

# Copropriété

Printemps 2022

Rendez votre immeuble résidentiel attrayant avec  
la technologie Internet la plus rapide au monde

Découvrez comment avec Bell à la page 6



# Copropriété+

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, Président-directeur général

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

Anabelle Poissant, Sinopé Technologies  
Anthony Malorni, Basco World  
Caroline Brodeur, Otonom Solution  
Chantal Dispaltro, Marindustriel  
Didier Rorive, Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin  
Dominic Perugino, Arboplus  
Émile Botezatu, Maître Inspecteur  
Équipe ACQ résidentiel  
Équipe Banque Nationale  
Équipe Bell  
Équipe HydroSolution  
Éric Boulay, Thermo Drone Inspection  
François Carmichael, Jan-Pro du Québec  
Frédéric Seebacher, AcoustiTECH  
Guy Boudreau, Marindustriel  
Hugo Deslippe, Vitres Ultra Nettes  
Hussein Reda, Propty

Javier Roméro, Services Éconet  
Jean-François Lavigne, Architecte OAQ PA LEED  
Jessica B. Galarneau, Nivoex  
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra  
Jonas Depatie, Depatie Beauchemin  
Julien Vaillancourt, SIJM  
Linda Collin, Laguë Varie Verreault & Associés  
Pascal Hogue, Toitures PME  
Patrick Beauvais, BFL CANADA  
Patrick Brouillard, Vitro-Services  
Patrick Gautreau, Nivoex  
Patrick Sévigny, Pro-Sec  
Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés  
Pierre Paquette, GardaWorld Systèmes de sécurité  
René DesChênes, RD3C  
Sophie Grenon, INTO  
Zack Diotte, Sécurité Incendie National

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Catherine Azoulay, Azran Avocats  
Me Janel Beaudin, Fiset Légal  
Me Jean-Sébastien Élie, notaire  
De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l.  
Me Sébastien Fiset, Fiset Légal  
Me Yezhou Shen, Municonseil avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

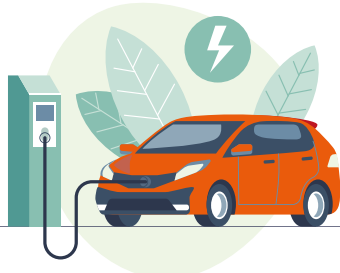
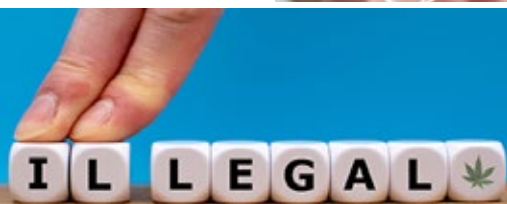
Communication CondoMarketing

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

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

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

**3755 (E), boulevard Matte  
Brossard (Québec) J4Y 2P4  
Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)  
514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062**



Mot de l'éditeur .....	4
Bâtissez votre avenir avec Bell .....	6-7
Bien choisir votre système de détection de fuites ! Nos conseils ....	9
La consommation de cannabis est légale... mais pas toujours ! .....	13-14
Protéger un bâtiment contre les changements climatiques ...	16-17
Sept choses à savoir avant de faire une offre d'achat .....	19 à 21
Quel format d'AGA vous convient-il le mieux ? Hybride, virtuel ou en personne .....	23-24
Travaux : syndicats et copropriétaires, prenez garde ! .....	26 à 31
Fonds de prévoyance : trois conseils pour le ménage .....	33-34
Pourquoi devriez-vous utiliser les services d'un consultant expert en toitures ? .....	36-37
L'expert en sinistre est là pour représenter le syndicat de copropriété et déterminer la cause du sinistre .....	39-40
Entretien de vos fenêtres ! Mesurer l'espérance de vie d'un thermos... comment ça marche .....	42-43
Copropriété et travaux de rénovation : évités les mauvaises surprises ! .....	44-45
Condo Week-end 2022 .....	46-47
Formations de l'ICQ .....	48 à 50
Les Soirées du Condo .....	51-52
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	53-54
Votre déclaration de copropriété a-t-elle besoin d'être modifiée ? .....	57-58
Comment se propage le virus de la covid-19 .....	60-61
Reconditionnement de fenêtres, une solution moderne au remplacement des fenêtres .....	63
À quand remonte la dernière fois que vous avez effectué un audit complet des systèmes de sécurité de votre immeuble à condos ? .....	65-66
La vie des travailleurs dépend de l'état de vos équipements .....	67
Printemps rime avec arboriculture .....	69 à 71
Toitures - Conseils de prévention .....	73 à 75
Cinq raisons d'installer un système de protection contre les dégâts d'eau dans votre unité de condo .....	77-78
Le vrai coût du plus bas soumissionnaire .....	79

Conseils afin que vos demandes de soumission pour chauffe-eau deviennent une tâche simple et efficace .....	81-82
Les troubles de voisinage dans la copropriété divisée .....	84 à 86
Loi 16 – l'importance du choix d'un professionnel .....	88-89
La loi 16 et ses obligations pour les syndicats de copropriété et les promoteurs .....	91 à 97
Détecter l'eau dans les façades des bâtiments comme le SIFE : Possible grâce à la thermographie infrarouge .....	99-98
Augmentation du coût de construction .....	101 à 103
La sécurité des équipements de levage : une priorité .....	104
Fonds de prévoyance : simple comme 1-2-3 ! .....	106-107
Le grand ménage du printemps .....	109
Les tâches de calcaire sur les vitres .....	110-111
Rapports annuels d'inspection incendie en copropriété, prioritaires ou pas ! .....	113-114
Comment gérer les attentes du confort acoustique ? .....	116-117
Nettoyer ses vitres lorsque vous vivez en copropriété .....	119
Pas de permis ? Pas de traitement des frais de condos ! .....	121
L'entretien préventif de vos génératrices, une priorité, une question de sécurité ! .....	123
How the covid-19 virus spreads .....	125-126
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	127 à 129
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	130-131
CondoRéseau – Site Internet sécurisé gratuit .....	132
Bornes de recharge en copropriété ! Un projet où il vous faut éviter l'improvisation .....	134-135
Copropriété Le Contemporain (Pointe-de-Ste-Foy) .....	137 à 139
Conseillers juridiques .....	141 à 144
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	145 à 167



# Mot de l'éditeur

---

## CONDOCONSEILS : UN OUTIL DISPENSABLE

Incontestablement, CondoMarketing se veut la source d'aide et d'information la plus accessible pour les administrateurs de syndicats de copropriété du Québec. Les membres du service d'accompagnement CondoConseils peuvent, entre autres, téléphoner tous les jours (7 sur 7) pour obtenir des conseils de nombreux experts en copropriété. De plus, ils et elles ont accès à tous les articles publiés dans les éditions actuelles et antérieures du magazine Copropriété+. De plus, il ne faut pas oublier de mentionner les dizaines de cours de formation et les colloques annuels qui peuvent être visionnés en tout temps sur les différentes plateformes offertes aux membres.

## CONDO WEEK-END DU 23 AVRIL 2022

Cette année, l'événement Condo Week-end aura lieu virtuellement le samedi 23 avril prochain. Les conférenciers feront état de la situation du marché des assurances en copropriété, des responsabilités des administrateurs et des copropriétaires, et ce, dans le contexte des nouvelles mesures législatives actuellement en vigueur. De plus, vous pourrez en connaître davantage sur les gestes importants à poser en cas de sinistres.

## SOIRÉES DU CONDO

Les Soirées du condo se poursuivent les mercredis et elles visent à vous familiariser avec de nombreux services et produits nécessaires pour maintenir en bon état vos immeubles. Citons, entre autres, les systèmes de prévention de fuites d'eau et les bons usages à mettre en place pour assurer une bonne qualité au niveau de l'entretien ménager.

## INFOLETTRES MENSUELLES

À tous les mois, nous vous faisons parvenir avec grand plaisir notre infolettre. Surveillez-la afin d'être toujours informé des prochaines formations et des nombreux événements à venir. Par la suite, vous n'avez qu'à vous inscrire gratuitement en vous rendant sur le site [expocondo.ca](http://expocondo.ca)

*Avec la belle température qui arrive, bon printemps!*



Guy Thouin  
Éditeur  
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**



# Premier achat, mille questions ?

L'achat d'un premier logement est un projet excitant qui nécessite une bonne dose de réflexion et de planification. Vous voulez savoir par où commencer pour devenir propriétaire en toute sérénité ? Suivez notre guide en vous rendant sur le : **bnc.ca/premiere-maison**.



## Comment se préparer à son premier achat ?

L'achat d'un premier logement est un projet excitant qui nécessite une bonne dose de réflexion et de planification. Vous voulez savoir par où commencer pour devenir propriétaire sereinement ? Suivez notre guide !

1. Qu'est-ce qui est mieux : louer ou acheter ?
2. Comment préparer ma mise de fonds ?
3. À quoi sert une préautorisation ?
4. Combien ça coûte annuellement d'être propriétaire ?
5. Combien je peux emprunter ?
6. J'ai trouvé LA propriété, je fais quoi ?

## Vous êtes déjà propriétaire ? Avez-vous tout ce qu'il vous faut pour prévoir l'imprévisible ?

### Marge de crédit hypothécaire

Financez votre maison avec la marge hypothécaire Tout-En-Un<sup>MD</sup> et utilisez le capital que vous remboursez pour financer de nouveaux projets, comme des rénovations ou un voyage<sup>3</sup>.

[Voir la marge Tout-En-Un](#)

### Assurance prêt et marge hypothécaire

Assurez le paiement de votre prêt ou de votre marge en cas d'invalidité, de maladies graves et de décès, pour éviter que vos proches héritent de votre hypothèque<sup>4</sup>.

[Voir l'assurance prêt](#)

Transférer votre hypothèque à la Banque Nationale et obtenez jusqu'à 3 000 \$ de remise



➡ Rendez-vous sur le **bnc.ca/premiere-maison** ou parlez-en à votre conseiller, cela ne vous engage à rien.

# Bâissez votre avenir avec Bell.

L'emplacement est parfait, il y a des parcs à proximité, le quartier est rempli de cafés sympas et de boutiques tendance et votre condo y sera aussi. Vous avez vu à tout, du design aux commodités exceptionnelles.

Avec de nombreux développements parmi lesquels choisir, il y a une chose qui permettra au vôtre de se démarquer : une technologie prête pour l'avenir.

Lorsque vous faites équipe avec Bell pour offrir à vos nouvelles communautés une technologie 100 % pure fibre, vos immeubles seront prêts pour l'avenir – en plus de répondre aux attentes actuelles de vos résidents.

Il est temps d'intégrer les services de communication à domicile les plus dignes de confiance au pays<sup>1</sup> dans vos projets et de profiter d'un avantage concurrentiel avec une connectivité prête pour l'avenir.

## Vos résidents méritent ce qu'il y a de mieux.

En choisissant la bonne solution technologique dès le début de votre projet, vous serez toujours prêt à faire face à demain. En effet, Bell continue d'investir dans son réseau de fibre optique afin d'offrir à vos communautés et à leurs résidents la technologie Internet la plus rapide au monde.

Grâce à notre technologie conçue pour l'avenir qui sera toujours de plus en plus rapide, vos condos seront toujours prêts pour la connectivité de prochaine génération. Bell s'est engagée à bâtir les meilleurs réseaux et possède le plus grand réseau de fibre optique au pays. Plus besoin de faire du rattrapage pour garder vos résidents connectés. C'est simple, tout est prêt à l'activation dès qu'ils emménageront.

## Connectez vos résidents à l'Internet majeur classé le plus rapide au Québec<sup>2</sup>.

Faire équipe avec Bell, c'est offrir l'Internet pure fibre, la technologie Internet la plus rapide, directement dans chaque unité de votre immeuble. Voici ce qui sera offert à vos résidents :



### La technologie Internet la plus rapide au monde

L'Internet pure fibre de Bell offre à vos résidents les vitesses les plus rapides, avec des vitesses de téléchargement totales allant jusqu'à 1,5 Gbit/s<sup>3</sup> et la toute dernière et meilleure technologie, le Wi-Fi 6



### La possibilité de connecter tous leurs appareils en même temps

Tous les appareils connectés fonctionnent rapidement, même lorsque les résidents sont en ligne en même temps



### Une application pour gérer aisément leur réseau à domicile

Vos résidents peuvent aisément partager le Wi-Fi avec leurs invités et contrôler qui est sur Internet et quand

Grâce à la technologie Internet la plus rapide au monde et au meilleur service télé, Bell peut offrir à vos résidents tous les services qu'ils recherchent.

