionnaires immobiliers et résidents,

L'hiver au Québec est synonyme de neige, de glace et de sel de déglaçage. Bien qu'essentiels pour notre sécurité, ces éléments peuvent gravement endommager vos tapis et carpettes. Entre les taches persistantes, l'usure des fibres et l'altération des couleurs, il est crucial de bien comprendre leurs impacts et d'adopter les meilleures pratiques pour protéger vos surfaces. Cet article vous guidera avec des solutions concrètes pour prolonger la durée de vie de vos tapis, particulièrement dans les copropriétés et les immeubles à condos, tout en maintenant leur apparence et leur fonctionnalité.

## 1. Les dangers du sel et des abrasifs : ce qu'il faut savoir

Le sel de déglaçage, composé principalement de chlorure de sodium ou de calcium, est efficace contre la glace. Cependant, il peut aussi avoir des effets néfastes sur vos tapis :

- S'incruste profondément dans les fibres, causant des taches blanches et une usure accélérée.
- Altère les teintures, ce qui peut ternir les couleurs des tapis de qualité.
- Dégrade les fibres naturelles (comme la laine) et même certains matériaux synthétiques.

Saviez-vous? Même le sable utilisé comme abrasif pour prévenir les glissades peut causer des dommages. Il agit comme des microparticules abrasives lorsqu'il est piétiné, usant prématurément les tapis.

## 2. Prévention : Les choix intelligents pour limiter les dégâts

Investir dans des mesures préventives peut faire toute la différence :

- **Choisir les bons tapis d'entrée** : Optez pour des tapis en fibres résistantes comme le polypropylène ou le nylon, souvent utilisés pour leur robustesse et leur résistance à l'eau. Ces matériaux sont particulièrement adaptés aux entrées des copropriétés ou des immeubles à condos, capturant efficacement le sel, le sable et l'humidité avant qu'ils ne se propagent dans les espaces communs.
- **Installer des zones tampons** : Placez des carpettes absorbantes ou des tapis à poils courts dans les zones de transition (entrées, corridors, ascenseurs). Cela réduit la dispersion des particules nuisibles et prévient et protège le reste de votre sol.
- **Entretien régulier des tapis d'entrée** : Aspirez-les chaque jour en période de pointe hivernale pour minimiser l'accumulation de sel et de sable.

## 3. Nettoyer efficacement : Conseils et astuces pratiques

Lorsque les dégâts sont déjà visibles, il est essentiel d'agir rapidement :

- **Éliminer les taches de sel** : Préparez une solution maison composée de 1 litre d'eau tiède et de 250 ml de vinaigre blanc. Tamponnez les taches avec un chiffon propre, puis rincez avec de l'eau claire.
- **Investir dans un protecteur de fibres** : Ces produits, comme Scotchgard ou Guardsman, créent une barrière invisible qui repousse l'eau, les taches et les contaminants. Ils sont disponibles dans les magasins de rénovation, les quincailleries ou en ligne. Un entretien annuel est idéal pour optimiser leur efficacité.



- **Faire appel à des experts** : Confiez vos tapis à des professionnels comme Pro-Sec, qui utilisent des techniques de nettoyage adaptées (nettoyage à sec, extraction à vapeur) pour éliminer en profondeur les résidus sans abîmer les fibres.

## 4. Pourquoi un entretien hivernal rigoureux est-il un bon investissement ?

Adopter un entretien hivernal bien structuré, c'est :

- **Protéger vos investissements** : Des tapis bien entretenus, notamment dans les copropriétés, durent plus longtemps, évitant des remplacements coûteux.
- **Maintenir un environnement accueillant** : Vos espaces communs ou commerciaux restent propres et invitants, même durant les mois les plus rudes.
- **Préserver la valeur de votre immeuble** : Des revêtements bien entretenus renforcent l'image de votre propriété ou commerce.

La saison hivernale apporte son lot de défis pour vos tapis, mais avec des choix préventifs judicieux, un nettoyage régulier et l'aide de produits spécialisés, vous pouvez limiter les dégâts et prolonger leur durée de vie. N'hésitez pas à faire appel à l'équipe de Pro-Sec pour des solutions sur mesure qui répondront à vos besoins spécifiques cet hiver. Ensemble, protégeons vos tapis et assurons leur durabilité pour les années à venir. □

# Condo Conseils

**199 \$  
pour 2 ans**

(taxes en sus)



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

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

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

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

### FORMULAIRE D'ADHÉSION

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

**514.996.2233    819.439.8062    418.780.9803    855.380.2233**

# Condo Conseils



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

## Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin  
Président  
CondoConseils, CondoMarketing



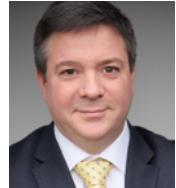
Gabriel Marcu, Adm.A.  
Vice-président, directeur général  
CondoConseils, CondoMarketing



Me Hélène de Kovachich  
Groupe Option Médiation  
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne  
EBL Médiation  
Montréal



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Me Annie Tardif  
Impact PRD  
Provincial



Me Gérald Denoncin  
Fiset Légal inc.  
Montréal



André Grenier  
CIQ  
Provincial



Linda Collin, PAA  
BFL Canada  
Provincial



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



Bogdan Constantin, CPA  
Waked Semann et Constantin  
Provincial



Alex Argento, Conseiller Financier  
Gestion de Patrimoine Assante  
Provincial



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



Me Céline Vallières  
Médiatrice accréditée, formatrice  
Québec



Patrick Mailloux  
Akisens  
Provinciall



Me St-Aubin  
St-Aubin Avocats  
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Gilles Fréchette, président  
Sécurité AquadéTECT  
Provincial



Martin Laurendeau  
Banque Nationale  
Provincial



Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés  
Provincial

# Collaborateurs à CondoConseils



Bernard Bousseau  
Racine et Chamberland  
Montréal



Patrick Gautreau, président  
Dir. Tech., NIVOEX  
Provincial



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Hugues Thibault  
Médiateur civil accrédité  
Montréal



Robert Plante, président  
SPE Valeur Assurable  
Provincial



Carol Bérubé, Chef d'équipe  
BFL Canada  
Provincial



Me Mario Paul-Hus  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Catherine Azoulay  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Éric Oliver  
Municonseil Avocats  
Montréal



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



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats  
Montréal



Julie Cornelier  
Akisens  
Provincial



Me Simon Oliva  
Fiset Légal  
Montréal



Me Gaston Gourde  
Avocat à la retraite  
Québec



Me Pierre-Marc Boyer  
Farley Avocats  
Montréal



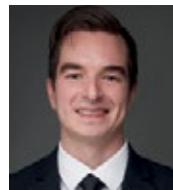
Me Jonathan Vallières  
Consilium Services juridiques  
Montréal



Me Angie Pelonis  
Fiset Légal  
Montréal



Sonia de Lafontaine  
Ingénierie, médiatrice et  
arbitre accréditée  
Montréal

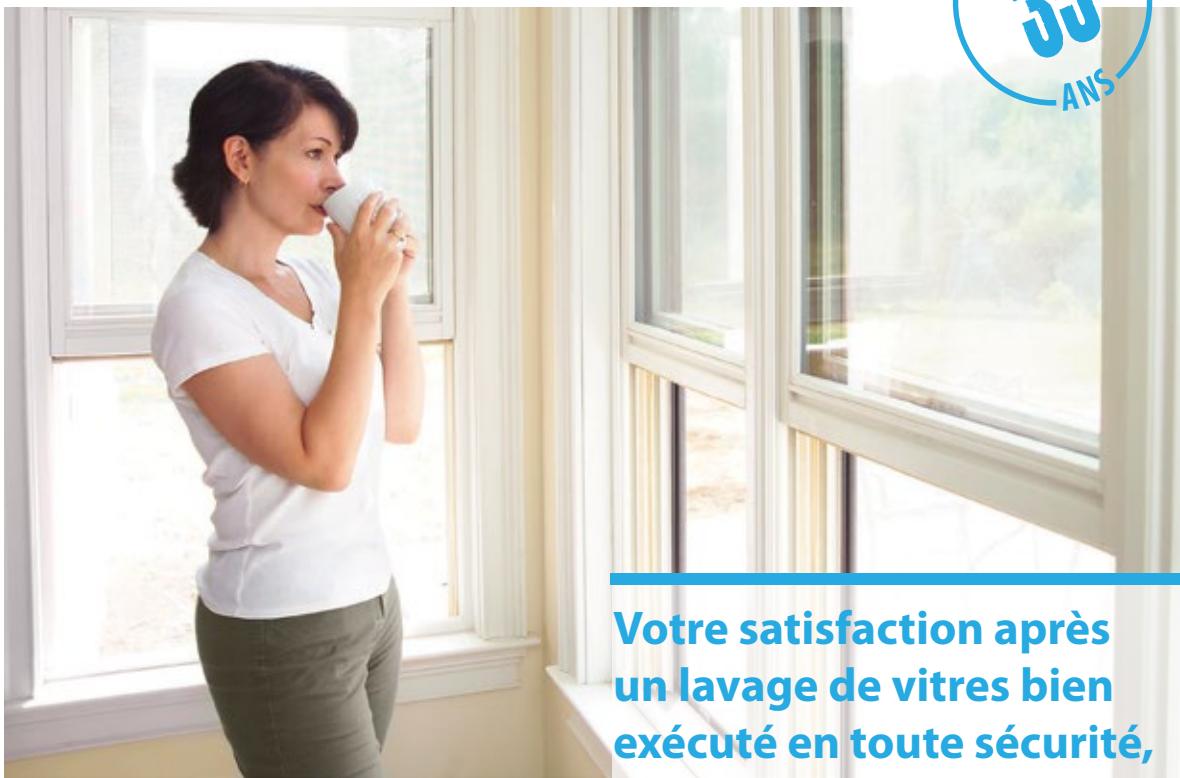


Me Samuel Gaudet  
Fiset Légal  
Montréal



## VITRO— SERVICES

BIENTÔT  
**35**  
ANS



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



Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**

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

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

# Choisir des chaises et une table de balcon



Par Jean-Marc Legault  
JML / Toiles GR inc.

On ne se lasse pas de découvrir les modes qui mettront notre extérieur en valeur! Styles, couleurs, matières : le début d'été correspond à la valse des incontournables et des nouveautés.

Si vous n'avez pas encore eu vos coups de cœur ou déterminé ce qui habillera votre balcon, voici une revue des tendances. Et que vous soyez sûr de vos goûts ou en quête d'une inspiration, choisir des chaises et une table de balcon n'aura jamais été aussi facile!

## Chaises et table de balcon minimalistes : polyvalence et pérennité

Quand on pense minimalistes, on a la fâcheuse habitude de croire que nos meubles de balcon manqueront de caractère. Or, ce style répond surtout à des enjeux de polyvalence et de pérennité.

Il n'est pas impossible que vos chaises et vos tables de balcon vous suivent dans un déménagement. Et si vous investissez dans des marques reconnues et de qualité, vous apprécierez sans doute modifier votre décor de balcon, sans avoir à changer ses éléments trop souvent!

C'est dans cette optique de commodité que se situe le style minimalistes. Des lignes droites, classiques qui n'oublient pas de se démarquer, mais qui pourront s'adapter à tous vos arrangements.

## Chaises de balcon : nos suggestions

Commençons avec les chaises. Robustes et confortables, elles peuvent rappeler les modèles intérieurs. Et comme l'autre tendance en vogue met beaucoup de l'avant la transposition de la cuisine à l'extérieur, vous serez dans le ton!



*Légende : Collection Lucia chaise à dîner de Ratana. Profiter de son balcon pour manger, lire ou flâner n'aura jamais été aussi agréable avec cette chaise de balcon au soutien dorsal présent et discret. Son allure classique est relevée par un contraste léger sur le coussin de couleur neutre..*

Le style minimaliste/classique peut également être décliné avec des composantes modernes, qui dynamisent l'ensemble sans dénaturer l'harmonie recherchée. Pour ce faire, on misera notamment sur l'inclinaison du dossier qui s'approchera du courant «lounge» très prisé en ce moment, et une assise fine – plus actuelle – mais toujours versatile.



*Légende : Collection Kendall chaise à dîner de Telescopio Casual. Le dossier légèrement incliné de cette chaise de balcon est parfait pour vous offrir un moment de détente. Et grâce à son assise fine et ses bras, vous restez disponible pour des activités plus conviviales comme un repas ou un verre.*



*Légende : Collection Milano chaise à dîner de Cabana Coast. La courbe sait se montrer sobre, comme sur cette chaise de balcon, où elle habille les bras en élégance, sans compromis sur l'assise - qui respire le confort - et sur le maintien, habilement porté par un croisillon recherché au dossier.*

On parle de pérennité de style, mais on cherchera également une durabilité fiable face aux intempéries. Même sur un balcon, tables et chaises peuvent souffrir du vent, de la pluie et de la poussière. Avec des matériaux tels que l'aluminium, vous misez sur des meubles de balcon résistants et facilement déplaçables.



*Légende : Collection Millcroft chaise à dîner de Cabana Coast. Conçue en aluminium, cette chaise de balcon respire la praticité et la confiance. Avec un design solide et carré, elle joue sur un contraste subtil de matière – structure contre tissu – et n'oublie pas d'offrir une assise toujours très confortable.*

## Tables de balcon : options disponibles

Côté table, on continue dans la commodité et la facilité d'agencement avec des formes géométriques et équilibrées. Leur design bien assuré est la clé pour donner du pep à votre balcon, surtout si vous choisissez des pièces foncées, parfaites pour trancher avec un décor relativement sobre en balcon.



*Légende : Collection Millcroft table à dîner 36" de Cabana Coast. Classique, oui, mais efficace certainement ! Coup de cœur pour cette table de balcon à l'espace de présentation aussi large que pratique. Son esthétique épurée lui permet d'être mise en évidence - couronnée d'une plante par exemple - ou rangée facilement dans un coin.*

Et si vous aspirez à conjuguer chaleur et classique ? Pas de problème, puisque les courbes tirent leur épingle du jeu, même dans une allure plus traditionnelle. Rien de plus efficace pour apporter du volume au fameux style classique.



*Légende : Collection Monaco table à dîner ronde 36" de Cabana Coast. Derrière son apparence familière, cette table de balcon cache une audace raffinée, qui se traduit par ses pattes courbées et ajourées, la finesse de son plateau – détail à la fois moderne et gracieux – et sa belle surface, parfaite pour les repas sur le pouce ou pour un verre en toute décontraction.*

Vous l'aurez compris : il n'y a rien de moins ennuyeux que le style classique ! Derrière ses effluves conventionnels au premier abord se cachent des détails de formes et de matière : allure imposante, matériau captivant et durable, lignes géométriques ou arrondies. Parfaits pour vous démarquer sans faute de goût.

## Esprit bohème : réinventer son balcon avec des meubles de balcon texturés

Le style bohème se fait aussi remarquer dans les tendances de l'année. Tout comme le classique, il sait jouer sur l'intemporalité, et mettre un atout certain de son côté, en poussant l'originalité un peu plus loin. Toujours dans des agencements et des nuances accessibles, il a le pouvoir de répondre à vos envies d'évasion, sans risque de lassitude !

Reconnaissable entre mille, le style bohème se traduit depuis quelques saisons par des motifs en corde tressée, que vient contraster une base foncée en métal – de l'aluminium en général – ou en rotin. La corde peut rappeler la mer, les bateaux et finalement, apporter une ambiance balnéaire, très appropriée pour les jours d'été.



*Légende : Collection Trinity chaise à dîner de Ratana. Rien ne sera plus unique qu'un dossier cordé qui demeure agréable pour le dos, et épatait dans un décor. Pour preuve ? Ce modèle pour balcon qui conjugue design travaillé avec le ton blanc comme valeur sûre.*

Les meubles de balcon qui s'inscrivent dans cette tendance restent robustes et de qualité. Et comme ils puisent leur finition dans le charme vintage des décennies passées, vous pouvez disposer d'une touche rétro pour un mélange des genres de toute beauté.

Les formes rondes sont également prisées dans le style bohème, car elles reflètent à la fois la douceur, l'organique et l'authenticité, caractéristiques très recherchées.



Légende : Collection Palm Harbour table à dîner 32" de Ratana. On admire le mélange éclectique de cette table de balcon, qui marie cordage, courbes et finition en rotin à la perfection. Quant à son plateau en verre, il apporte une touche de luxe inattendue.

L'esprit bohème, c'est également des teintes chaudes, qui évoquent le sable et le dépaysement. Comment adopter cette émotion, sans tomber dans l'excès ? En optant pour le beige. Plus marqué que le blanc et plus chaleureux que le noir, il se décline dans différentes nuances plus ou moins prononcées sur les coussins, plateaux et structures. Le résultat ? Un effet apaisant qui appelle aussi bien à la méditation qu'à l'exploration. Et puisque le retour à la nature exige des aménagements colorés et ambitieux, vous ne trouverez pas mieux que cette teinte pour faire ressortir vos fleurs et vos plantes.



Légende : Collection MGP Slat table à dîner 18"x54"de Telescopé Casual. On aime l'ambiance «tablée» qui émane de cette table de balcon. Avec son design fin et passe-partout, elle reste néanmoins idéale pour les petits espaces, et adopte un beige terne qui mettra en valeur votre service à dîner.



Légende : Collection MGP Slat table à dîner 36"de Telescopé Casual. Changement de registre avec cette table de balcon piédestal. Le rendu aéré de son plateau à ouvertures, met l'emphase sur un beige crème, pensé pour apporter une touche de luminosité. Les pieds foncés viennent appuyer ce contraste, avec naturel et cohérence.

## Classique ou bohème ?

Dans un cas comme dans l'autre, vous avez la preuve qu'il est possible d'avoir des chaises et une table de balcon qui se démarquent aussi bien dans la qualité, que dans le design, et ce, pour de nombreuses années.

## Les experts du mobilier extérieur

Bien entendu, vous présenter ces tendances sous le meilleur jour demande de l'expertise et une connaissance accrue du marché. Ces qualités sont exactement celles de JML Inc.. Spécialiste de l'ameublement extérieur depuis 1990, l'entreprise se maintient constamment à jour dans les modes, pour vous offrir ce qui se fait de plus beau, quel que soit votre budget.

Besoin de conseils pour vos meubles de balcon ? Discutez-en avec elle autour d'une de ses tables de balcon bien sûr !