## Offrez le meilleur service télé.

Actuellement, les résidents avisés cherchent des façons de se divertir et ne se contentent pas d'une expérience télévisuelle moyenne. Avec Télé Fibe<sup>MC</sup> – le meilleur service télé – les résidents profitent d'une combinaison unique de fonctionnalités qu'ils ne trouveront nulle part ailleurs :



### Une expérience télé en direct et sur demande supérieure

Profitez du plus grand choix de chaînes en direct, d'émissions et de films sur demande, ainsi que de Crave, Netflix, Prime Video et YouTube, au même endroit<sup>(1)</sup>



### La possibilité de regarder la télé sur le plus grand nombre d'appareils

Visionnez vos contenus sur vos téléphones intelligents, tablettes ou grand écran en utilisant des appareils comme Google Chromecast<sup>MC</sup>, Apple TV et plus encore



### La meilleure application Télé<sup>S</sup>

Regardez vos chaînes en direct et sur demande en continu, et programmez et regardez vos enregistrements n'importe quand, de n'importe où et sur n'importe quel appareil avec l'application Télé Fibe



## Du soutien du début à la fin.

L'un des autres grands avantages qui distinguent Bell est l'incroyable équipe d'experts à votre disposition pour vous soutenir au début de votre projet, pendant la construction et par la suite. Vous aurez accès à un conseiller dédié et à une solution tout-en-un qui vous permettra d'avoir réponse à vos questions : vous ne serez jamais laissé à vous-même.

Le réseau de Bell peut devenir un atout concurrentiel lorsque vous devenez un partenaire. Le fait de connecter vos résidents à cette technologie avancée les aidera à passer des journées sans tracas. Ultiment, cela vous aidera à bâtir des relations à long terme qui se refléteront sur votre chiffre d'affaires – et qui assureront l'avenir de vos investissements.

Pour obtenir plus  
de renseignements,  
communiquez avec  
nous à [PromoQC@bell.ca](mailto:PromoQC@bell.ca).

À jour en date du 11 février 2022. Offert aux nouveaux clients résidentiels au Québec, là où l'accès et la technologie le permettent. La vitesse sur Internet peut varier selon votre configuration technique, l'achalandage sur Internet, le serveur, votre environnement, l'utilisation simultanée de la télé IP (si applicable) et d'autres facteurs. Télé Fibe peut être incompatible avec les systèmes de télévision en circuit fermé dans votre immeuble et restreindre l'accès aux dispositifs de sécurité, comme la caméra du hall d'entrée. (1) Élué comme la marque la plus digne de confiance dans la catégorie Fournisseur d'Internet haute vitesse, Téléphonie résidentielle et élué ex æquo comme la marque la plus digne de confiance dans la catégorie Fournisseur de service télé selon les consommateurs canadiens d'après l'Étude 2022 de BrandSpark<sup>MD</sup> sur la confiance des Canadiens. (2) Selon le classement de PCMag, là où disponible. Juin 2021. Une marque de commerce de Ziff Davis, LLC. Utilisée sous licence. Réimprimé avec permission. © 2021 Ziff Davis, LLC. Tous droits réservés. (3) Une connexion filaire et au moins une connexion filaire ou sans fil additionnelle sont requises pour obtenir les vitesses totales allant jusqu'à 1,5 Gbit/s. (4) Un abonnement aux services Netflix et Crave est requis pour regarder le contenu. Le contenu visionné sur Netflix sera comptabilisé dans le calcul de votre utilisation mensuelle de données Internet. (5) L'application Télé Fibe est disponible avec les appareils compatibles. Des frais d'utilisation de données peuvent s'appliquer lors d'un visionnement sans forfait illimité. La fonction « Téléchargez et partez » est offerte avec les téléphones intelligents et tablettes pour une sélection de contenu optionnel sur demande, et pour les enregistrements si votre service télé inclut des fonctionnalités de l'enregistreur avec l'application. Si inclus, les enregistrements sont disponibles pour une durée maximale de 60 jours avec l'application Télé Fibe. Certains contenus peuvent ne pas être disponibles avec l'application, y compris à la maison et hors de la maison, ou lors du visionnement avec une connexion Internet d'un tiers. Le contenu est modifiable sans préavis et des périodes de décrochage peuvent s'appliquer. Le visionnement de contenu en direct sur votre écran télé avec un Lecteur Bell, Google Chromecast<sup>MC</sup>, Apple TV (4<sup>e</sup> gén. ou 4K), AirPlay, Amazon Fire TV (Basic Edition ou édition supérieure), ou Android TV (certifié Google) est disponible seulement à domicile et requiert une connexion Internet admissible de Bell. Les marques de commerce BELL et FIBE sont détenues par Bell Canada. La marque de commerce CRAVE est détenue par Bell Media Inc. Netflix est une marque de commerce de Netflix, Inc. Amazon, Prime Video et tous les logos associés sont des marques de commerce d'Amazon.com, Inc. et ses affiliés. YouTube, Chromecast, Google Play et le logo Google Play sont des marques de Google LLC. Apple TV est une marque de commerce enregistrée de Apple Inc. Toutes les autres marques de commerce sont détenues ou employées sous licence par Bell Canada ou une de ses filiales.





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



**NOUS DESSERVONS**

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

Nous sommes  
**Fière**  
d'être avec vous  
depuis plus de

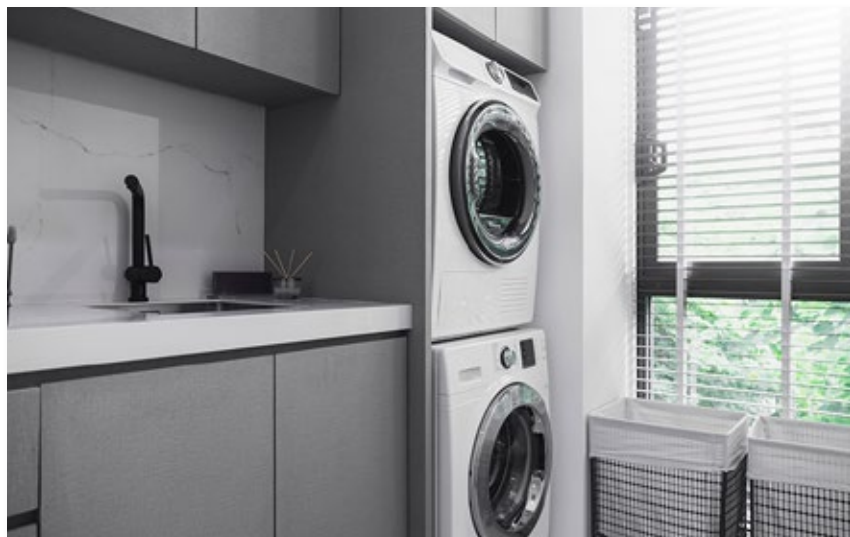
**30 ans**



# Bien choisir votre système de détection de fuites ! Nos conseils

Par l'équipe HydroSolution

**Hydro**  
**Solution**



Saviez-vous que les dégâts d'eau représentent la première cause de sinistres et de réclamations d'assurance habitation dans les copropriétés du Québec? Leur proportion a plus que doublé dans les 10 dernières années, et la pandémie a accentué le nombre de retards dans les réparations, affectant directement la vie des sinistrés et l'entretien des immeubles. En partenariat avec AKWA, qui figure parmi les meilleurs systèmes de prévention des dégâts d'eau, HydroSolution propose une solution intelligente antifuite offrant sécurité et contrôle sur toutes les entrées d'eau d'une habitation.

Lors du choix de votre système de détection de fuites, il est important d'opter pour une solution qui permet de contrôler l'ensemble des installations dans la copropriété. Du réfrigérateur avec entrée d'eau, à la laveuse ou au lave-vaisselle, multiplier les points d'entrée d'eau signifie multiplier les possibilités d'un éventuel dégât. Le système AKWA est installé sur chacune des entrées et vous avertit dès qu'une fuite se produit, en plus de couper automatiquement votre entrée d'eau principale. Que ce soit par le panneau discret installé au mur ou bien par l'application mobile, vous pouvez connaître l'état de l'ensemble des appareils connectés en temps réel dans chaque unité et aussi partout dans la copropriété. Cette application permet aussi la fermeture des valves à distance,

en cas d'oubli ou de dégât! Le système envoie automatiquement des alertes aux copropriétaires ainsi qu'au syndicat, afin d'assurer une communication optimale et une tranquillité d'esprit. Que vous ayez le Wi-Fi ou non, ces alertes sont efficaces pour prévenir les dégâts et permettent de rassurer tout le monde.

De plus, HydroSolution offre un service clé en main impeccable. Une prévisite avec le CA de la copropriété afin d'en cibler les besoins, explication en détail du fonctionnement du système et des soumissions, et présence attentive pour répondre aux questions lors des assemblées de copropriétaires. Prenez garde aux frais récur-

rents cachés ou aux dépenses supplémentaires pour l'entretien et la maintenance du système! Le système AKWA offre un suivi annuel et nos employés qualifiés demeurent disponibles pour les suivis une fois l'installation terminée. Ce sont même nos techniciens qui répondent au téléphone pour vous accompagner le plus efficacement possible.

Dans le contexte actuel de pénurie de personnel et de problèmes d'approvisionnement de matériaux, il est important que votre fournisseur ait les ressources pour réaliser le projet de A à Z. HydroSolution s'assure de vous faciliter la tâche en vous offrant l'installation regroupée du changement de chauffe-eau et des systèmes antifuites AKWA, et ce en une seule visite. La facturation peut être faite au syndicat, mais HydroSolution offre de s'occuper de la gestion de chacune des factures par copropriétaire, allégeant par le fait même le cahier de charge bien rempli des gestionnaires de copropriété.

Pour éviter les mauvaises surprises, assurez-vous que tous vos besoins sont pris en compte lors de la soumission. Nos prix comprennent la plomberie, l'installation du système, l'accès à l'application mobile et la formation des copropriétaires. Avec HydroSolution, le service est clé en main et on s'occupe de vous avant, pendant et après afin de vous garantir la tranquillité d'esprit! ☐



# La technologie pure fibre vous offre un avantage compétitif.

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

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

- ✓ Des vitesses de téléchargement allant jusqu'à 1,5 Gbit/s<sup>1</sup>
- ✓ Des vitesses de téléversement allant jusqu'à 940 Mbit/s<sup>2</sup>
- ✓ Wi-Fi 6, la plus récente et la meilleure technologie Wi-Fi
- ✓ La possibilité de connecter tous leurs appareils en même temps

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





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

Alain Cardin



Composez le  
514 258-0068



Envoyez un courriel à  
[PromoQC@bell.ca](mailto:PromoQC@bell.ca)

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

la vie est **Bell**

**On ne peut pas empêcher votre voisin  
de trop aimer le heavy metal,  
mais on peut empêcher un dégât d'eau.**



**AKWA\* coupe automatiquement  
la valve d'eau principale**  
peu importe la pièce où la fuite  
est détectée.

**Notification immédiate**  
par courriel ou texto  
via un système Wi-Fi autonome

Contactez-nous

**1 877 326-0077**

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

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

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

**Hydro  
Solution**

**On fait tout le travail**





Par Me Catherine Azoulay  
Azran Avocats

# La consommation de cannabis est légale... mais pas toujours !

Le 17 octobre 2018 est entrée en vigueur la *Loi sur le cannabis* laquelle prévoit les paramètres de la légalisation de la consommation du cannabis pour des fins récréatives.<sup>1</sup>

Dans une cause opposant un copropriétaire, le Syndicat des Copropriétaires des Condominiums Club Marin II a dû entreprendre des procédures afin de faire respecter le règlement d'immeuble concernant l'interdiction de consommer le cannabis aussi bien dans les parties privatives que dans les parties communes de la copropriété.<sup>2</sup>

Suite à de nombreuses plaintes de copropriétaires avoisinants, le Syndicat a dû agir afin de faire respecter le règlement de l'immeuble et dans ce sens, il a intenté des procédures en dommages et injonction afin de contraindre le défendeur de cesser toute consommation et d'émettre l'odeur de cannabis, tant dans sa partie privative que dans les parties communes de la copropriété.

Le 11 mars 2021, une ordonnance de sauvegarde a été émise par l'Honorable Danielle Mayrand, j.c.s., ordonnant au défendeur de « *cesser de fumer du cannabis et d'émettre toute odeur et fumée de cannabis et d'émettre toute odeur et fumée de cannabis dans l'immeuble, que ce soit dans son appartement, partie privative, ou sur son balcon, partie commune à usage restreint, ou dans toutes et chacune des parties communes de l'immeuble.* »<sup>3</sup>



Malgré l'ordonnance du Tribunal, le défendeur fait fi des termes très clairs du jugement rendu et continue de façon répétée et sans égard, entre autres, des préjudices causés à ses voisins, à consommer du cannabis et émettre l'odeur du cannabis de sa partie privative.

Face aux défauts répétés et intentionnels du défendeur de respecter l'ordonnance rendue par le Tribunal, le Syndicat n'avait d'autre choix que d'instituer une Demande de déclaration pour outrage au Tribunal.

Après 2 jours d'audition et pas moins de 5 témoins pour le Syndicat, « *le Tribunal conclut que le défendeur a intentionnellement contrevenu à l'ordonnance de sauvegarde du 11 mars 2021 à plus d'une trentaine de reprises. L'ordonnance est claire et le défendeur en connaît l'existence.* »<sup>4</sup>

<sup>1</sup> (L.C. 2018 ch. 16)

<sup>2</sup> Syndicat des Copropriétaires des Condominiums Club Marin II c. Mohammed Mehdi Mokaddem, 500-17-111289-206

<sup>3</sup> Paragraphe 9, jugement du 21 décembre 2021 - 500-17-111289-206

<sup>4</sup> Paragraphe 54, jugement du 21 décembre 2021 – 500-17-111289-206



L'auteur du présent article a agi en sa capacité de Présidente du Syndicat et a témoigné afin d'expliquer les démarches effectuées par les copropriétaires concernés ainsi que du Syndicat afin d'établir, hors de tout doute raisonnable, le défaut et refus du défendeur de respecter l'ordonnance dont il avait connaissance dès le jour qu'elle fût rendue.

Bien qu'aucun des témoins pour le Syndicat et voisins du défendeur n'ont vu le défendeur consommer du cannabis, les témoignages ont clairement établi que l'odeur et la fumée du cannabis émanaient de son unité.

Le défendeur prétendait qu'afin de se décharger de son fardeau de preuve, une preuve directe était exigée par opposition à une preuve circonstancielle.

Le Tribunal s'est penché sur la question et a conclu « ...il n'est pas bien fondé de prétendre qu'une preuve directe est requise pour démontrer hors de tout doute raisonnable que le défendeur a contrevenu à une ordonnance du tribunal et s'est ainsi rendu coupable d'outrage. »<sup>5</sup>

Le 21 décembre 2021, la Cour Supérieure sous la plume de l'Honorable Tiziana Di Donato. j.c.s., a rendu un jugement déclarant le défendeur coupable d'outrage au tribunal et le condamnant à une amende de 7 000 \$.<sup>6</sup>

Cette décision est une première en matière de consommation de cannabis en copropriété dans le cadre d'une demande en outrage au tribunal et elle n'a certes pas fini de faire couler beaucoup d'encre. Le défendeur a porté le jugement en appel et une Demande en rejet sera entendue par la Cour d'appel le 4 avril prochain. ☐

<sup>5</sup> Paragraphe 52 du jugement du 21 décembre 2021 – 500-17-111289-206

<sup>6</sup> Jugement du 21 décembre 2021 – 500-17-111289-206

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

### COLLOQUE Annuel de la COPROPRIÉTÉ

### Les CONDOS Week-end

### Les Soirées du CONDO



## ExpoCondo.ca

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



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

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



**Informez-vous sur nos garanties !**

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

# Protéger un bâtiment contre les changements climatiques



Par Jean-François Lavigne  
Architecte OAA PA LEED  
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

## Les causes

Qu'on y croit ou qu'on choisisse de ne pas y croire, le climat évolue malgré tout vers une nouvelle forme d'équilibre. La planète réagit aux émissions massives de gaz à effet de serre générées par notre mode de vie : production industrielle à grande échelle, transports aérien, maritime et véhiculaire qui brûlent de l'essence pour déplacer les personnes et les marchandises, combustion du charbon pour produire de l'électricité dans plusieurs pays. La déforestation et la destruction des zones humides pour pratiquer la monoculture et favoriser l'expansion urbaine accentuent les changements atmosphériques.

En Californie et en Colombie Britannique, des incendies de forêt gigantesques ajoutent au bilan négatif. En Australie, des inondations jamais vues détruisent tout sur leur passage. Dans l'Arctique, les glaciers fondent à une vitesse imprévue. La planète sera plus chaude et beaucoup de pays devront faire face à des impacts dont on commence à saisir l'importance : hausses de température, hausse du niveau de la mer, modifications des saisons, épisodes de pluies intenses et de vents violents...

Quoique épargné jusqu'ici par les impacts les plus dévastateurs des changements climatiques, le Québec en ressent

tout de même les soubresauts principalement par l'apparition d'épisodes de chaleur extrême l'été, par l'accroissement du nombre de redoux lors de la saison hivernale et par l'apparition d'épisodes de vents violents. Il pleut de plus en plus souvent durant l'hiver !

## Les effets

Selon le consortium en climatologie Ouranos, le phénomène du redoux (période durant laquelle la température passe d'inférieure à zéro à supérieure à zéro en période hivernale) va se produire de plus en plus souvent au Québec. Oubliez le redoux que l'on vivait anciennement à la mi-janvier, il y a maintenant des journées où l'on peut vivre les quatre saisons en vingt-quatre heures !

Lors des périodes de redoux, les matériaux de construction sont soumis à de fortes contraintes thermiques. Certains matériaux se contractent et se fissurent. Les jonctions entre matériaux possédant des coefficients de dilatation différents sont soumises à des changements momentanés qui peuvent entraîner des défaillances parfois majeures.

Les micro-rafales de vents exercent sur les façades et les toitures des pressions importantes qui peuvent causer le bris des composantes.



## Les conséquences pour le bâtiment

Est-il possible de développer une approche qui permettrait de protéger un bâtiment contre les changements climatiques ?

Les membranes de toiture sont soumises à rude épreuve. La fonte rapide de la neige suivie d'une accumulation de glace soudaine peut entraîner la rupture de l'étanchéité. Les avaloirs de toit (drains) peuvent s'obstruer soudainement, et entraîner ainsi des débordements qui causent des dommages à l'intérieur.

Les épisodes de vents violents détachent les tôles de solin mal fixées et les transforment en volatiles dangereux.

## Les précautions à prendre

*La première démarche de précaution à recommander aux gestionnaires et propriétaires d'édifices consiste à augmenter la fréquence des inspections visuelles.*

Il faut passer d'un mode d'inspection de toitures annuel à un mode d'inspection saisonnier. Ainsi pourront être détectés à temps les signes précurseurs de situations qui peuvent se dégrader.

La toiture de type à bassin se draine-t-elle librement l'hiver ? Y a-t-il des zones déchaussées de leur gravier ou des joints de membrane décollés ? L'avaloir est-il bien dégagé et les solins de couronnement sont-ils vissés solidement à leurs supports ? La toiture pentue et recouverte de bardeaux d'asphalte montre-t-elle des irrégularités et y a-t-il des morceaux de bardeaux sur le sol au pourtour du bâtiment ?

Les produits de scellement (calfeutrage) de bonne qualité peuvent résister à une dilatation thermique allant jusqu'à 100 % de leur largeur mais tous les produits ne naissent pas égaux. L'inspection visuelle des joints au pourtour des ouvertures de portes et fenêtres permet de déceler la fissuration du produit de scellement et de prévenir l'infiltration d'eau directe lors des pluies diluviennes propulsées par des vents violents.

Les parements de type souple (planches d'aluminium, de bois, de vinyle ou de fibrociment) doivent faire l'objet d'un examen visuel périodique afin de déceler des problèmes

de fixation ou de détérioration des jonctions, moulures de départ et garnitures de transition avec d'autres matériaux.

*La deuxième démarche de précaution à recommander aux gestionnaires et propriétaires d'édifices consiste à effectuer de l'entretien préventif.*

L'été il faut sécuriser toute pièce de matériau qui pourrait se détacher sous l'action du vent. Il faut assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment par rapport aux pluies abondantes et s'il le faut mettre en place des protections temporaires.

L'hiver, il faut déneiger les toitures et s'assurer qu'aucune partie de la couverture n'est déchaussée, décollée ou sujette à une défaillance de l'étanchéité. Même l'hiver, il peut s'avérer nécessaire de mettre en place des protections temporaires.

En ce qui a trait au scellement des façades et ouvertures, il serait sage de ne jamais attendre que le produit meure de vieillesse en place mais plutôt de planifier le remplacement à un intervalle variant entre sept et dix ans selon la condition et la qualité du produit installé.

Il en va de même pour le remplacement du complexe d'étanchéité de la toiture dont les coûts sont importants et qui requiert une planification de longue date. Depuis 2010, le Code de construction du Québec impose la conformité des nouvelles membranes de toiture à la norme CSA A123.21 *Méthode d'essai normalisée de la résistance dynamique à l'arrachement sous l'action du vent des systèmes de couverture à membrane*, afin de garantir leur pérennité.

Dans le contexte actuel de l'évolution des nombreux impacts négatifs qu'entraînent les changements climatiques, une approche proactive de prévention s'impose d'elle-même.

©2022 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



# NOWA paie l'adhésion à CondoConseils.

## *Condo* **Conseils**

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

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

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



02 février 2022 par Banque Nationale



# 7 choses à savoir avant de faire une offre d'achat

Acheter une propriété est l'un des plus gros investissements d'une vie. Il est tout à votre avantage de bien comprendre les différentes conditions et implications. Cet article regroupe quelques notions de base sur la promesse d'achat et certaines situations particulières qui pourraient survenir lors de sa signature.

## 1. Y a-t-il une différence entre une promesse d'achat et une offre d'achat?

**Non, c'est la même chose.** On utilise souvent l'expression « offre d'achat », mais [la bonne désignation est « promesse d'achat »](#).

Dans ce document contractuel, la personne qui désire acheter la propriété du vendeur lui fait une offre formelle. Elle lui propose un prix et inscrit certaines conditions à remplir avant de concrétiser l'achat.

Si le vendeur est d'accord avec la proposition, il la signe et la retourne à l'acheteur.

## 2. Quoi inclure dans une offre d'achat?

Si vous collaborez avec un courtier immobilier, celui-ci saura vous aider à remplir votre promesse d'achat. Si vous faites vos démarches seul, vous trouverez sur le Web des modèles d'offres d'achat tout faits que vous pourrez adapter à votre situation. Ils devraient tous contenir minimalement les sections suivantes ou l'équivalent :

### L'identification de la propriété et des intervenants

**L'adresse de la propriété et son numéro d'unité**, s'il y a lieu. Comme dans tout contrat, vous devez aussi y inclure votre nom et vos coordonnées, ainsi que celles du vendeur. Vous pouvez aussi ajouter une description de la propriété.

## Le prix et les modalités de la transaction financière

C'est ici que vous indiquez le prix d'achat que vous proposez au vendeur, soit un prix plus haut ou plus bas, ou exactement le prix demandé.

Dans certains marchés et dans certaines situations, plusieurs acheteurs peuvent offrir un prix plus élevé que celui demandé en espérant miser plus haut que d'autres acheteurs potentiels. C'est ce que l'on nomme la surenchère.

Les modalités de paiement et les délais prévus sont également indiqués dans cette section.

## Les conditions d'achat

C'est dans cette partie que vous inscrivez les conditions importantes pour vous avant d'acheter la propriété. On retrouve souvent certaines des clauses suivantes dans les promesses d'achat :

- [Obtention d'un prêt hypothécaire](#);
- [Inspection du bâtiment](#) par un expert certifié;
- Inclusions et exclusions de la vente, comme certains meubles, les électroménagers, l'air climatisé, etc.;
- Travaux de rénovation demandés
- Vente de votre propre maison;
- Choix du notaire et date de signature de l'acte de vente.

**Conseil de pro :** Prenez le temps de consulter et de réfléchir à vos conditions, car si vous en mettez trop, l'acheteur pourrait refuser de considérer votre offre. Au contraire, si vous n'en mettez aucune, vous pourriez devoir acheter la maison même si cela ne vous convient plus.

## Les déclarations et obligations

**Vous demandez au vendeur de vous fournir ses titres de propriété valides ainsi que son certificat de localisation conforme.** Vous savez ainsi que vous avez bel et bien affaire au propriétaire réel du bien immobilier.

**Le vendeur doit également s'engager à livrer la propriété dans l'état où elle était** et selon les conditions énumérées.

**Si un financement hypothécaire est requis, vous devrez vous engager à en obtenir la confirmation**, habituellement dans un délai de 3 à 10 jours.

## L'occupation des lieux

**Vous indiquez à cet endroit à quel moment le vendeur doit quitter les lieux** pour que vous puissiez prendre possession de la propriété.

## Le délai d'acceptation

Cette section vous permet de donner au vendeur un délai précis pour accepter ou refuser votre offre d'achat, sans quoi elle sera annulée. Le délai habituel est de 24 à 72 h. L'offre d'achat prévoit également habituellement les délais pour remplir les conditions et passer devant le notaire.

## 3. Est-il possible d'annuler une promesse d'achat?

**Habituellement non : une fois acceptée et signée, l'offre d'achat est un document irrévocable.** Si l'acheteur refuse d'honorer son engagement, il peut être poursuivi pour rupture de contrat. Il faut donc être certain de son coup avant de signer et d'envoyer une promesse d'achat.

Il existe toutefois quelques exceptions, qui pourraient annuler votre offre d'achat :

- Une **offre nulle** : lorsque le vendeur refuse l'offre de l'acheteur, ou qu'il l'ignore tout simplement.
- Une **contre-offre** : si, par exemple, le vendeur n'est pas satisfait du prix proposé par l'acheteur, il peut proposer un nouveau montant plus près de son prix de vente souhaité.
- Le **non-respect d'une condition ou d'une clause** : l'acheteur peut se désister de sa promesse d'achat si toutes ses conditions ne sont pas remplies, par exemple si le rapport d'inspection dénote des problèmes importants, ou s'il n'a pas obtenu de financement de la part de son institution financière.
- **Achat d'une maison neuve d'un promoteur ou d'un constructeur** : dans ce cas, l'acheteur a 10 jours pour se désister. Le constructeur peut cependant exiger une indemnité qui ne doit pas excéder 0,5 % du prix de vente.



## 4. La déclaration du vendeur, c'est quoi?

La déclaration du vendeur est un **document légal obligatoire dans lequel le propriétaire brosse un portrait complet de l'état de la propriété à vendre**. Ce [formulaire](#) est entre autres offert gratuitement par l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Le vendeur doit communiquer ces informations de façon honnête et au meilleur de sa connaissance. La déclaration du vendeur est donc un outil qui protège les deux parties – contre les vices cachés ou contre d'éventuels recours.