**Métadescription :** Pour choisir des chaises et une table de balcon qui vous correspondent, explorez les tendances phares et les incontournables en styles, matériaux et couleurs! ☐

Sources :

- Éco-peinture. [Tendances déco extérieure pour l'été 2024](#). 2024.
- Silo 57. [Les 10 grandes tendances 2024 pour aménager son espace extérieur](#). 2024.
- Rhinov. [Tendance extérieur 2024 : pour quel style allez-vous craquer ?](#) 2024.
- Jardin de ville. [La tendance beige](#). 2024



## PROTECTION INCENDIE



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

### POURQUOI VÉRIFIER ET TESTER VOS SYSTÈMES DE GICLEURS

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

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

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

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

Chez **Guard-X Protection incendie**, nos technicien(ne)s professionnel(le)s sont des expert(e)s dans l'installation, l'inspection et la maintenance de systèmes de gicleurs et de tout autre équipement de protection incendie dans les entreprises, les commerces, les résidences privées, les condos et les immeubles. Disponibles en tout temps, nous nous déplaçons dans la grande région métropolitaine (Rive-Nord et Rive-Sud).

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit... C'est aussi ça **Guard-X!**

## Réformes législatives des condos : chicanes, paperasse et dépenses à volonté !

Gabriel Marcu | Mis à jour le 04 septembre 2024



Par Gabriel Marcu

Avec près de la moitié du parc de logements urbains au Québec qui se compose de condos, la recette pour les disputes se cuisine facilement.

Le partage d'espaces communs avec une centaine de pages de règlements souvent incomprises crée un cocktail explosif menant à des tensions. Entre les cotisations spéciales, les sinistres, les malfaçons, les bris, les bruits, l'entretien des espaces partagés, et les attentes souvent divergentes parmi une population aussi variée qu'une foire alimentaire internationale, les frictions ne sont jamais loin.

### Copropriété: de la belle vie à la guerre de nerfs

Acheter un condo, c'est souvent la promesse d'une vie tranquille... Jusqu'à ce que la réalité s'invite.

La majorité des litiges en copropriété concernent l'argent, entraînant des batailles juridiques qui ressemblent à des marathons. Plus de la moitié des copropriétaires jugent leur syndicat mal géré, critiquant la transparence et la compétence des gestionnaires.

Ajoutez les conflits de voisinage pour le bruit ou le non-respect des règlements, et le rêve de paix devient rapidement un bazar oriental.



*La médiation avant les recours légaux est une autre solution efficace. Cela peut économiser du temps et de l'argent tout en préservant des relations harmonieuses. (Photo: 123RF)*

Bienvenue dans le monde de la copropriété, où vivre ensemble peut mener directement au burnout!

### Réformes législatives: de la poudre aux yeux

Avec la loi 141 en 2018, la loi 16 en 2019 et la loi 41 en 2020, le législateur et certains juristes de copropriété nous avaient promis une ère de transparence et de responsabilité. En réalité, ces réformes ont surtout ajouté une montagne de litiges, de confusion, et de désarroi. Les honoraires d'avocats coûtent souvent plus cher que les dommages eux-mêmes.

Grande dernière nouvelle: les promoteurs de condos, ces architectes du chaos moderne, sont enfin sous les projecteurs avec un nouveau projet de loi censé les réprimander. Des inspections rigoureuses pendant la construction des nouveaux condos? D'accord. Mais cette loi changera-t-elle vraiment quoi que ce soit pour les tragédies déjà existantes?

Nada les amis.

Pourquoi ne pas exiger un certificat de conformité signé par un ingénieur ou un architecte avant de mettre les unités en vente? Avec une certification obligatoire effectuée par les services d'urbanisme des villes sur un condo neuf, avant la taxe de bienvenue de préférence?

Les villes vous taxent sur des condos à moitié conformes, puis vous «encadrent» afin d'obtenir un permis pour la remise aux normes de ces déficiences. En échange de frais, bien évidemment.

Sans parler aussi de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) qui protège très bien les détenteurs de licence, soit les promoteurs et les constructeurs, exactement ceux qui ont l'exclusivité pour des travaux dans nos copropriétés.

Au-delà des belles paroles, la réalité frappe comme un geyser en plein visage.

Pendant ce temps, les syndicats de copropriété, représentés par ces braves héros bénévoles, se retrouvent à jongler avec les responsabilités, les lois, les personnes inciviles, les irresponsables, les assureurs (surtout ceux non responsables) et par-dessus tout avec l'encyclopédie juridique qui pèse lourd sur leurs dos.

Un dégât d'eau? Un plafond effondré? Un mur fissuré? Une déficience qui provient du promoteur? C'est à eux de mobiliser les chantiers, les budgets, les intervenants et de jouer aux détectives privés pour déterminer qui est responsable et comment récupérer l'argent nécessaire pour effectuer les travaux.

Les vrais coupables sifflotent, bien à l'abri derrière leur papa-rasse, assis sur de beaux dollars, regardant passer la tempête médiatique sans qu'ils n'aient à rendre des comptes.

## Pas de repos

Les dernières réformes législatives qui touchent les copropriétés ont aggravé la situation au lieu de la clarifier. Les responsabilités individuelles se sont effacées dans un flou juridique, laissant aux syndicats la lourde tâche de prouver la faute des copropriétaires pour éviter que toute la copropriété doive payer (nouvelle obligation légale) au lieu des profiteurs.

C'est au syndicat également de prouver qu'une déficience est la faute de promoteur, lui qui souvent a pris la poudre d'es-campette et fermé boutique. Bizarrement, celui-ci a ouvert une nouvelle boutique à numéro pour continuer sa recette à sauce d'arnaque en toute liberté auprès de nouvelles victimes.

Alors, quelle est la solution à cette cacophonie mes chers copropriétaires?

Peut-être est-il temps pour vous de prendre les choses en main. De vous former, vous renseigner, vous responsabiliser, vous rassembler, vous mobiliser et, surtout, de vous autogouverner avec un sens renouvelé des responsabilités collectives.

## L'autogestion pour une vie harmonieuse

Il est grand temps de se retrousser les manches, chers amis! Adoptez une communication claire et régulière, avec des bulletins d'information, des réunions et des plateformes en ligne pour éviter les malentendus. Sensibilisez-vous aux droits et aux responsabilités grâce à des sessions de formation pour mieux comprendre les règles et ainsi éviter les conflits.

La médiation avant les recours légaux est une autre solution efficace. Cela peut économiser du temps et de l'argent tout en préservant des relations harmonieuses.

Engagez des gestionnaires professionnels pour une gestion transparente et efficace, et assurez-vous d'une totale transparence financière, avec un accès aux rapports financiers et des assemblées générales ressemblantes.

Avec ces mesures en place, la copropriété peut évoluer vers une coexistence harmonieuse et sereine.

En somme, avec un peu de bon sens, de collaboration, et une touche de responsabilité collective, il est encore possible de transformer ces grandes familles sous un même toit en véritables communautés. Si vous ne prenez pas les choses en main, vous risquez tous de finir locataires dans une prochaine édition de ce feuilleton.

Sous la bannière de l'autogestion, la vie en copropriété deviendra un véritable plaisir! ☐

# 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)



# Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



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

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

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



## Qu'est-ce que le Glasscoat ?

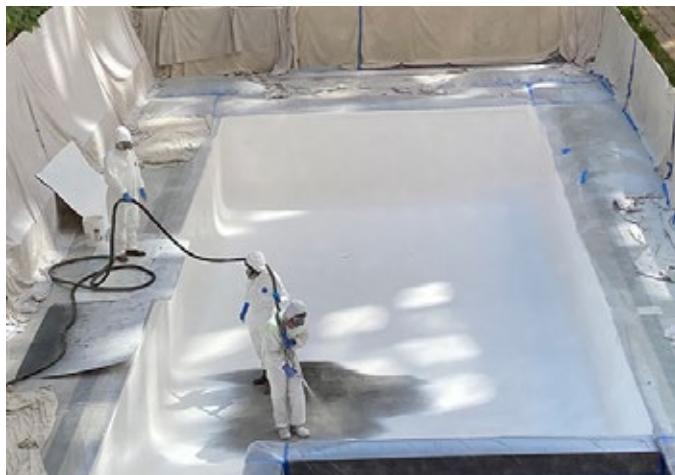
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement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

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

## Comment fonctionne l'application ?

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

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



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

### Pourquoi le glasscoat

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

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



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

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

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

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

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

### Le Glasscoat : La solution long terme

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



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

## 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



# ecoverdure

penser en dehors



[eco-verdure.com](http://eco-verdure.com)

1.877.644.2966

Licence RBQ: 5662-2988-01

maitre  
paysagiste

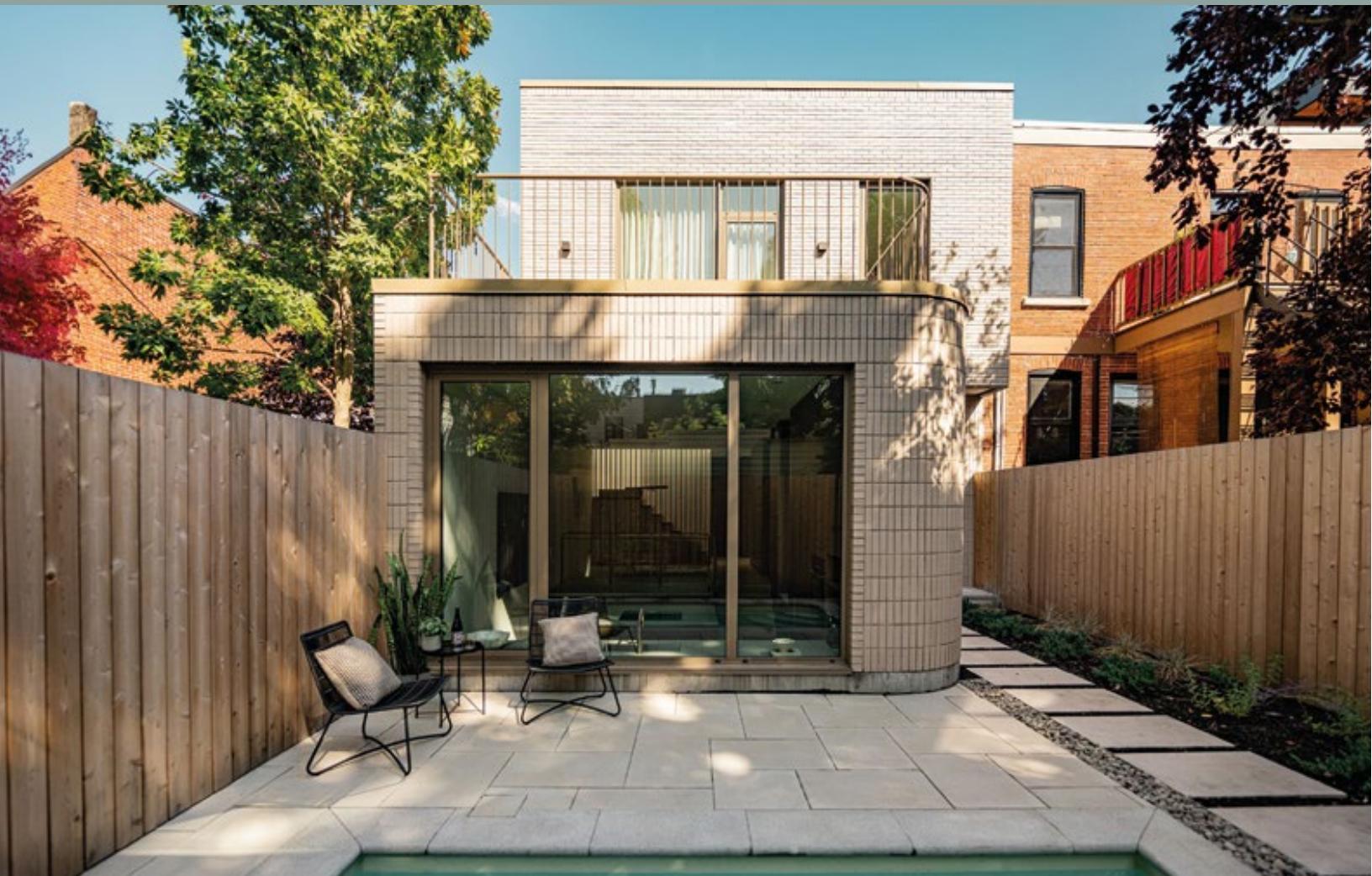


Régie  
du bâtiment  
Québec

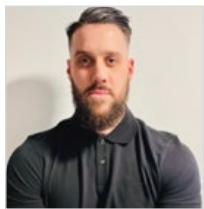
TrexPRO<sup>®</sup>  
GOLD



Conception  
Aménagement  
Entretien



# Toitures – Conseils de prévention



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

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

## La prévention, votre meilleure alliée

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

## Entretien et inspection

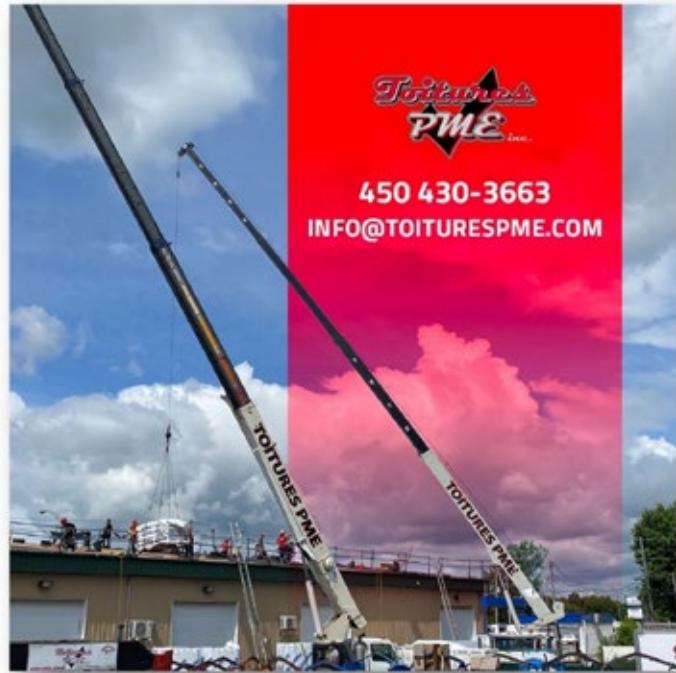
Effectuez régulièrement des inspections à partir du sol. Consultez les conseils de sécurité de la CSST pour le travail en hauteur AVANT de monter sur la toiture.

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

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

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

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



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

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

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

## À surveiller

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



## Toitures plates

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

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

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

## Utilisation de la toiture

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

## Déneigement

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

## Tenir un registre de la toiture

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



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

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

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

## Choisir les meilleurs produits

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

## Très bas prix

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

## Faites appel à de vrais spécialistes

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

## Licence de la Régie du bâtiment du Québec

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



RBQ : 5605-2954-01



+ DE 3 500 INTERVENTIONS  
CHAQUE ANNÉE



20 000 CLIENTS SATISFAITS  
À CE JOUR



15 ÉQUIPES DE SERVICE  
MULTIDISCIPLINAIRES

## TOUS TYPES DE TOITS PLATS:

ÉLASTOMÈRE - GRAVIER - EPDM - TPO - PVC - LIQUIDE

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

Assurance responsabilité 5 millions.

COMMERCIAL

INDUSTRIEL

INSTITUTIONNEL

PROMO

**INSPECTION  
COMPLÈTE  
GRATUITE\***

\*Certaines conditions s'appliquent.  
Rapport photo non inclus.  
Max 5 000 pi<sup>2</sup>.



URGENCE

24 / 7



ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS

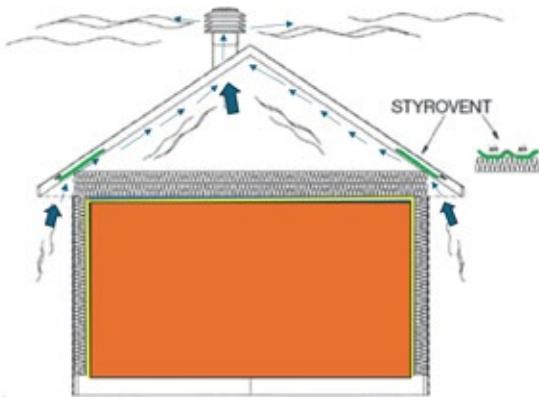
450 430-3663 | 514 618-3233 | WWW.TOIURESPME.COM



# La prévention des problèmes aux combles de bâtiments



Par André Grenier  
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)



Dans le domaine de la gestion immobilière, un adage bien connu résonne fortement : le passé n'est pas garant de l'avenir. Ce constat est particulièrement pertinent lorsqu'il s'agit de prévenir les problèmes dans les combles des bâtiments. Trop souvent, des situations regrettables pourraient être évitées grâce à des mesures de prévention bien planifiées. Aucun administrateur de syndicat n'a besoin de vivre les mauvaises expériences et les histoires d'horreur qui résultent d'une gestion réactive plutôt que proactive.

## Comprendre le phénomène de condensation

Le point de rosée est un concept clé pour comprendre les problèmes de condensation dans les combles. Il représente la température à laquelle une masse d'air commence à condenser, selon son taux d'humidité à une température donnée. Ce phénomène est scientifiquement prévisible grâce à des outils comme le diagramme psychrométrique. Par exemple, une masse d'air à 20 °C contenant 50 % d'humidité formera de la condensation lorsqu'elle entre en contact avec une surface à une température inférieure à 10 °C.

Imaginez maintenant lorsque l'air chaud provenant d'un espace habitable à 20 °C avec un taux d'humidité de 50 % s'infiltra dans un comble où la température est de -20 °C. Plusieurs conséquences physiques et matérielles peuvent se produire :

### 1 Condensation de la vapeur d'eau

L'air chaud peut contenir une grande quantité de vapeur d'eau. Lorsqu'il entre en contact avec l'air froid ou des surfaces froides dans le comble, la vapeur d'eau atteint rapidement son point de rosée et se condense sous forme d'eau liquide. Cela peut entraîner l'apparition de

gouttelettes d'eau sur les matériaux froids comme les poutres, la sous-face du revêtement de toiture ou l'isolant.

### 2 Formation de givre ou de glace

Si les surfaces dans le comble sont suffisamment froides, la condensation peut geler instantanément, entraînant la formation de givre ou de glace sur les éléments structuraux et les matériaux isolants. Au redoux, ce givre fond, créant des infiltrations ou des dommages liés à l'eau dans le comble ou même dans les espaces inférieurs.