**Par exemple :** le vendeur indiquera s'il y a déjà eu des infiltrations d'eau et quand elles ont été réparées, ou si la maison a dû être pieutée en raison d'un affaissement.

## 5. Qu'est-ce qu'un vice caché?

Il s'agit d'un défaut qui affecte la propriété et est assez sérieux pour diminuer sa valeur ou empêcher l'acheteur d'en profiter pleinement. Pour être un vice caché, le problème doit généralement être difficile à détecter et doit exister au moment de l'achat.

**Conseil de pro :** soyez vigilant, prudent et investiguez davantage si vous soupçonnez un problème. Il est aussi très judicieux de [faire inspecter la propriété](#) par un expert afin d'éviter de telles situations.

### Restez à l'affut

Abonnez-vous à notre infolettre pour recevoir les dernières analyses et tendances des marchés.

**S'abonner à l'infolettre**

## 6. Acheter sans garantie légale, ça veut dire quoi?

En vertu du *Code civil du Québec*, les maisons sont vendues avec une garantie de qualité. Le vendeur d'une propriété est donc tenu de la garantir contre les vices cachés, sauf ceux qu'il a déclarés. Pour se soustraire à cette obligation, il peut cependant la vendre sans garantie légale. L'acheteur n'aura alors aucun recours contre lui s'il découvre un vice caché. Il faut donc être prêt à assumer ce risque.

## 7. Qu'est-ce qu'une servitude et pourquoi c'est important?

Une servitude est un droit accordé par le propriétaire d'un immeuble au propriétaire d'un immeuble voisin. Par exemple : une personne a une maison au bord d'un lac et permet à son voisin de circuler sur son terrain pour mettre sa chaloupe à l'eau.

Il est important de connaître l'existence d'une servitude, car **elle peut réduire la valeur de la propriété que vous convoitez**.

À garder en tête : pour qu'une servitude continue d'exister lors de la vente d'une propriété, il faut l'établir par contrat ou testament et la **publier au registre foncier du Québec**.

En somme, la promesse d'achat est la première étape d'un processus qui peut prendre quelques semaines. C'est un document essentiel pour vous engager avec le vendeur, vous protéger et mettre sur la table vos conditions. En suivant bien la procédure, vous pourriez éviter de mauvaises surprises et conclure l'achat de votre maison l'esprit tranquille. ☐

### 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.).



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

# ***MEMBRE DE CONDO CONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?***

Accédez à une assurance exclusive  
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages  
Directeur clientèle

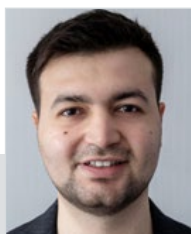
514 904-4434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

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



# Quel format d'AGA vous convient-il le mieux ?

## Hybride, virtuel ou en personne



Par Hussein Rida  
Propty inc.

S'il y a une chose que nous avons apprise après ces deux années de pandémie, c'est que la technologie s'est prouvée comme étant jusqu'à présent plus qu'essentielle. Tous ceux qui ont expérimenté la tenue d'une assemblée générale annuelle virtuelle ont découvert à quel point la technologie peut rendre aisées les tâches les plus ardues et peut sauver des heures de travail, allant du calcul du quorum à compter les votes lors d'une élection.

Pour prévoir la direction que prendra la tendance quand les mandats arriveront à leurs termes, nous avons mené un sondage auprès de plus de 500 syndicats au Canada avec différentes caractéristiques pour trouver par quels moyens les syndicats de copropriété ont tenu leurs AGA au cours des 2 dernières années et comment ils comptent s'organiser une fois leurs mandats levés.

Les nouveaux sondages sur Propty démontrent que plus de 57% des copropriétaires souhaitent que leur prochaine AGA soit faite en virtuel.

Mais attendez, ça ne s'applique définitivement pas à tous les syndicats de copropriété, puisque 43% d'entre elles souhaitent encore faire leurs AGA en personne. Pourquoi et comment savoir quelle approche est la plus appropriée à votre immeuble?

### Pourquoi certaines communautés préfèrent-elles les AGA traditionnelles?

Se rencontrer en personne permet un autre niveau de communication et d'interaction. Plusieurs copropriétaires préfèrent se présenter en personne aux événements, non seulement pour voter et discuter, mais aussi pour l'opportunité



té de rencontrer et apprendre à connaître leurs voisins, qu'ils aient tout juste achetés leur unité ou qu'ils demeurent à un autre étage.

Les caractéristiques du bâtiment jouent aussi un grand rôle, car toutes les communautés ne sont pas identiques. Les communautés comptant 30 unités et plus tendent à préférer organiser leurs AGA en virtuel pour sauver du temps et des coûts. D'autres communautés ayant, par exemple, un accès ou une compréhension restreinte des technologies favoriseront la tenue d'AGA en personne.

### Quelle approche choisir pour votre immeuble?

En premier lieu, il est important de comprendre les différences entre les 3 formats ci-dessous. Connaître les avantages et inconvénients de chaque approche vous aidera à choisir ce qui est plus favorable à votre situation. Observons quelques points importants à considérer avant de prendre votre décision :

#### 1- Comprendre les différents formats

- En personne** – Tous les copropriétaires sont présents en un seul endroit
- Virtuel** – Les copropriétaires assistent aux événements entièrement en ligne
- Hybride** – Certains copropriétaires ☐



	En personne	Hybride	Virtuel
Moins d'efforts			X
Moins de coûts			X
Facile à configurer/organiser			X
Moins de distractions			X
Votes facilité			X
Plus pratique		X	X
Axé sur les données		X	X
Moins de problèmes de planification		X	X
Meilleure atteinte du Quorum		X	X
Moins de problèmes liés à la technologie	X		
Meilleur pour la communication	X		
Réseautage et interactions	X	X	

## 2- Réaliser un sondage

Poser des questions à vos résidents par le biais d'un sondage ne vous aide pas seulement à valider les décisions du Conseil avant la tenue de l'AGA, mais permet aussi à votre communauté de participer activement aux décisions importantes concernant l'immeuble. En retour, vous obtiendrez un aperçu de ce que veulent la majorité de vos résidents.

Pour savoir comment votre communauté souhaite organiser leur prochaine AGA, quelques outils gratuits peuvent vous venir en aide. Par exemple, vous pouvez désormais utiliser Propty pour conduire gratuitement vos sondages.

## 3- Examinez et évaluez toutes les options avec votre Conseil

Puisque le conseil d'administration connaît bien l'état des finances et du budget de l'immeuble, révisez toutes les options avec eux. Une fois la décision prise, envoyez un avis de convocation à tous les résidents en spécifiant clairement où et quand l'assemblée sera tenue.

## Conclusion

Les syndicats de copropriété choisissent de tenir leurs AGA en virtuel dû à la facilité d'utilisation et à une grande réduction des coûts. Pour les communautés ayant un accès ou une compréhension plus restreinte des technologies, la tenue d'AGA hybride ou en personne sera typiquement favorisée. Avec la tendance du travail à distance et à l'étranger, l'approche hybride sera souvent préférée, mais est plus couteuse et nécessitera plus d'efforts pour l'organisation.

Le plus important est que la tenue de la plus importante des assemblées de l'année soit faite dans un format qui plaira à la majorité des résidents tout en suivant vos règlements. Le meilleur moyen est de demander directement l'avis des résidents, par exemple via un sondage, et d'analyser les résultats pour prendre la meilleure des décisions.

## À propos de Propty

Propty est une application de gestion immobilière essentielle qui aide à augmenter l'efficacité d'exploitation d'un immeuble, à assurer une continuité et à former des liens de confiance entre les résidents d'une communauté. ☐



# JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

## ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

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

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

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

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

**EnviroShield®**  
La science de la désinfection

Protégez votre  
environnement  
avec le système de  
désinfection totale  
EnviroShield®

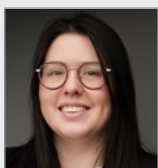
Efficace contre  
les virus enveloppés  
tels : SRAM, Influenza,  
H1N1 et d'autres.

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



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





Par Me Sébastien Fiset et Janel Beaudin  
Fiset Légal inc.

## Travaux : syndicats et copropriétaires, prenez garde !

En matière de copropriété divise, plusieurs personnes peuvent se retrouver à exécuter des travaux. Par ailleurs, il n'est pas toujours évident de savoir ce qui est permis ou non pour le syndicat ou un copropriétaire, ainsi que les conditions de l'exercice de pareils travaux. L'objectif du présent texte est de vulgariser juridiquement les différents types de travaux, ainsi que les droits et obligations du syndicat et du copropriétaire en pareil cas. Notre étude du sujet sera abordée sous l'angle et dans le contexte de la copropriété verticale de type tour de condo. Dans un premier temps, nous aborderons les droits et obligations du syndicat, puis ceux du copropriétaire.

### 1. Travaux : les droits et obligations du syndicat

Les obligations du syndicat de copropriété découlent principalement des termes de l'article 1039 C.c.Q., lequel définit le syndicat et son objet comme suit :

*La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.*

*Elle prend le nom de syndicat.*

#### **Les parties communes**

Une partie commune est une portion de l'immeuble et de son terrain qui appartient de façon indivise à tous les copropriétaires qui en ont un usage commun. Le Code civil du Québec présume certaines parties communes : « [...] le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le

gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives »<sup>1</sup>. Bien que ces parties soient présumées communes, il est possible que la déclaration de copropriété stipule le contraire, il est donc important de la consulter, ainsi que les plans de cadastre, afin de bien connaître les parties communes et leurs bornes.

La conservation et l'entretien (ci-après, la « conservation ») des parties communes sont la responsabilité du syndicat. Cela inclut les travaux de réparations majeures et de remplacement des parties communes. Toutefois, si les travaux sont plutôt de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration (ci-après « transformation »), ces travaux ne pourront être entrepris sans l'accord à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires<sup>2</sup>. Il est donc important de bien distinguer les travaux de conservation versus les travaux de transformation.

Dans l'affaire *Dépanneur Paquin et Fils Inc. c. Syndicat de l'Édifice Emmanuel*, [1995] R.D.I. 57 (C.S.), en ajoutant « agrandissement ou amélioration » avec « transformation », on vient mentionner que l'intention du législateur est que pour tous les travaux qui touchent la forme physique de l'immeuble au-delà de l'entretien, il faut demander la permission de l'assemblée des copropriétaires<sup>3</sup>. L'affaire *Legendre c. Arpoulet*, 2016 QCCS 1516, nous indique que, si l'on contrevient ou s'il est requis de se conformer à des normes de construction ou à des obligations municipales, les travaux de mise aux normes seront de conservation et non pas de transformation. Il en va de même lorsque le remplacement d'une composante par une autre entraîne une amélioration en raison des progrès techniques<sup>4</sup>. Dans cette décision l'escalier de secours ne respectait pas les normes de la Ville, c'est également le conseil d'administration qui avait l'autorité pour autoriser les travaux de mise aux normes.

Quant au *coût*, chacun des copropriétaires contribue aux charges communes selon la valeur relative de leur fraction respective<sup>5</sup>.

### **Les parties communes à usage restreint**

Sont dites parties communes à usage restreint, les parties communes qui peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul<sup>6</sup>. À moins que la déclaration de copropriété stipule l'inverse, la *responsabilité* de l'entretien et de la conservation, comme pour les parties communes, est aussi la *responsabilité* du syndicat. À titre d'illustration, la *responsabilité* de changer l'ensemble des fenêtres de l'immeuble (lorsqu'elles sont des parties communes à usage restreint) relève de la conservation. Aussi, sauf stipulation contraire à la déclaration de copropriété, il s'agira donc de la *responsabilité* du syndicat d'y procéder<sup>7</sup>.

Par ailleurs, les articles 1064 et 1072 C.c.Q. nous mentionnent que la déclaration de copropriété pourrait prévoir que les *coûts* de conservations des parties communes à usage restreint seront aux frais exclusifs des copropriétaires qui en ont l'usage. À défaut, ce sera au syndicat de voir à déboursier les *coûts* relatifs aux réparations majeures des parties communes à usage restreint par l'entremise du fonds de prévoyance<sup>8</sup> et aux copropriétaires en ayant l'usage, d'en assumer les *coûts* de l'entretien et des réparations courantes.

### **Les parties privatives**

Le Code civil du Québec définit la partie privative comme celle d'un bâtiment et d'un terrain qui est la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif<sup>9</sup>. Les parties privatives ont toutes un numéro de lot distinct au cadastre du registre foncier du Québec, lequel est également différent de celui des parties communes<sup>10</sup>. Afin de bien identifier les limites des bornes de la partie privative, il est de rigueur de consulter à la fois la déclaration de copropriété et les plans de cadastre de l'immeuble.

<sup>1</sup> Art. 1044 C.c.Q.

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

<sup>3</sup> Art. 1097(2) C.c.Q.

<sup>4</sup> Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, *Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2021, à la p. 139-140.

<sup>5</sup> Art. 1043 et 1064 al. 1 C.c.Q.

<sup>6</sup> Art. 1043 al. 2 C.c.Q.

<sup>7</sup> *Syndicat des copropriétaires du 6381-20e Avenue c. Jouzkiv*, 2017 QCCS 1085.

<sup>8</sup> Art. 1071 C.c.Q.

<sup>9</sup> Art. 1042 C.c.Q.

<sup>10</sup> Art 3030 C.c.Q.



De façon générale, un syndicat ne devrait pas s'immiscer dans les travaux des parties privatives et y effectuer des interventions. Le Code civil du Québec prévoit toutefois une exception lorsque des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou des travaux urgents doivent être effectués<sup>11</sup>. Dans l'affaire *Syndicat de la copropriété des 4037 à 4041, avenue de Lorimier c. Togne*, 2010 QCCS 4383, le syndicat désirait passer par la partie privative de la copropriétaire située au rez-de-chaussée afin d'installer des pieux de soutènement. La copropriétaire proposait au syndicat de plutôt passer par l'extérieur de l'immeuble, or cette méthode aurait entraîné une importante dépense supplémentaire. La Cour a ordonné à la copropriétaire de donner accès à son logement pour l'exécution des travaux.

De plus, il n'est pas rare de voir des clauses dans les déclarations de copropriété stipulant que si un copropriétaire fait défaut de s'exécuter, alors le syndicat sera autorisé à le faire pour lui, à ses frais, et souvent accompagné d'une clause pénale. Il pourrait par exemple en être ainsi lorsque la déclaration de copropriété exige le remplacement du chauffe-eau tous les 10 ans. En cas de défaut et de résistance d'un copropriétaire d'octroyer l'accès à sa partie privative pour des travaux requis, le syndicat pourrait s'adresser au tribunal pour y être autorisé<sup>12</sup>.

### **Indemnité et réparation des troubles et de la perte de jouissance subi**

Si le syndicat exécute des travaux, un copropriétaire pourra être indemnisé en cas de préjudice tel que la diminution de la valeur de sa fraction, une dégradation, ou un trouble de jouissance grave, même temporaire<sup>13</sup>.

De même, s'il s'agit d'un défaut d'entretien des parties communes ou d'un vice de conception ou de construction qui cause un préjudice à un copropriétaire ou un tiers, le syndicat en sera responsable<sup>14</sup>.

Enfin, dans les cas qui ne sont pas spécifiquement prévus par le droit de la copropriété divise, le copropriétaire conserve

également ses recours généraux contre le syndicat ou un autre copropriétaire en cas de faute contractuelle<sup>15</sup>.

## **2. Travaux : les droits et obligations du copropriétaire**

Les obligations du copropriétaire peuvent se tirer de plusieurs sources. L'une des premières obligations du copropriétaire est un corollaire de la *responsabilité* du syndicat de veiller à l'exécution des travaux de conservation de l'immeuble<sup>16</sup>. C'est-à-dire qu'un copropriétaire se doit d'en payer le *coût* par l'entremise des charges communes de l'immeuble<sup>17</sup>.

La déclaration de copropriété prévoira généralement les obligations que devront respecter les copropriétaires sous peine d'engager leur *responsabilité*. Les articles 1062 et 1063 C.c.Q. prévoient qu'un copropriétaire doit respecter la déclaration de copropriété. Il ne doit pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, dont leur droit à la libre jouissance des lieux, ni à la destination de l'immeuble. Sinon, il pourrait en être tenu responsable<sup>18</sup>.

### **Les parties communes**

Les copropriétaires ne sont généralement pas admis à effectuer des travaux sur les parties communes<sup>19</sup>. Le droit d'un copropriétaire d'effectuer, par exemple, des travaux qui affectent les parties communes de l'immeuble est inexistant en l'absence d'autorisation du Syndicat<sup>20</sup>.

### **Les parties communes à usage restreint**

D'une part, la *responsabilité* contractuelle et légale d'effectuer les travaux de conservations requis par les parties communes à usage restreint revient au syndicat. Cependant, dans les cas d'exception, les termes de la déclaration de copropriété peuvent transférer au copropriétaire cette *responsabilité*, il est alors tenu d'exécuter cette obligation en nature, en tout ou en partie. Par ailleurs, si le copropriétaire ne s'exécute pas, le syndicat demeurera tenu des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de

<sup>11</sup> Art. 1066 C.c.Q.

<sup>12</sup> Art. 1080 C.c.Q.

<sup>13</sup> Art. 1067 C.c.Q.

<sup>14</sup> Art. 1077 C.c.Q.

<sup>15</sup> Art. 1458 C.c.Q.

<sup>16</sup> Art. 1039 C.c.Q.

<sup>17</sup> Art. 1064 C.c.Q.

<sup>18</sup> Art. 976 C.c.Q., 1458 C.c.Q. et 6 de la Charte des droits et libertés de la personne

<sup>19</sup> Sauf précédemment mentionné en vertu de 1097(2) C.c.Q.

<sup>20</sup> *Huard c. Syndicat des copropriétaires Le Montégérien*, 2016 QCCS 6016.



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

construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Nonobstant, le syndicat conservera le droit à toute action récursoire contre le copropriétaire pour le préjudice qu'il aura ainsi causé<sup>21</sup>.

D'autre part, le conseil d'administration n'a pas l'autorité requise pour autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux de transformation. Dans ce cas, les travaux devront être autorisés par l'assemblée des copropriétaires<sup>22</sup>, limitant quasi absolument ce que peuvent faire comme travaux les copropriétaires individuellement sur les parties communes.

Illustrons la situation avec, par exemple, un balcon qui serait une partie commune à l'usage restreint d'un seul copropriétaire. La déclaration de copropriété pourrait interdire au copropriétaire d'installer des tapis d'extérieurs amovibles, des barbecues, des meubles et chaises, des abris extérieurs et etc. sur les balcons, et ce dans le but de préserver l'harmonie architecturale de l'immeuble<sup>23</sup>.

Si un copropriétaire voulait effectuer des travaux de transformation, comme installer une thermopompe sur le balcon, y coller un tapis permanent ou fixer une antenne sur le mur extérieur, il devra obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires<sup>24</sup>.

### **Les parties privatives**

Afin de bien connaître les travaux que peut, ou non, faire le copropriétaire dans sa partie privative, il est primordial de consulter à la fois les règlements municipaux, mais aussi et obligatoirement la déclaration de copropriété, laquelle contient les restrictions au droit des copropriétaires, ainsi que les modalités et procédures pour les demandes de permission. Un permis de la Ville ne saurait suffire.

En effet, il faut noter que ce n'est pas parce qu'un copropriétaire obtient un permis de la Ville que dans les cas où la déclaration de copropriété mentionne la nécessité d'obtenir l'autorisation du syndicat, que celle-ci ne sera plus nécessaire. Il s'agit de deux entités distinctes et le copropriétaire devra tout de même obtenir l'autorisation du syndicat.

<sup>21</sup> Art. 1077 C.c.Q.

<sup>22</sup> Art. 1097(2) C.c.Q.

<sup>23</sup> 9086-5825 Québec inc. c. Pelletier, [2003] R.D.I. 673.

<sup>24</sup> Art. 1097(2) C.c.Q.

## **[ Fiset légal ]**

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



[ Fiset légal ]  
cabinet d'avocats

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

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

## **[ Fiset légal ]**



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



[ Fiset légal ]  
cabinet d'avocats

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

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





De plus, le copropriétaire doit bien distinguer ce qui relève de sa partie privative, de ce qui se trouve à être des parties communes de l'immeuble.

Dans sa partie privative, il pourra apporter des modifications à la décoration, telle que repeindre, changer les armoires, les électroménagers, etc. Toutefois, s'il y a des risques que ces travaux, eux-mêmes ou leurs résultantes, affectent la jouissance d'un autre copropriétaire ou les parties communes, alors il est préférable de consulter un conseiller juridique.

De même, si les travaux décoratifs ne sont pas purement cosmétiques et demandent de faire des trous dans les murs ou planchers et passer de nouveaux conduits électriques ou de canalisation, comme pour ajouter des lumières murales, il sera requis d'aviser le conseil d'administration pour visibilité et permission et en cas de doute, de consulter un conseiller juridique. En effet, il faudra examiner le cas de votre copropriété, quelles sont les limites des bornes des parties privatives, ainsi que l'absence, ou non, d'incidence sur vos voisins. Si les travaux dépassent les bornes des parties privatives, vous empièterez alors dans la copropriété de tous les copropriétaires et serez soumis, si applicables, aux articles 1097 al. 1 C.c.Q. (aliénation/acquisition immobilière), 1097 al. 2 C.c.Q. (transformation des parties communes) et 1097 al. 4 C.c.Q. (modification de l'état descriptif des fractions).

Si vous souhaitez plutôt changer le revêtement de sol, il sera alors judicieux de regarder ce que prévoit la déclaration de copropriété, et plus précisément l'acte constitutif (1053 C.c.Q.), afin de voir si des conditions ou restrictions s'appliquent. Vu le grand nombre de litiges en la matière, il est toujours recommandé de consulter un conseiller juridique avant de changer un revêtement de sol. Il n'est malheureusement pas rare pour un copropriétaire du dessous de pour-

suivre son voisin du haut en raison de nouveaux troubles de jouissance qui n'existaient pas avant la modification du revêtement de sol ou pour lui ordonner des ajustements ou même son retrait.

Conséquemment, nous retrouvons plusieurs exemples en jurisprudence de copropriétaire qui ont dû retirer le recouvrement de sol choisi afin d'en remettre un qui soit permis par la déclaration de copropriété. Notamment, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Condominium Le Commandeur c. Gosselin*, 2007 QCCS 4404, le copropriétaire a remplacé le revêtement de tapis qui se trouvait dans son unité par un revêtement de bois flottant, et ce sans la permission préalable du syndicat, alors que cela était exigé par la déclaration de copropriété. Le syndicat a eu gain de cause, la Cour jugeant que la copropriété accordait beaucoup d'importance à la quiétude de l'immeuble. Elle a donc ordonné au copropriétaire de retirer le revêtement et d'en installer un qui soit autorisé.

Selon la décision *Saba c. Fitzgibbon*, AZ-94021584, reprenant la jurisprudence antérieure, lorsque le recouvrement de sol actuel est du tapis, il est même possible que la déclaration de copropriété prohibe entièrement tout autre type de recouvrement. Telle clause est valide si justifiée par la destination de l'immeuble. Il est aussi possible qu'une déclaration de copropriété prévoit plutôt certaines normes à respecter comme c'était le cas dans cette décision. Lorsque la déclaration de copropriété autorise de remplacer le tapis par un recouvrement de bois à condition de respecter une norme spécifique, celle-ci doit être raisonnablement atteignable.

En plus des restrictions sus mentionnées, il est courant de voir des restrictions quant aux couvre-fenêtres utilisés, aux pancartes/publicité que l'on peut afficher à partir de notre unité, à l'utilisation de l'électricité/plomberie, au chauffage et bien plus encore<sup>25</sup>.

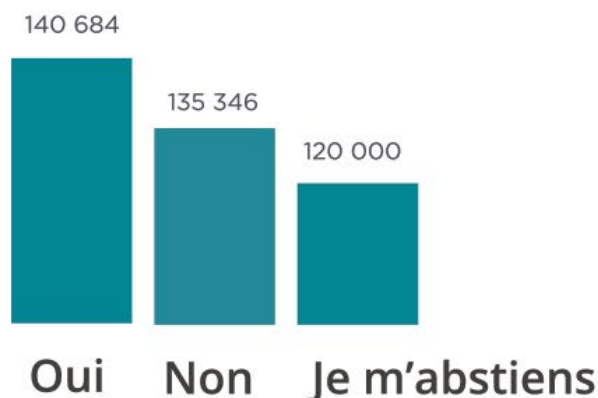
Ainsi, il est important de toujours consulter la déclaration de copropriété et ses amendements avant d'entreprendre quelques projets dans sa partie privative. ☐

<sup>25</sup> Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 5e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2020, par 550.

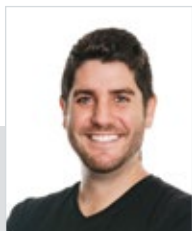
# Envoyer des sondages **gratuitement** à vos résidents

**Appuyez-vous le nouveau  
projet d'espace vert?**

- ☒ Oui
- ☐ Non
- ☐ Je m'abstiens



# Fonds de prévoyance : trois conseils pour le ménage



Par Jonas Depatie, Ing. M.sc.  
Associé, Directeur gestion d'actifs  
Depatie Beauchemin Consultants

Le bâtiment dans lequel vous vivez n'est pas intemporel. Bien que la durée de vie des éléments qui le composent puisse paraître très longue, il viendra un temps où des remplacements ou des réparations majeures seront nécessaires. Règle générale, durant les 20 premières années d'existence d'un bâtiment, il y a peu de travaux majeurs à prévoir. Toutefois, au-delà de 25 ou 30 ans, plusieurs éléments atteindront, tour à tour, leur fin de vie utile et la copropriété devra puiser régulièrement de gros montants dans le fonds de prévoyance (ou lever des contributions spéciales si le fonds est insuffisant). Ces travaux majeurs sont néanmoins incontournables pour le bon maintien de votre actif.