### 3 Détérioration des matériaux

L'eau liquide ou le givre peut causer une dégradation des matériaux, notamment :

- L'isolant qui perd son efficacité thermique lorsqu'il est mouillé.
- Les bois de charpente qui peuvent se déformer, se fissurer ou développer des moisissures.
- Les revêtements intérieurs, si des infiltrations secondaires se produisent vers les espaces habitables.

### 4 Développement de moisissures



Si l'humidité reste présente dans le comble et que des cycles de gel et de dégel se produisent, cela peut favoriser le développement de moisissures sur les matériaux organiques (bois, papier des panneaux de gypse, etc.).

## 5 Augmentation des charges thermiques

L'humidité ajoutée peut aggraver les problèmes d'isolation thermique, nécessitant plus d'énergie pour chauffer les espaces habitables. De plus, cela peut accélérer le cycle de gel-dégel sur la toiture, augmentant les risques de dommages.

## 6 Formation de barrages de glace sur la toiture

L'humidité qui migre vers le comble peut également entraîner la formation de barrages de glace au niveau des débords de toit, ce qui aggrave encore les problèmes d'infiltration d'eau.

### Reconnaître les indices de désordre potentiel



Une vérification des combles peut révéler des signes précurseurs de problèmes graves. Voici quelques indices à surveiller :

- Présence de moisissures.
- Cernes d'eau ou affaissement des déflecteurs en carton.
- Traces de gouttes d'eau sur l'isolant ou sur les conduits de ventilation ou conduits d'évent de plomberie horizontal.
- Mise en place de luminaires encastrés par un copropriétaire sans mesures adéquates.
- Déplacement ou absence d'isolant à certains endroits.
- Charpie de sécheuse due à un conduit de ventilation mal installé, qui rejette l'air chaud et humide dans le comble.
- Noircissement de sections du support de toit.



## Prévention

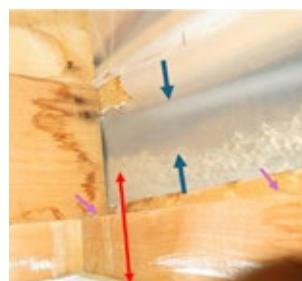
Pour éviter les problèmes dans les combles, voici quelques recommandations clés :

### 1 Éviter les points d'infiltration d'air

- Empêchez le transfert d'air chaud et humide entre l'espace habitable et le comble. Assurez-vous que les trappes d'accès aux combles ferment hermétiquement et offrent une isolation thermique équivalente à celle des plafonds.
- Assurez-vous que les luminaires encastrés ont été installés adéquatement.

### 2 Assurer une ventilation adéquate du comble pour évacuer l'humidité.

- Un flux d'air continu. Les soffites ne doivent pas être obstrués par l'isolant.
- Inspecter les aérateurs. Éliminez toute obstruction due à la poussière, la glace, les débris ou accumula-



tion d'isolant en vrac.

### 3 Vérifier l'isolation thermique

Identifiez et corrigez les déplacements ou absences d'isolant. Une isolation uniforme est essentielle pour éviter les ponts thermiques.

### 4 Inspecter régulièrement

Une inspection visuelle avant l'hiver peut identifier les problèmes potentiels avant qu'ils ne s'aggravent.

## En conclusion

La prévention dans les combles est essentielle pour éviter des problèmes coûteux, prolonger la durée de vie des bâtiments et maintenir un confort optimal. Une ventilation hivernale efficace et des vérifications permettent non seulement de protéger la structure, mais aussi d'éviter des sinistres qui pourraient affecter la vie quotidienne des occupants. Adopter une approche proactive est la clé d'une gestion réussie. ☐

# 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**      Condo**MARKETING**

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

gnocch

Nom de l'entreprise



### Pierre Gnocchini



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

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

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

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

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

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

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)



# Déneigement de toit-terrasse



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Défcor inc.

Le déneigement de toiture et de toit-terrasse est une étape essentielle pour éviter les dommages causés par l'accumulation de neige, de glace ou d'humidité. Cependant, le déneigement de ces types de toitures présente des spécificités qui nécessitent des précautions particulières. Voici un guide sur le déneigement de toiture, avec un accent particulier sur les toits-terrasses.

## 1. \*\*Pourquoi déneiger un toit-terrasse ?\*\*

Les toits-terrasses, contrairement aux toits inclinés, présentent des caractéristiques qui peuvent rendre leur entretien hivernal plus complexe. Voici quelques raisons pour lesquelles le déneigement est essentiel :

- **Accumulation excessive de neige** : Un toit-terrasse plat ou légèrement incliné peut entraîner l'accumulation de neige, qui exerce une pression sur la structure du toit. Cette surcharge peut provoquer un affaissement partiel, surtout si la neige est lourde et humide.

- **Formation de glace** : La neige fondue peut se recongeler et provoquer la formation de barrage de glace. Ces accumulations de glace peuvent entraîner des infiltrations d'eau dans la structure et causer des fuites, des moisissures ou des dégradations dans les matériaux du toit-terrasse.

- **Infiltrations d'eau** : Si la neige fond et ne s'écoule pas correctement (par exemple à cause de gouttières obstruées ou drains ou de la non-étanchéité de certaines zones), l'eau peut s'infiltrer dans le toit-terrasse et provoquer des dégâts dans l'isolation et la structure.

## 2. \*\*Quand déneiger un toit-terrasse ?\*\*

Le déneigement doit se faire régulièrement suite aux précipitations de neige et avant que la neige n'ait le temps de se transformer en glace ou d'accumuler une charge excessive.

**Voici les moments clés pour intervenir :**

- **Après une chute de neige importante** : Dès que l'accumulation atteint plus de 10 à 15 cm de neige, il est temps de commencer le déneigement pour éviter que la neige ne devienne trop lourde.

- **Lors de la formation de glace** : Si vous remarquez des accumulations de glace ou de barrage de glace (blocages de neige fondu) aux bords ou aux points de drainage du toit-terrasse, il est important d'intervenir avant que l'eau ne s'infiltra.

- **Régulièrement pendant l'hiver** : Si des chutes de neige se produisent à plusieurs reprises, il peut être nécessaire de déneiger le toit-terrasse à chaque fois, surtout si la neige reste sur le toit pendant plusieurs jours.



### 3. \*\*Quand faire appel à un professionnel ?\*\*

Si vous n'êtes pas à l'aise de travailler sur votre toit-terrasse ou si la neige a formé une couche compacte de glace, il est préférable de faire appel à un professionnel. Voici des raisons pour lesquelles vous pourriez vouloir confier le travail à un expert :

- **Difficulté d'accès** : Si le toit est élevé ou difficile d'accès, il est plus sûr de faire appel à un professionnel équipé de matériel spécialisé (échelles, cordes de sécurité, etc.).
- **Installation complexe** : Si votre toit-terrasse présente des installations spécifiques (jardin, terrasse, décoration), un professionnel saura comment déneiger sans causer de dommages.
- **Formation de glace persistante** : Pour les problèmes de givrage importants, un professionnel peut utiliser des équipements spécialisés, comme des câbles chauffants ou des produits de dégivrage adaptés.

### Conclusion

Le déneigement d'un toit-terrasse est essentiel pour prévenir des risques de surcharge, de formation de glace et de fuites. En utilisant les bons outils et techniques, vous pouvez protéger votre toit-terrasse tout en évitant les risques de dommages. Si le travail semble risqué ou trop complexe, n'hésitez pas à faire appel à un professionnel pour garantir la sécurité et l'intégrité de votre toiture. ☐

**PROPRET**  
SERVICES D'ENTRETIEN

Remplacez  
vos employés  
en vacances  
en toute tranquillité.



#### IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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

**propret.org • 514 279-3627**

# SAVIEZ-VOUS QUE...

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

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

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

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

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

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

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



# Copropriété



Me Edith Brault-Lalanne

[À quel moment je peux utiliser la médiation ?](#)

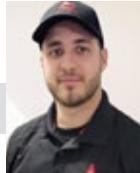
Quand vient le temps de discuter de la médiation ou des autres modes de règlement de conflits (PRD), plusieurs d'entre vous ont des questions sur leur fonctionnement, leur utilité, la différence entre les modes, les avantages et les inconvénients de chacun d'eux, comment offrir à l'autre partie d'y participer... [> Allez à l'article](#)



Équipe Banque Nationale

[Frais de condo : Ce qu'il faut savoir](#)

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



Alexi Beaulieu, Groupe Aladin

[Nettoyage des conduits de sécheuse en copropriété](#)

Le nettoyage des conduits de sécheuse dans une copropriété est une tâche importante pour plusieurs raisons, notamment la sécurité, l'efficacité énergétique et le bon fonctionnement des appareils. Voici quelques points clés à considérer... [> Allez à l'article](#)



Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

[Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires](#)

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



Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR

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

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



Patrick Gautreau, NIVOEX

### Bien se préparer pour une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien

Avec l'avènement du projet de loi 16 obligeant la réalisation de carnets d'entretien et d'études de fonds de prévoyance par un professionnel membre d'un Ordre professionnel reconnu, plusieurs syndicats devront soit le faire réaliser, sinon le mettre à jour. Voici quelques conseils judicieux sur ce que vous devriez prévoir afin d'être prêt à procéder à cette étape essentielle pour l'entretien et la gestion de votre propriété. >[Allez à l'article](#)



Maxime Nadot, agconnect

### ImmoSquare/agconnect, Un voyage de 35 ans dans l'innovation immobilière

Vous êtes gestionnaire ou syndicat de copropriété ? Démarquez-vous grâce à notre solution simple et efficace en augmentant votre taux de présence en assemblée générale. agconnect offre une solution complète pour la gestion des assemblées générales permettant de participer en présentiel, à distance et en mode mixte. Pourquoi agconnect est partenaire avec CondoMarketing ? Nos ADN se rejoignent dans un objectif commun : promouvoir la bonne gouvernance parmi les syndicats et les copropriétaires. Nous partageons la même philosophie, celle d'éduquer et de guider nos clients vers les meilleures pratiques. Ensemble, nous offrons des conseils et des solutions pour simplifier la vie des syndicats de copropriété et de leurs membres.

>[Allez à l'article](#)



Gabriel Marcu, CondoConseils/CondoMarketing

### Les Affaires : Réformes législatives des condos : chicanes, paperasse et dépenses à volonté!

Les copropriétés, ou « les blocs à condos » comme on les appelle souvent, sont désormais le terrain de jeu préféré des conflits. Avec près de la moitié du parc de logements urbains au Québec qui se compose de condos, la recette pour les disputes se cuisine facilement. Le partage d'espaces communs avec une centaine de pages de règlements souvent incomprises crée un cocktail explosif menant à des tensions. Entre les cotisations spéciales, les sinistres, les malfaçons, les bris, les bruits, l'entretien des espaces partagés, et les attentes souvent divergentes parmi une population aussi variée qu'une foire alimentaire internationale, les frictions ne sont jamais loin. >[Allez à l'article](#)



# L'application de la loi 25 en copropriété divise



Par Alexandre Tirziu et Me Sébastien Fiset  
Fiset Legal

## Introduction

L'environnement de vie de votre copropriété peut comporter des caméras de surveillance, des puces électroniques, des portes d'accès avec des systèmes requérant des codes. Votre quotidien en tant qu'administrateur ou copropriétaire implique également d'échanger avec le syndicat de copropriété ou son gestionnaire en fournissant des informations personnelles tel que votre numéro de téléphones, informations bancaires ou autre.

Sachez que tous ces éléments ont fait l'objet d'un encadrement en vertu de la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels dans le secteur privé*<sup>1</sup>, aussi appelée la Loi 25.

Bien avant l'entrée en vigueur de la Loi 25, le *Code civil du Québec* (C.c.Q) prévoyait en son article 37 le besoin d'avoir un intérêt sérieux et légitime dans la constitution d'un dossier

sur une personne. Pour sa part, l'article 1070 C.c.Q concernant le registre du syndicat a fait l'objet d'un amendement se lisant comme suit : [...] ce registre peut aussi contenir d'autres renseignements personnels concernant un copropriétaire ou un autre occupant de l'immeuble si celui y consent expressément.

Or, par l'avènement de la Loi 25, le législateur est venu renforcer la confidentialité des informations sur les aspects de la conservation, de la communication, de l'accès et de la destruction ainsi que pour y voir l'obligation d'un syndicat de copropriété de choisir et désigner une personne qui sera désignée pour le traitement de l'ensemble de ces éléments.

## L'application de la Loi 25 aux syndicats de copropriété

La loi 25 permet d'avoir des règles mieux adaptées à l'environnement technologique et numérique québécois en imposant des standards plus élevés dans la protection des données.

<sup>1</sup> *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*, LQ 2021, c 25, <<https://canlii.ca/t/6d6s0>> consulté le 2024-12-18.

Autrement dit, le législateur vient moderniser les dispositions de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé<sup>2</sup> (ci-après « **LPRPSP** »).

La LPRPSP s'applique aux renseignements personnels recueillis, détenus, utilisés ou communiqués à des tiers à l'occasion de l'exploitation d'une entreprise au sens de la loi<sup>3</sup>.

Une incertitude existait quant à l'application de la LPRPSP et de la Loi 25 aux syndicats de copropriété

Cette incertitude a persisté jusqu'à la décision Lowney II<sup>4</sup> de la Commission d'accès à l'information en 2020. Aux termes de cette décision, la Commission d'accès à l'information (ci-après « **CAI** »), déclare que les syndicats de copropriété exploitent une entreprise et sont donc assujettis à la LPRPSP.

Cette décision, bien qu'elle ne lie pas les tribunaux de droit commun<sup>5</sup>, en est une d'importance, car elle vient confirmer l'assujettissement du syndicat de copropriété à la LPRPSP.

Suite à la décision de la CAI, la doctrine<sup>6</sup> en la matière est venue opiner quant à l'assujettissement des syndicats de copropriété aux dispositions de la LPRPSP. Selon les auteurs cités, le syndicat de copropriété a des activités de nature économique organisées, et il a pour objet l'administration d'un bien, soit l'immeuble. Il devrait donc être considéré comme une entreprise et être soumis aux dispositions de la LPRPSP.

## L'intégration de politiques Loi 25 au sein des déclarations de copropriété

L'application de la LPRPSP et de la Loi 25 en copropriété est encore souvent méconnue des intervenants œuvrant dans le milieu.

Pourtant, les dispositions de la Loi 25 sont pleinement en force aujourd'hui. Ses règles sont obligatoires et les syndicats de copropriété doivent s'y conformer.

Le syndicat, son conseil d'administration et les gestionnaires sont confrontés à de nombreuses situations où les données personnelles des copropriétaires sont nécessaires dans la conduite de leurs affaires.

Les données personnelles des copropriétaires sont pertinentes dans diverses situations impliquant le syndicat, notamment pour :

- Leur convocation aux assemblées, spéciales, d'information ou annuelles;
- L'établissement de leur contribution aux charges communes et pour percevoir leur paiement (données bancaires);
- Assurer le respect d'une disposition de la déclaration de copropriété;
- Coordonner les travaux à effectuer dans une partie privative;
- Coordonner l'accès du copropriétaire aux parties communes de l'immeuble tel que la terrasse, la piscine ou le stationnement;
- Permettre l'accès des visiteurs d'un copropriétaire;
- Maintenir le registre que le syndicat de copropriété se doit de constituer en vertu de l'article 1070 C.c.Q.

Ceci étant dit, il n'est pas chose inhabituelle dans une copropriété que d'avoir des pratiques qui contreviennent aux obligations mises en place par la Loi 25.

Quelques exemples concrets s'imposent à titre d'illustration de cette problématique, soit :

- L'accès aux caméras de surveillance par l'ensemble des copropriétaires, sur leur téléphone, ordinateur ou télévision;
- La consultation des caméras de la copropriété pour vérifier si une contravention au règlement intérieur a été commise;
- La présence de caméras de surveillance sur les étages donnant sur les unités des copropriétaires;

<sup>2</sup> RLRQ c. P-39.1.

<sup>3</sup> Id., art. 1.

<sup>4</sup> Association des copropriétaires du Lowney II, 1016883-S, 19 octobre 2020 (Commission d'accès à l'information du Québec).

<sup>5</sup> Cherif c. Association des propriétaires du Lowney I, 2023 QCCQ 90

<sup>6</sup> Ludovic Le Draoulec et Bruno Bourdelin, « Le virage numérique en copropriété divisée », dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, Développements récents en droit de la copropriété (2021), vol 491, Montréal (QC), Éditions Yvon Blais, 2021, 125.

- L'absence d'affiches indiquant la présence de caméras à proximité de chaque caméra;
- L'absence d'un registre des visionnements des caméras de surveillance;
- La préservation non sécuritaire des données communiquées par les copropriétaires;
- La destruction non sécuritaire des données;
- L'absence d'un registre des incidents de confidentialité.

Bien d'autres exemples de ce genre existent en copropriété, l'ensemble de ces pratiques sont contraires aux dispositions de la Loi 25.

On voit ici comment la Loi 25 et son application au syndicat de copropriété viennent révolutionner la gestion des données personnelles.

De nouvelles pratiques doivent être mises en place par les intervenants d'un syndicat de copropriété afin d'assurer la sécurisation des données et la mise en place d'un système qui répondra aux incidents de sécurité adéquatement.

Ces nouvelles pratiques obligent tous les syndicats de copropriété à des modifications à la déclaration de copropriété, selon le cas, de l'acte constitutif (majorité renforcée) ou du règlement de l'immeuble (majorité absolue) qui impliquent des résolutions préparées et adaptées à chaque copropriété par son assemblée des copropriétaires aux seuils déterminés par les articles 1096 et 1097 du C.c.Q<sup>7</sup>.

Une modification du modus operandi des intervenants en copropriété est requise. Les auteurs Me Banville et Me Paradis proposent, dans leur texte conjoint de 2023, un programme en dix (10) étapes qui pourrait servir de guide des bonnes pratiques à mettre en place.<sup>8</sup>



## Conclusion

Les dispositions de la Loi 25 étant en vigueur, il est essentiel d'agir dès maintenant en tant que syndicat de copropriété.

Contrevir à la LPRPSP peut entraîner l'imposition de diverses conséquences, soit notamment des sanctions administratives considérables, des enquêtes de la CAI ou des poursuites judiciaires.

L'avocat et le notaire ne jouent pas seulement des rôles de rédacteurs<sup>9</sup>, ceux-ci occupent le rôle de conseillers juridiques en amont et visent à s'assurer que les besoins de leurs clients rencontrent les exigences de la loi.