Prenez l'exemple d'une toiture : il viendra un temps où les dégradations augmenteront drastiquement les risques d'infiltration d'eau. Si on décide de reporter les travaux de quelques années dans le but de sauver de l'argent et que des sinistres importants se produisent, les dommages collatéraux et la gestion des dégâts occasionneront des coûts (et des chicanes) qui dépasseront facilement la valeur des 2 ou 3 années de vie. Retarder des travaux qui sont requis, ce n'est pas une façon d'économiser, bien au contraire. C'est la meilleure façon que ça coûte plus cher.

Dans cet article, nous vous présentons trois conseils qui auront un impact positif à long terme sur les dépenses liées aux travaux majeurs et remplacements de parties communes, et donc sur votre fonds de prévoyance.

## Miser sur l'entretien

Le meilleur moyen de réduire les coûts du maintien de votre actif, en ce qui a trait aux remplacements et réparations majeures, est de maximiser vos chances d'atteindre les



durées de vie théoriques des éléments qui composent l'immeuble, et même, idéalement, de les dépasser. D'où l'importance de l'entretien préventif.

C'est principalement l'entretien des éléments qui permettra de maximiser leurs cycles de vie en évitant les remplacements ou réparations précoces, ou encore en évitant que d'autres éléments connexes se détériorent plus rapidement. Ces entretiens sont généralement des tâches peu coûteuses, mais qui nécessitent du temps et de la discipline. Vous n'êtes sûrement pas sans savoir que la Loi 16 exigera des copropriétés de mettre en place un carnet d'entretien. Au-delà de l'obligation légale, il faut également y voir l'opportunité d'avoir un immeuble en meilleur état, et qui coûtera moins cher à maintenir sur le long terme.

Par exemple, le nettoyage des drains de toiture annuellement à l'automne permettra d'éviter que des obstructions se forment et nuisent à l'écoulement de l'eau en hiver. De telles obstructions peuvent favoriser la formation de barrages de glace, situation qui peut causer des dommages à la membrane de la toiture. Dans le cas des éléments d'acier peint, il suffirait de faire des retouches au fini de peinture aux 3 à 5 ans pour éviter le développement de corrosion, le cancer de l'acier. En effet, lorsque l'acier est atteint par la corrosion, les coûts de réparation seront bien au-delà du coût d'entretien. Dans le cas des chaussées d'enrobé bitumineux, le remplissage des fissures aux 5 ans évitera que la dégradation de l'enrobé s'accroisse jusqu'à atteindre le coussin granulaire, augmentant ainsi la surface de réparation à faire, et par conséquent, les coûts.



Il n'y a pas de remède miracle pour maximiser les durées de vie des éléments qui composent l'immeuble : ayez des pratiques d'entretien ordonnées et rigoureuses et vos efforts seront récompensés sur le long terme.

## Inspecter régulièrement

Le corollaire de l'entretien préventif, c'est de mettre en place des tournées d'inspection visuelles régulières pour certains éléments plus critiques afin de pouvoir agir rapidement lorsque des situations pouvant rapidement dégénérer sont décelées.

Prenons en exemple les éléments dont le rôle est d'assurer l'étanchéité de l'enveloppe ou de surfaces de béton. Que ce soit le calfeutrage des ouvertures des gros murs (portes et fenêtres), la membrane d'une dalle de béton de stationnement ou encore la membrane de la toiture, ces éléments ont tous le même rôle : éviter que l'eau atteigne les matériaux sous-jacents qu'ils protègent. Si ce rôle n'est plus accompli efficacement, on ouvre la porte à des dégradations précoces et des sinistres qui peuvent coûter très cher. Par exemple, la membrane d'étanchéité sur une dalle de béton structurale protège le béton contre l'attaque des chlorures contenus dans l'eau amenée par les voitures. Par conséquent, il est important de vérifier régulièrement l'état de la membrane à la recherche de déchirures ou perforations, car agir rapidement permettra d'éviter la corrosion de barres d'armature, qui amènera avec elle de coûteuses réparations de béton. Il en va de même pour le calfeutrage des ouvertures ou la toiture. Des vérifications régulières permettront d'intervenir rapidement, et ainsi éviter des problèmes qui pourraient être coûteux.

## Bien planifier les travaux majeurs

Nous espérons que les deux précédents trucs vous aideront à maximiser la durée de vie des éléments qui composent votre immeuble, et éviter de coûteux problèmes au cours de leur durée de vie utile. Toutefois, le jour où un élément devra être remplacé ou subir des réparations majeures finira par arriver. À cette étape, encore plusieurs économies peuvent être réalisées, tant qu'on s'y prend d'avance.

Par exemple, le moment que vous choisissiez pour demander des soumissions à des entrepreneurs est un facteur qui peut jouer un grand rôle dans le prix que vous allez payer pour des travaux. L'industrie de la construction est plutôt saisonnière

et, par conséquent, il y a donc des moments dans l'année où les entrepreneurs seront plus enclins à vous offrir de meilleurs prix. À l'arrivée de l'hiver, les entrepreneurs ont terminé leur grosse saison de travaux et c'est généralement à ce moment où ils bâtissent leur carnet de commandes pour la saison suivante. Par conséquent, l'hiver est généralement une période où l'on peut dénicher de meilleurs prix. C'est aussi à cette période que les meilleurs entrepreneurs ont davantage de disponibilité pour s'intéresser à votre projet. Ceci peut permettre de faire une pierre deux coups : des travaux de meilleure qualité et à un meilleur prix.

Aussi, pour des travaux majeurs d'envergure, par exemple pour des réfections importantes de façades, ou encore des travaux majeurs dans un stationnement souterrain, il pourra être pertinent d'obtenir les services d'un professionnel pour réaliser des plans et devis et gérer votre appel d'offres. Lorsque vous demandez à des entrepreneurs des soumissions pour « réparer la maçonnerie », vous leur laissez le champ libre pour déterminer eux-mêmes les réparations à faire et les techniques de réparation à utiliser. Ceci pourra mener à des écarts de prix importants entre les soumissionnaires. Certains vous proposeront le minimum qu'ils jugent nécessaire dans le but de vous présenter le prix le plus bas possible, parfois au détriment de la durabilité des réparations. D'autres vont prévoir le pire scénario afin de limiter leur risque et vous présenteront un prix qui vous semblera ridiculement élevé. En ayant recours à un professionnel pour préparer des plans et devis et gérer votre appel d'offres, vous vous assurez que tous les entrepreneurs soumissionneront sur les mêmes réparations, les mêmes quantités et les mêmes techniques. Ceci favorisera une réelle concurrence entre les entrepreneurs, tout en vous assurant de la qualité des soumissions, et ultimement, de la durabilité des travaux.

## Conclusion

Les nouvelles exigences introduites par la Loi 16 (étude de fonds de prévoyance, carnet d'entretien) amèneront plusieurs copropriétés à devoir contribuer de façon plus importante dans leur fonds de prévoyance. En adoptant les 3 conseils que nous vous proposons, vous mettrez sans aucun doute toutes les chances de votre côté pour minimiser les dépenses financées par votre fonds de prévoyance. Un dernier petit truc : lorsque viendra le temps d'obtenir votre étude, assurez-vous de choisir un professionnel qui vous donnera un plan d'entretien pour vous aider dans votre mission ! ☐



## NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

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

### SERVICES DE RESTAURATION

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

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

### SERVICES DE NETTOYAGE

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

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



# Pourquoi devriez-vous utiliser les services d'un consultant expert en toitures ?



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



**Le rôle d'un consultant, peu importe son expertise, est de conseiller et de guider son client vers la solution la mieux adaptée à ses besoins, la plus rentable et la plus durable. Pour les projets de toiture, ces services de consultation sont souvent offerts directement par l'entrepreneur couvreur.**

Quels sont donc les avantages à utiliser les services d'un consultant indépendant par rapport à ceux offerts par un entrepreneur couvreur?

Voici quelques questions que Le Groupe Gesfor se fait poser couramment et auxquelles nous répondons afin de bien clarifier le rôle de chacun.

## **L'embauche d'un consultant expert en toiture est-elle rentable?**

Oui, le recours à un consultant compétent et expérimenté est rentable à plusieurs égards. Vous économisez votre temps et votre énergie en nous engageant pour inspecter la toiture,



évaluer les travaux à réaliser, traiter les documents contractuels, sélectionner les entrepreneurs appropriés pour les travaux et passer le temps nécessaire avec eux pour l'examen de chaque étape.

Nous vous faisons aussi économiser de l'argent en définissant les spécifications pour les travaux appropriés, ce qui réduit considérablement les risques de problèmes sur le long terme. En général, nous sommes en mesure de réduire considérablement les coûts liés au cycle de vie de votre actif.

## **Quel type de systèmes recommandez-vous pour résoudre les problèmes d'étanchéité de toiture?**

Nous prenons en compte de nombreuses variables qui nous permettent de recommander le système approprié pour votre bâtiment. Nous évaluons des éléments tels que l'utilisation du bâtiment, les besoins en énergie, le type de tablier existant, l'attachement aux options de pont, la hauteur du bâtiment, le trafic anticipé sur le toit, les restrictions budgétaires, la résistance au déchirement, les conditions météorologiques locales et d'autres facteurs propres à votre situation.

## **Pourquoi ne pas simplement engager un entrepreneur couvreur?**

Lorsque vous appelez des entrepreneurs couvreur pour obtenir des offres, leur principal objectif est de remporter le





contrat. Cela se traduit souvent par une solution moins qu'optimale pour corriger votre problème de toiture. Les entrepreneurs tentent aussi de trouver des raccourcis leur permettant de gagner le projet. C'est normal, car un entrepreneur ne sait pas ce que ses concurrents vous vendent pour un même projet. Des plans et devis ou des procédures de travail rédigés par un consultant expert permettent d'avoir l'heure juste par rapport aux travaux à réaliser sur la toiture. À partir de ces documents, les entrepreneurs couvreurs peuvent ensuite faire une offre qui colle à la réalité.



Nous travaillons en étroite collaboration avec vous pour concevoir et spécifier une solution rentable de haute qualité.

## Quand dois-je refaire le toit?

La décision quant au bon moment d'installer un nouveau toit dépend d'un certain nombre de facteurs. En général, un nouveau toit est nécessaire dès que les travaux de maintenance ne sont plus rentables ou parce que l'intérieur du bâtiment est si sensible qu'on ne peut se permettre de subir une fuite grave. Il faut aussi tenir compte de la période de l'année en raison des conditions météorologiques, l'utilisation des bâtiments, comme les écoles et les collèges, ainsi que les contraintes d'occupation des bâtiments.

**Si je dois remplacer un toit, mais que les restrictions budgétaires ne me le permettent pas maintenant, que puis-je faire?**

En tant que consultants experts, nous restons flexibles et réa-

listes par rapport à vos objectifs à long terme et vos capacités financières. Si un nouveau toit est nécessaire, nous vous le dirons. Si votre objectif est de simplement prolonger la durée de

vie de votre système de toiture, nous travaillerons avec vous en ce sens. Les bâtiments ont souvent plusieurs sections de toit distinctes qui peuvent être évaluées séparément et classées par ordre de priorité de travaux, ce qui permet un remplacement progressif tout en conservant les autres sections de toiture le temps que celles-ci puissent être remplacées.

## Vaut-il mieux enlever le toit en totalité ou suffit-il de réaliser une démolition sélective en conservant certains composants?

La décision d'enlever le toit dans son ensemble ou de conserver certains composants dépend d'un certain nombre de facteurs complexes, comme le degré de contamination par l'humidité du toit existant, le type d'isolation en place, le nombre de couches de toit existantes, la capacité structurale du bâtiment à supporter une charge supplémentaire, la valeur d'isolation requise et l'effet que l'épaisseur supplémentaire aura sur le toit, le bord du toit et les solins de pénétration existants.

Pour toute information supplémentaire ou pour une demande d'expertise, communiquez avec monsieur Didier Rorive, par téléphone au 1 800-529-5870 (2244) ou par courriel à [drorive@gesfor.com](mailto:drorive@gesfor.com). ☐

© 2022 Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin inc.

# sinopé

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

pour ses écosystèmes de  
gestion de l'énergie



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

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



## L'expert en sinistre est là pour représenter le syndicat de copropriété et déterminer la cause du sinistre



Par Linda Collin, PAA  
Directrice technique et conformité  
Laguë Varie Verreault & Associés inc.

Lorsque survient un sinistre, que ce soit un dossier présenté à votre assureur ou un dommage sous la franchise, vous êtes la partie prenante au dossier. Il en va de la protection de vos intérêts. Bien sûr, l'expert en sinistre sera présent pour récupérer les faits et déterminer la cause du sinistre, mais comme l'expert en sinistre survient après l'évènement, vous devenez un élément essentiel à votre dossier. Dès le départ, fermer l'eau pour limiter le dommage et contacter le conseil d'administration, ceux-ci ont possiblement une procédure pour la gestion d'urgence d'assèchement.

Il est recommandé de prendre des photographies à l'état d'origine du dommage et de conserver toutes les pièces en lien avec ladite cause afin que l'expert en sinistre et les professionnels, si nécessaire, puissent poursuivre leurs expertises. Que ce soit l'assureur ou vous même, vous devez savoir que dans la mesure d'une demande de remboursement et/ou un recouvrement pour votre assureur, la partie demanderesse doit connaître la cause et l'origine du dommage.

Sans quoi, il est fort possible que vous receviez un refus de la part de l'autre partie. De plus, lorsqu'un respon-



sable est identifié, il est impératif de l'en aviser immédiatement et de lui accorder un délai de dix jours afin que celui-ci puisse se prévaloir de son droit de visiter les lieux, prendre connaissance des dommages et d'expertiser la cause du sinistre ou le fait qui lui est reproché. Sans cette approche, vous causer préjudice à l'autre partie de procéder à son enquête et votre demande de remboursement et/ou recouvrement pourrait être refusée.

Lorsque vous présentez une réclamation à votre assureur et que celui-ci vous indemnise pour un sinistre couvert à la police d'assurance, vos droits sont transférés à votre assureur lequel pourra récupérer les indemnités versées auprès de la ou des parties responsables. Il est important de mentionner ici que votre franchise, n'étant pas une indemnité versée, votre assureur ne peut demander remboursement pour cette somme. Vous devrez vous-même adresser votre demande de remboursement à la ou les parties responsables d'où l'importance de vous impliquer activement pour la détermination de la cause et le processus de réclamation.

Vous avez trois ans pour réclamer vos dommages, en l'occurrence la franchise ou toute perte non couverte par votre contrat d'assurance. Or, suite à la pandémie et à l'arrêt ministériel publié en juin 2020, la prescription est repoussée. Il est donc suggéré de contacter un professionnel qui pourra vous indiquer à quelle date la prescription prendra effet. De cette façon, vous serez certains de protéger vos droits.

En conclusion, que ce soit une réclamation présentée auprès de votre assureur ou votre propre réclamation sous franchise, le dossier vous appartient et souhaitons que vous soyez actifs avec l'expert en sinistre ou les professionnels attitrés à votre dossier pour régler le sinistre.

95 % des sinistres survenant à l'intérieur d'une copropriété sont causés par un dégât d'eau. Il arrive fréquemment qu'un copropriétaire décide de faire la réparation d'un accessoire de plomberie, lui-même. Pour quelques dollars, malheureusement la réparation ou le remplacement d'un accessoire peut occasionner des milliers de dollars de dommage et engager votre responsabilité.

Dans la majorité des déclarations de copropriété, il est mentionné qu'aucun copropriétaire ne peut effectuer des travaux de plomberie et/ou d'électricité lui-même. Il doit engager des professionnels pour le faire. En effet, en copropriété, l'important est d'agir avec prudence et dans le bien-être de l'ensemble de la collectivité pour ainsi éviter des dommages au bâtiment et à vos voisins.

Engager un professionnel pour la plomberie, l'électricité ou de la rénovation générale, vous permet d'avoir une garantie après travaux et cette entreprise engage sa responsabilité professionnelle pour les travaux effectués. De plus, nous vous suggérons fortement de conserver toutes les factures de réparations faites à l'intérieur de votre unité privative pour ainsi conserver votre garantie et que votre syndicat puisse adresser la demande de remboursement à la bonne partie, le cas échéant, lorsqu'un sinistre survient et que la responsabilité du professionnel est engagée.

Toutes les entreprises mandatées aux travaux à la copropriété doivent détenir une licence RBQ et une vérification sur le site gouvernemental est par ailleurs souhaitée alors que la consultation est gratuite. Ceci permet de vous protéger comme consommateur. ☐

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

**Conseillers juridiques en droit de la copropriété**

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca



# GardaWorld: une protection fiable, partout et en tout temps.

GardaWorld Systèmes de sécurité est fière de vous offrir des produits intelligents et des services couvrant tous les aspects essentiels pour vous assurer une protection complète. Nos spécialistes sont là pour vous aider à identifier la solution parfaitement adaptée à vos besoins uniques de copropriété :

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

Parlez avec nos experts :

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

**GARDAWORLD**  
SYSTÈMES DE SÉCURITÉ



Par Jocelyn Bédard  
Président Groupe Fenestra

## Entretien de vos fenêtres !

Mesurer l'espérance de  
vie d'un thermos...  
comment ça marche

Noter qu'un thermo embué crée une perte de visibilité, mais ne perd pas pour autant son effet isolant. Vous n'aurez pas plus froid parce que le thermo est embué.

### Saviez-vous qu'il est possible de mesurer la durée de vie des thermos de vos fenêtres ?

Le temps est venu de régler vos problèmes de fenêtres et de prendre une décision éclairée entre opter pour le remplacement ou la restauration de vos fenêtres. Alors il vous faudra prendre en considération certains aspects en plus de l'analyse des composantes qu'il vous faudra voir à effectuer.

Il y a tout d'abord la structure de la fenêtre qui peut être évaluée visuellement. Le calfeutrage peut aussi être inspecté et évalué de la même façon. Mais pour le verre thermo, il n'existe aucun indicateur visuel qui permet de bien déterminer le nombre exact d'années à venir avant le remplacement sauf si un bris est constaté ou si le verre devient embué, ce qui indique la fin de vie du thermo qu'il faudra remplacer. Il est maintenant possible d'effectuer une simulation à l'aide d'un instrument qui mesure le point de rosée du verre thermo et de sa durée de vie restante pour décider de voir au remplacement.

Lors de la préparation du budget suite à l'inspection, nous devons considérer le reconditionnement des coupe-froid et de la mécanique ainsi que le remplacement du calfeutrage et des thermos. Si l'ensemble de l'analyse favorise la conservation des fenêtres, toutes ces interventions doivent être considérées pour fin de budget. Je dirais ordre d'importance que le calfeutrage est prioritaire pour prévenir les infiltrations d'eau, ensuite intervenir sur les coupe-froid et la mécanique puis finalement les thermos.

En mesurant chaque élément de vos fenêtres et en obtenant la durée de vie restante de vos thermos, vous serez en mesure de prévoir plus précisément le coût des interventions à venir sur l'enveloppe de votre immeuble. Il vous sera alors plus facile de connaître vos besoins tout en précisant votre budget. Mon expérience m'indique que certains thermos rendent l'âme après une année tandis que d'autres durent 50 ans.

**Les événements climatiques se succèdent d'année en année et font en sorte que vos verres thermos en subissent les conséquences qui affectent considérablement les prévisions de leur durée de vie.**

- Assemblage en usine;
- Type de scellant utilisé lors de l'assemblage;
- Méthode utilisée lors de l'installation;



- Compatibilité entre le scellant des thermos et les cales d'épaisseur ;
- Transport et manipulation du thermos;
- Exposition au soleil;
- Installation dry seal ou wet seal (souvent le thermos baigne dans l'eau)

Le thermos est un élément très vivant qui réagit constamment aux variations du climat. Sa composition est relativement simple. Un premier verre, un séparateur "Spacer" soit d'aluminium ou de plastique du scellant et un autre verre en sandwich. On ajoute de l'air ou un gaz entre les deux verres. Dans le séparateur, on retrouve un dessiccant qui absorbe l'humidité entre les verres et quand celui-ci est saturé d'eau, de la condensation se forme sur les faces intérieures des verres. C'est alors le moment de remplacer le thermo.

### L'espérance de vie d'un thermos !

Premièrement nous prélevons dans l'immeuble un échantillonnage de thermos à différents endroits d'exposition aux intempéries et de différents étages.

Un appareil qui utilise la glace sèche comme stimulateur est positionné sur le centre du thermos. Cet endroit de positionnement de l'appareil est soumis à un degré de refroidissement précis jusqu'à l'apparition de condensation entre les deux verres. À l'aide d'une charte référence, il est possible de connaître le niveau de réaction du thermo. Un suivi effectué aux 2 ans permet d'extrapoler sur sa période de durée de vie. Le remplacement est imminent et requis lorsque le résultat de la mesure démontre que le point de rosée est près de la limite requise. Cette analyse permet de mieux planifier le moment de remplacement de vos thermos.

Lors de la préparation de votre budget d'entretien, il est recommandé de voir à la possibilité d'augmenter la performance de vos nouveaux thermos à l'aide de différents types de pellicules (low E) qui améliorent le confort dans votre immeuble, dans vos unités de condo. N'oubliez pas que d'opter pour la restauration de vos fenêtres, le coût à budgétiser sera en grande partie composé du coût de la main-d'œuvre, donc il peut être sage d'opter pour un thermos plus performant.

Vous avez des questions, besoin d'évaluer le coût de remplacement de vos thermos ou d'un projet de restauration complète de la fenestration de votre immeuble, je vous invite à communiquer au (514) 993-3333. ☐

# D+BC

DEPATIE  
BEAUCHEMIN  
CONSULTANTS

## INSPECTIONS DE FAÇADES & STATIONNEMENTS

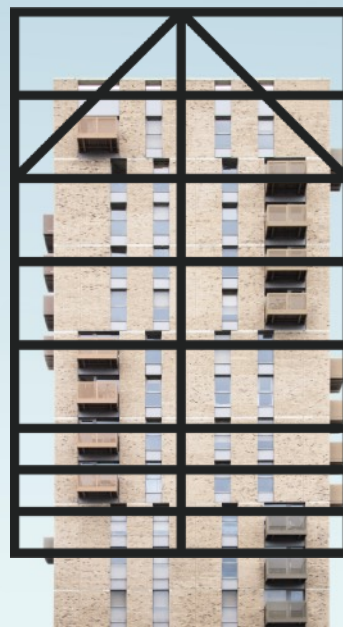
## PLANS ET DEVIS

## ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE

1 888 257 5322

DEPATIEBEAUCHEMIN.COM

PARTOUT AU QUÉBEC

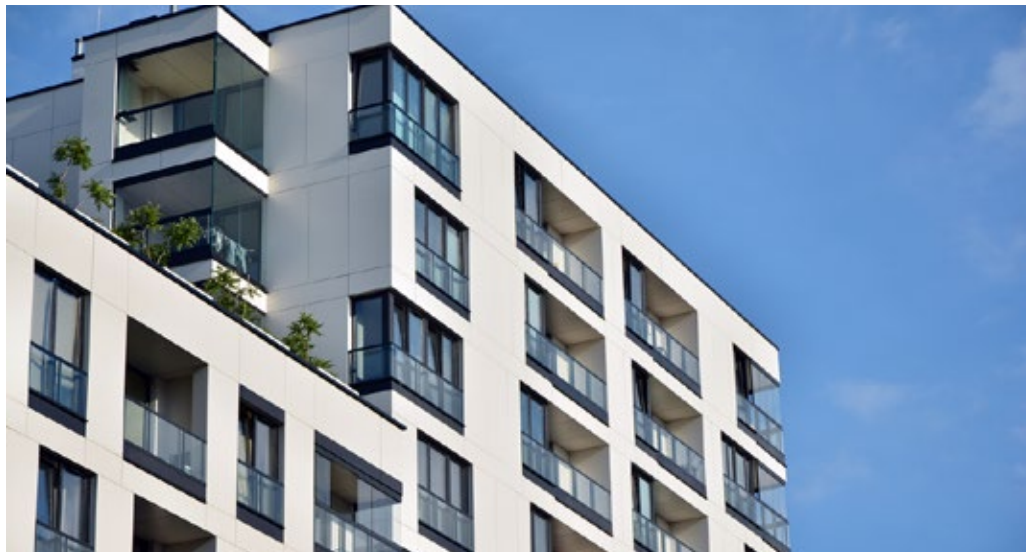






RÉSIDENTIEL

## Copropriété et travaux de rénovation : évitez les mauvaises surprises !



**Pourquoi adhérer  
à la garantie  
Qualité Rénovation ?**

Avec le vieillissement du parc immobilier au Québec et les nouvelles obligations entourant la Loi 16, certains copropriétaires doivent se préparer à entreprendre des travaux de rénovation pour assurer la pérennité de leur copropriété. Ce type de projet peut s'avérer complexe et coûteux et la gestion des travaux peut devenir une source de stress pour les gestionnaires de copropriétés et pour les propriétaires. Mais comment assurer des travaux de rénovation sans tracas ?

L'ACQ Résidentiel, filiale de l'Association de la construction du Québec, a développé une garantie unique qui vise à protéger l'investissement de copropriétaire en garantissant la qualité des travaux à effectuer. Avec une expertise en contrôle de qualité des bâtiments, les syndicats et gestionnaires de copropriétaires peuvent compter sur un partenaire compétent et expérimenté pour les accompagner tout au long des travaux.

### **Pour avoir l'assurance de faire affaire avec un entrepreneur qualifié et compétent**

L'industrie de la construction est vaste et il existe plusieurs spécialités distinctes. Il est parfois difficile de s'y retrouver ! Il est pourtant primordial de choisir un entrepreneur ayant les compétences, les qualifications et les licences appropriées pour le type de travaux à faire. En adhérant à la garantie Qualité Rénovation, l'ACQ Résidentiel accompagne le syndicat dès le début du projet en procédant à l'évaluation complète de l'entrepreneur selon plusieurs critères spécifiques :

- ✓ Conformité auprès de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) – licence et dossier
- ✓ Solvabilité de l'entreprise par l'évaluation financière
- ✓ Évaluation de l'expérience et des compétences selon leur historique de travaux
- ✓ Qualification de l'entrepreneur par rapport aux projets de rénovation
- ✓ Vérification de la qualité des travaux antérieurs.
- ✓ Cette étape, souvent négligée, est pourtant essentielle pour des travaux de rénovation réussis.