Il est donc primordial de consulter un avocat ou un notaire habilité à vous aiguiller sur l'impact de la Loi 25 dans votre copropriété et à vous assister dans la rédaction d'une politique adaptée à vos besoins.

La rédaction d'une politique Loi 25 par votre gestionnaire ou la transposition d'une politique utilisée dans une autre copropriété sont des comportements à proscrire. □

<sup>7</sup> Julie Banville et Michel Paradis, « La gestion des renseignements personnels des syndicats de copropriété au lendemain de l'entrée en vigueur des principales dispositions applicables de la Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels (L.Q. 2021, c. 25) » dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, Développements récents en droit de la copropriété divise (2023), vol 539, Montréal (QC), Éditions Yvon Blais, 2023, 165.

<sup>8</sup> Id.

<sup>9</sup> Christine Gagnon et Philippe Gagnon-Marin, « Le rôle du conseiller juridique dans l'exécution d'un mandat de modification à la déclaration de copropriété » dans Barreau du Québec, Service de la formation continue, Développements récents en droit de la copropriété divise (2023), vol 539, Montréal (QC), Éditions Yvon Blais, 2023, 3.

# 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 !



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

*uniCondo* Montréal

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



Korus Gestion collaborative de copropriétés  
Nathalie Monast  
514 262-6002      nmonast@korus.ca  
Poste 1

*uniCondo* Montréal

C.P.35025, Montréal  
(Québec) H2C 3K4



Gestion d'immeubles M.R.  
Martin Roy  
450 744-1633      martinroy@gestionmr.ca

*uniCondo* Montréal

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

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



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

**uniCondo** Gatineau

CP 77012, Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



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

**uniCondo** Montréal



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

**uniCondo** Montréal

1675 Rte Transcanadienne  
Montréal (Québec)  
H9P 1J1



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

**uniCondo** Montréal

7387 somerled  
Montréal (Québec)  
H4V1X1



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

**uniCondo** Montréal

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



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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

	<p><b>LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ</b> pour syndicats de copropriété. CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un <b>rabais de 10 %</b> lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au <b>1 866 766-2069</b>.</p>
	<p><b>Escompte de 25% offert</b> aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et CondoAutogestion. Information : Alexandre Topac, <b>438 390-0732</b> / <a href="mailto:alexandre@servicesluxus.ca">alexandre@servicesluxus.ca</a></p>
	<p><b>OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %</b>, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill. Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec. <b>INFORMATION : 514 380-8398</b></p>
	<p><b>Escompte de 10 % offert</b> à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. <b>Escompte de 5 %</b> offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : <a href="mailto:info@monpeintre.ca">info@monpeintre.ca</a> / <b>514.705.1245</b></p>
	<p><b>NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais</b> additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans. Information : <b>514 725-7747</b> / <a href="http://pro-sec.ca">pro-sec.ca</a></p>
	<p><b>OFFRE EXCLUSIVE !</b> SPE offre en exclusivité une réduction de <b>10 %</b> sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.</p>
	<p><b>LAVAGE DES VITRES</b> - Vitro-Services offre en exclusivité <b>20 % de rabais</b> pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.</p>

## Copropriété

# Le Laurier de l'Île Paton



Sur les berges de la rivière des Prairies, Le Laurier de l'Île Paton est une copropriété de prestige construite en 1987 sur un terrain de 112 158 pieds carrés. En raison de la qualité de sa construction et de l'aménagement du terrain, cet immeuble se classe parmi les mieux perçus de la région et c'est un site qui assure à ses résidants quiétude et sécurité.



Localisé au 4470-4480 Promenade Paton sur l'Île Paton, Le Laurier est situé à quelques kilomètres des l'autoroutes 13 et 15, dans l'arrondissement Chomedey à Laval. L'île doit son nom à M. Hughes Paton, homme d'affaires originaire d'Écosse et propriétaire d'un majestueux manoir construit en 1886 sur l'Île Paton.

Les 120 appartements réparties sur 12 étages, comprennent de luxueuses unités et 5 villas offrant une exposition sud face à la rivière des Prairies ainsi qu'une vue panoramique de la ville de Montréal. Ces condominiums sont constitués d'un nombre de pièces - 3½, 4½, 5½ - avec une superficie de 831 à 1532 p.c. et chacun bénéficie d'un balcon, un patio ou une terrasse. Les copropriétaires disposent d'une piscine extérieure chauffée et ceinturée d'espaces verts, d'arbres et de fleurs.



Le Conseil d'administration est formé de cinq administrateurs et tous sont copropriétaires. Au cours des dernières années, les administrateurs qui se sont succédés ont poursuivi le développement du Laurier de façon à promouvoir une qualité de vie exceptionnelle dans un contexte de fierté, tout en respectant une grande rigueur de gestion financière. La planification d'un fonds de prévoyance adéquat suffit aux dépenses importantes de réparation et de remplacement pour l'avenir. L'organisation compte sur la présence d'un concierge résidant qui répond minutieusement aux besoins quotidiens des copropriétaires.

Le Conseil d'administration du Laurier, en collaboration avec Fusion Énergie, a effectué un projet d'économie d'énergie substantielle, ce qui a eu pour effet de réduire ses dépenses énergétiques, tout en assurant le confort, l'efficacité et la tranquillité d'esprit des gestionnaires et des occupants. Ce projet permettra d'augmenter la valeur des copropriétés. De plus, il a apporté un geste concret pour l'environnement en réduisant son empreinte écologique. La solution consistait à implanter un système de commandes centralisées pour adapter le bâtiment à son environnement et le rendre performant en tout instant.

Le syndicat des copropriétaires du Laurier, en partenariat avec CondoMarketing, s'est muni d'un site internet - [www.lelaurierdelilepaton.net](http://www.lelaurierdelilepaton.net) - afin d'offrir aux résidants un moyen de consultation et de communication efficace, rapide et transparent. Ces informations pertinentes sont utiles à la vie communautaire au sein de l'immeuble. Nous contribuons au virage environnemental tout en profitant d'une économie de papier.





## Nous retrouvons au Laurier :

- Un système téléphonique de contrôle d'accès
- Un hall d'entrée imposant
- Deux ascenseurs adjacents
- Des portes automatisées pour l'accès aux garages
- Deux étages de stationnements superposés
- Des stationnements extérieurs pour visiteurs
- Des cases de rangement au niveau des garages
- Une salle communautaire invitante
- Une bibliothèque appréciable
- Une petite salle d'exercices
- Un sentier piétonnier longé d'aménagements paysagés
- Des terrains de tennis et un parc récréatif

Pour en connaître davantage sur Le Laurier de L'Île Paton  
contactez-nous par courriel à l'adresse suivante :

[lelaurier@bellnet.ca](mailto:lelaurier@bellnet.ca)



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

MEUBLES  
**JML**  
inc.  
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



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

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



## Site Internet sécurisé gratuit Le registre de votre copropriété

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

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

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

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

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

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

**Condo  
Conseils** CondoMARKETING



# 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.



## EBL Médiation

Services en prévention et règlement des différends.

Edith Brault-Lalanne  
514 212-0160

[ebلالانne@eblmediation.com](mailto:ebلالانne@eblmediation.com)

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



[ **FISET légal** ]  
cabinet d'avocats et de notaires

## Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

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

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



## Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich  
438 402-8955

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

# Conseillers juridiques



## St-Aubin Avocats

Litige immobilier, civil et commercial

Me Manuel St-Aubin

mstaubin@staubinavocats.ca /  
administration@staubinavocats.ca

1532-555, rue Chabanel Ouest  
Montréal (Québec) H2N 2J2  
[www.staubinavocats.ca](http://www.staubinavocats.ca)



## 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)



LEVESQUE  
ÉTUDE NOTARIALE

## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque  
450 358-6304

[mlevesque@notarius.net](mailto:mlevesque@notarius.net)

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



## Farley Avocats inc.

Me Pierre-Marc Boyer  
514 805-1289

[pmboyer@farleyavocats.com](mailto:pmboyer@farleyavocats.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)

# Conseillers juridiques



## Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151

jvallieres@consiliumavocats.com

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



## Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010

cazoulay@azran.ca

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

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010

gazran@azran.ca



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard  
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)

Me Stéphane Audy  
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891

Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)

## DeBlois Avocats

Me Robert Baker  
514 395-2483

rbaker@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784

pggingras@deblois-avocats.com





514 277 2127  
www.guard-x.com

# GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

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

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

1

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



2

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



3

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



i

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

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

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

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



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

**C'est aussi ça GUARD-X !**



# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ABC Copropriété - CondoAUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ACOUSTIQUE</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@gard-x.com
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessey Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Fillion	Montréal Rive-Sud	Dominique Fillion Dominique Fillion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
<b>ARBITRAGE</b>				
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Sonia de Lafontaine	Montréal	Sonia de Lafontaine	(514) 812-5652	soniadl@videotron.ca
<b>ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)</b>				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ARCHITECTES PAYSAGISTES</b>				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
Eléapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
<b>ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
Eléapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
<b>ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)</b>				
AGCONNECT	Provincial	Maxime Nadot	(514) 700-1963	sales@immosquare.com
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
BFL Canada	Provincial	Linda Collin Patrick Beauvais	(514) 843-7558 (514) 904-4434	lcollin@bflcanada.ca pbeauvais@bflcanada.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Consilium Services juridiques, s.n.	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Robert Baker	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
KSA Avocats	Québec	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
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mph@municonseil.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL



**Tannés de renflouer sans cesse votre fonds d'auto assurance à cause des dégâts d'eau?**

**Nous avons la solution clé en main!**





### AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)

Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca

### BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

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

### BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

RunPower	Provincial	Kewin Boyer Remi Boucher	(514) 886-3663 (514) 886-3663	kb@runpower.ca contact@runpower.ca
----------	------------	-----------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

### CALFEUTRAGE

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque Mathieu Montbleau	(514) 993-9223 (514) 993-3333	a.fouque@groupefenestra.com m.montbleau@groupefenestra.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

### CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
---------	------------	-------------	----------------	----------------------

### CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricaq.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreasociés.com rene.paquin@stpierreasociés.com

### CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
<b>CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
<b>CHAUFFE-EAU</b>				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>COMPTABILITÉ (TENUE DE LIVRES, ÉTATS FINANCIERS, DÉCLARATIONS D'IMPÔT)</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
<b>COMPTE BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
<b>CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)</b>				
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>DÉNEIGEMENT</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
<b>DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE</b>				
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@gard-x.com
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com
<b>ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com



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

[En savoir plus](#)

#### ENTRETIEN MÉNAGER (CONSULTANT EN PLANIFICATION ET STRATÉGIE D'ENTRETIEN)

Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
----------------	------------	-----------------	----------------	----------------------------

#### ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca

#### ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

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

#### ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Fillion	Montréal	Dominique Fillion Dominique Fillion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

#### ENTRETIEN-PLOMBERIE

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
--	------------	------------------	----------------	---

#### ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
---------	------------	---------------------------------	----------------------------------	---

#### ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme bilingue

▶ FORMATION RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES ADMONTEURS MÉTIERS  
PROFESSION SECONDAIRES



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

**2025**

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#"><u>YCBS 102</u></a>	Fondements droit immobilier et copropriété au Québec	Jeudi	18:00 - 21:00	9 janvier, 2025	3 avril, 2025
<a href="#"><u>YCBS 100</u></a>	Residential Property Finance and Accounting	Mardi	18:00 - 21:00	7 janvier, 2025	1 avril, 2025
<a href="#"><u>YCBS 106</u></a>	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi	18:00 - 21:00	8 avril, 2025	3 juin, 2025
<a href="#"><u>YCBS 104</u></a>	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	5 août, 2025	30 septembre, 2025
<a href="#"><u>YCBS 271</u></a>	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025

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](#).

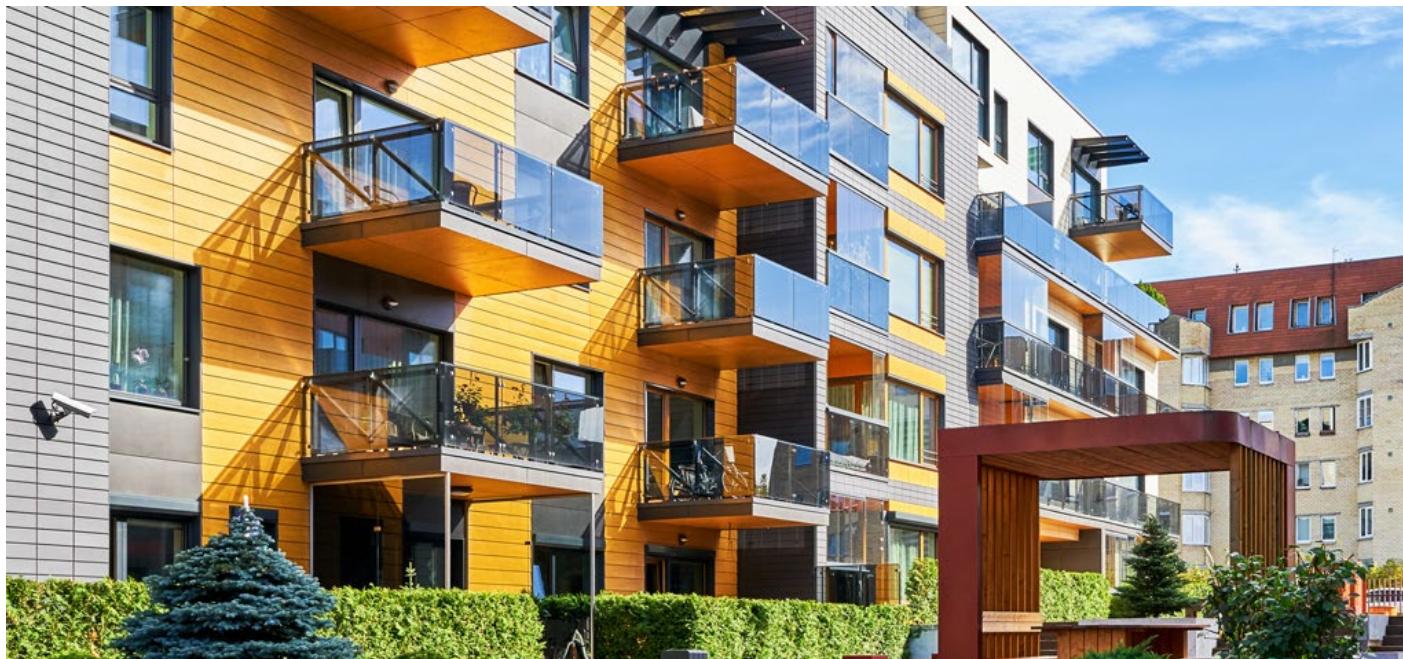


## INSCRIPTION IMMÉDIATE

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

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

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

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



École d'éducation  
permanente

School of  
Continuing Studies

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils  
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
<b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
<b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque Mathieu Montbleau	(514) 993-9223 (514) 993-3333	a.fouque@groupefenestra.com m.montbleau@groupefenestra.com
<b>FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>FISCALITÉ</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOable.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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<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>GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@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>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	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leozade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOable.ca
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.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 | [in](#) [v](#) [f](#)



### GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

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

### GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Crédit Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
-------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

### HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

### INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
Groupe Solution Télécom		Julie Cornelier Jean-François Mathieu	(514) 795-5625 (514) 727-9323	jcornelier@gstelecom.ca jfmathieu@gstelecom.ca

### INGÉNIERS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

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
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com

### INSONORISATION

AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
-------------	------------	-------------------------------------	----------------------------------	--

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
<b>INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com



**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!

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>MÉDIATION</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
Hugues Thibault	Montréal	Hugues Thibault	(514) 458-4661	ugtibo@gmail.com
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Sonia de Lafontaine	Montréal	Sonia de Lafontaine	(514) 812-5652	soniadl@videotron.ca
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
<b>NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)</b>				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>				
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES</b>				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

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**

#### 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 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

#### NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS

ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca

#### NETTOYAGE DE MEUBLES ET MATELAS

Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
----------------	------------	-----------------	----------------	----------------------------

#### 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
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca

#### NOTAIRES

Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com

#### PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com

#### PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 375-9788	info@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
COMITE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGÉES  
PROFESSION GÉNÉRIQUE



Condo  
Conseils  
Experts

Membre fournisseur accrédité

Condo  
Conseils

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



Forgé  
par McGill

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



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)

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils**  
**Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>PISCINES DE BÉTON (RECONSTRUCTION, RÉPARATIONS ET PEINTURE LONGUE DURÉE)</b>				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
<b>PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)</b>				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
<b>PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
<b>PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT</b>				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
<b>PLOMBERIE-ENTRETIEN</b>				
Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
<b>PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)</b>				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
<b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation Me Gaston Gourde	Provincial Québec-Lévis	Gabriel Marcu, Adm.A. Me Gaston Gourde	(514) 380-8398 (581) 309-0963	gmarcu@condomarketing.ca gourde17@gmail.com



Institut de la copropriété  
du Québec

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

PRODUITS et SERVICES



Produits d'Assurances **copropriétés**  
Avez-vous bien évalué vos risques?

**514-723-8078**

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

AKISENS		Julie Cornelier François-Pierre Gaudet	(514) 795-5625 (514) 210-1272	jcornellier@gstelecom.ca fgaudet@gstelecom.ca
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sipopetech.com isabelle.moreau@sipopetech.com joannie.robert@sipopetech.com

**PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)**

Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
----------	------------	-----------------	----------------	--------------------

**RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES**

Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Egis (McIntosh Perry)	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boris.santander@egis-group.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

**RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)**

IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca
------------	------------	--------------	----------------	---------------------

**RÉFECTEUR D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT**

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

**Condo  
Conseils  
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<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@gard-x.com
<b>SERVICES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>				
Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Paul-Michael De Petrillo Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 832-5281 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pm.depetrillo@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)</b>				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
<b>SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)</b>				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
<b>SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé Linda Collin	(514) 904-4434 (514) 843-7558	cberube@bflcanada.ca lcollin@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Service à la clientèle	(514) 789-8904	
<b>SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION</b>				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca

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)

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>THERMOGRAPHIE</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
<b>THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau Joannie Robert	(450) 741-7700 (450) 741-7700	isabelle.moreau@sipopetech.com joannie.robert@sipopetech.com
<b>TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)</b>				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
<b>TOITURES</b>				
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespm.com pascalhogue@toiturespm.com
<b>TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)</b>				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
<b>TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)</b>				
Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
<b>TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)</b>				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

# BON HIVER, à tous !



Condo  
**Conseils**

Condo**MARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398