### **Pour avoir un partenaire qui veille au bon déroulement et à la qualité des travaux**

La gestion des travaux est parfois entre les mains des gestionnaires de copropriétés ou même des copropriétaires et ceux-ci n'ont pas toujours les connaissances pour évaluer la qualité des travaux en cours, surtout si les travaux sont majeurs. Ils doivent donc s'en remettre uniquement aux suivis de leur entrepreneur. Avec la garantie Qualité Rénovation, les gestionnaires de travaux peuvent compter sur l'équipe technique de l'ACQ Résidentiel pour assurer des inspections de qualité tout au long du projet. Ces inspections permettent d'identifier les problématiques en amont et de les corriger avant les prochaines étapes. Cela réduit considérablement les risques d'erreurs majeurs ou de malfaçons pendant les travaux et permet de limiter au maximum les risques de réclamations après les travaux. Les rapports d'inspection, avec notes et photos à l'appui, constituent un outil de référence indispensable pour tous les syndicats de copropriétés. Ils permettent de documenter les travaux et conserver une trace historique en cas de vente ou de transfert de syndicat. L'ACQ Résidentiel joue donc un rôle de gardien de la qualité tout au long des travaux.

### **Pour protéger votre investissement en cas de mauvaises surprises après les travaux**

L'équipe de l'ACQ Résidentiel veille à déployer tous les efforts nécessaires pour assurer la qualité d'un projet de rénovation. Nous savons toutefois que malgré les meilleures expertises sur les chantiers, une situation indésirable peut

survenir. Dans un tel cas, notre service d'accompagnement prend rapidement le dossier en charge et assure une gestion simple et rapide en cas de réclamation. À titre d'intermédiaire neutre et objectif, l'ACQ Résidentiel assure le suivi auprès de l'entrepreneur afin de procéder aux travaux correctifs le cas échéant. L'objectif est de corriger la situation le plus rapidement possible tout en conservant des relations harmonieuses entre les différentes parties. Les gestionnaires et copropriétaires n'ont donc pas besoin d'entreprendre des démarches judiciaires ni à débours des sommes excédentaires pour corriger la situation.

La garantie Qualité Rénovation est donc une solution unique qui procure aux gestionnaires et syndicats de copropriétés une tranquillité d'esprit inestimable lors de travaux de rénovation. Cette garantie permet d'éviter bien des ennuis et de limiter les pertes financières encourues par des travaux de rénovation mal effectués. Le gage de qualité offert par l'ACQ Résidentiel permet d'assurer la réussite de vos petits et gros projets de rénos! ☐

### **Informez-vous avant de rénover :**

[acqresidentiel.ca/renovation](http://acqresidentiel.ca/renovation)



**Pour tous les détails de la garantie, visionnez le webinar en cliquant ici**  
**>>**

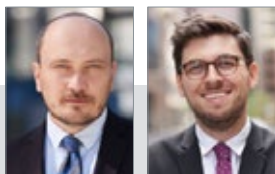


# Sinistres et copropriété : responsabilités–assurances–prévention–intervention

Samedi 23 avril 2022

Visioconférences

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



Conférenciers :

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

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

- Modifications récentes;
- Ordre public.

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

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

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

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

- Opportunité de faire affaire avec un évaluateur agréé.

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

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



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



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

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

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

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



Conférencier :  
**Martin Demuy**, Vice-président aux ventes et développement des affaires (Steamatic Canada)

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

---

Commanditaires / Exposants :



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



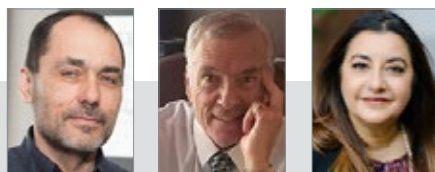


Institut de la copropriété  
du Québec

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

## Visioconférences

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



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

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



Visionner  
la **vidéo**

**Samedi 21 mai 2022 | 9h00 à 12h00**



Conférencier :  
**Hubert St-Pierre**, ing., Président (St-Pierre et associés)

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

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

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

**Samedi 18 juin 2022 | 9h00 à 12h00**



Conférenciers :

**Daniela Petrulian**, ing. (Consultants Facades Plus)

**Émile Botezatu**, ing. (Maître Inspecteur)

**M. Gabriel Marcu**, ADM.A. (Condo Groupe Conseil S.E.N.C.)

**Me Sébasatien Fiset** (Fiset Légal inc.)

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

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

**Samedi 8 octobre 2022 | 9h00 à 12h00**



Conférencier :

**Hubert St-Pierre**, ing., Président (St-Pierre et associés)

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

Quelles sont les étapes du Plan de Gestion de l'Actif (PGA) ? / Fonds de prévoyance et Carnet d'entretien.

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

**Samedi 3 décembre 2022 | 9h00 à 12h00**



Conférencier :  
**Me Sébastien Fiset** (Fiset Légal inc.)

## Cours accéléré en copropriété divise

### La copropriété au Québec

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

### Autres thèmes qui seront aussi abordés :

- Lire et comprendre sa déclaration de copropriété et son plan cadastral;
- Location en copropriété;
- Animaux en copropriété;
- Travaux et réparations en copropriété;
- Calcul des majorités spéciales;
- Comment modifier la déclaration de copropriété;
- Charges de copropriété impayées;
- Fonctionnement du fonds de prévoyance;
- Registre du syndicat;
- Vices et dégâts en copropriété : qui est responsable de quoi?;
- Assurances en copropriété;
- Tenue des assemblées;
- Gestion des conflits et modes privés des règlements (médiation et arbitrage).

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

# Les Soirées du CONDO

## Visioconférences

Mercredi 6 avril 2022 | 19h00 à 21h00



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

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

Conférencier : **François Carmichael**, Vice-président - Ventes & Marketing (Jan-Pro Canada)

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

Mercredi 4 mai 2022 | 19h00 à 21h00



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

**NOWA**

Conférencier : **Jean-Hugues LaBrègue**, Président (NOWA)

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

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



Mercredi 1 juin 2022 | 19h00 à 21h00



## L'avantage BELL dans votre copropriété



Conférencier : **Alain Cardin**, Gestionnaire de Secteur – Ilm vente (Bell)

Lors de cette conférence web, les conseillers de Bell présenteront les meilleurs services Internet et télévision offerts par Bell pour votre copropriété. La technologie Internet la plus rapide au monde et le meilleur produit TV offert sur le marché. Les services de télécommunications que vos copropriétaires recherchent. Un soutien sur lequel les administrateurs et tous les résidents peuvent compter. La meilleure technologie de réseau au monde – pure fibre – s'est associée à plus de 650 copropriétés pour offrir aux résidents les meilleurs services de fibre, sans fil et maison intelligente au Canada et au Québec.

Mercredi 7 septembre 2022 | 19h00 à 21h00



## Intervention d'urgence après sinistre suivi de la reconstruction (Steamatic Canada)



Conférencier : **Martin Demuy**, Vice-président aux ventes et développement des affaires (Steamatic Canada)

Lors de cette visioconférence, les experts en restauration après sinistre de chez Steamatic Canada vous expliqueront en détail quelles sont les interventions nécessaires qui pourront atténuer les conséquences souvent éprouvantes suite aux sinistres d'eau ou de feu. En plus de causer des dommages au bâtiment, un dégât d'eau ou de feu peut s'avérer très dommageable pour les équipements électriques et électroniques, les meubles ainsi que vos documents entreposés à l'intérieur de votre unité de condo. Les conseillers Steamatic vous exposeront quelles sont les principales étapes à respecter et avant toute chose, qui appeler en cas d'extrême urgence sans oublier votre assureur.

Mercredi 28 septembre 2022 | 19h00 à 21h00



## Assurances des syndicats de copropriété et BFL Canada



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

Les couvertures d'assurance sur la police du syndicat et celles des copropriétaires. Comment BFL Canada peut aider votre syndicat à obtenir la meilleure couverture disponible sur le marché de 2022 ! Un aperçu de la situation du marché de l'assurance des copropriétés au Québec.

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

# Condo Conseils

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



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

- Assistance téléphonique auprès d'avocats et notaires chevronnés en copropriété ;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé <https> (implantation, entretien et formation) ;
- Accès aux archives du magazine Copropriété+ au [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca) ;
- Accès à ExpoCondo.ca aux archives vidéos des cours de l'ICQ et des événements ;
- Cours de formation de l'ICQ gratuits pour les administrateurs ;
- Participation gratuite aux Colloques annuels de la copropriété ;
- Participation gratuite aux Condos Week-end (Colloque printanier) ;
- Participation gratuite aux Soirées du Condo ;
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités ;
- Service de fiduciaire en assurances ;
- Inscription des administrateurs à Copropriétaires Québec (CQ)
- Inscription à Copropriétaires Québec (CQ) des copropriétaires et résidents inscrits aux sites CondoRéseau des syndicats ;
- Inscription à l'infolettre mensuelle (Informations sur les événements à venir et la livraison des éditions du magazine Copropriété+.
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

ÉconoRéseau  
CondoServices.net

CondoPerception  
ExpoCondo.ca

CondoAssurance  
CondoRessources.com

[CopropriétairesQuebec.org](http://CopropriétairesQuebec.org)

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

514.996.2233

819.439.8062

418.780.9803

855.380.2233

# Condo Conseils

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



## Juristes et conseillers à votre service



Guy Thouin  
Président-directeur général



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal  
Montréal



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



Me Mario Paul-Hus  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Jonathan Vallières  
Montréal



Me Michel Lévesque  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



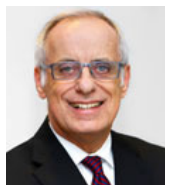
Me Ludovic Le Draoullec  
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.  
Montréal



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



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats  
Montréal



Me Catherine Azoulay  
Azran & associés avocats  
Montréal



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



Me Éric Oliver  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Gaston Gourde  
Québec



Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



Me Chantale Bouchard  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Stéphane Audy  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



Me Sylvie Lefrançois  
Montréal



Me Simon Oliva  
Fiset Légal  
Montréal



Me Samuel Gaudet  
Fiset Légal  
Montréal



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Maria Deborah Michaud  
Municonseil Avocats  
Montréal



Me Yezhou Shen  
Municonseil avocats  
Montréal



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



Gabriel Marcu  
Condo Groupe Conseil  
Montréal



Jacques Marcotte  
Diplômé en droit  
Montréal



# SERVICE D'INFORMATION!

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

## PLUS DE 2000 ARTICLES!

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

ARTICLES - Magazine Copropriété+



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



### Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

#### Règlementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)



# SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

## GESTION DE L'AMIANTE

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

## CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

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

## VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

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



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

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

LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

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

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

PG THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL



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

## Votre déclaration de copropriété a-t-elle besoin d'être modifiée ?

On peut dire de la copropriété qu'elle est sorte de microcosme de la société en général. C'est un milieu de vie qui possède ses propres règles de gouvernance, prévues dans la loi et dans la déclaration de copropriété, et où les intérêts particuliers des copropriétaires doivent se conjuguer avec les intérêts collectifs du syndicat. Et tout comme la société en général, la copropriété doit faire face à de nouveaux enjeux qui se posent avec l'évolution du droit et avec l'évolution des mœurs et des tendances économiques. Dans cette optique, la modification à la déclaration de copropriété constitue l'outil le plus sûr et le plus adéquat qui s'offre à la copropriété pour mettre en place des solutions et s'adapter aux enjeux nouveaux qui se présentent à elle.

L'étude d'avocats et de notaires De Grandpré Jolicoeur, s.e.n.c.r.l. a élaboré plusieurs modèles d'actes de modification de déclaration de copropriété à la fine pointe des développements récents en droit de la copropriété, qui sont susceptibles d'être adaptés au cas par cas et de répondre à une grande variété de besoins. Ainsi, certains des services qui lui sont les plus fréquemment demandés portent sur les matières suivantes :

### 1. Ajout d'une clause pénale dans la déclaration de copropriété

Absente dans la plupart des déclarations de copropriété qui commencent à dater un peu, la clause pénale est pourtant un outil commode qui s'est imposé dans la pratique récente. Elle permet au syndicat d'imposer des pénalités monétaires au copropriétaire qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de la déclaration de copropriété, et ce, peu importe que la contravention soit le fait du copropriétaire lui-même, d'un occupant ou



d'un visiteur de son unité, ou encore de son locataire. À une clause pénale générale, il est possible d'adjoindre des clauses pénales spécifiques visant à sanctionner les contraventions à certaines dispositions particulières de la déclaration de copropriété, telle par exemple l'interdiction de la location à court terme de type « Airbnb ».

De telles clauses apparaissent essentielles pour assurer la cohabitation harmonieuse des copropriétaires, ne serait-ce que pour leur effet dissuasif.

### 2. Ajout de dispositions visant l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

Avec la hausse du coût du pétrole, les préoccupations grandissantes pour l'environnement et l'amélioration de la technologie, la voiture électrique est appelée à s'imposer de plus en plus sur nos routes. Dans cette optique, l'installation dans les espaces de stationnement de bornes de recharge pour véhicule électrique peut représenter une plus-value considérable. Cependant, en raison de la division des espaces en copropriété entre parties communes et parties privatives, il importe de bien

qualifier ces équipements en fonction des particularités de l'immeuble et du type de travaux envisagés, puis de prévoir les règles adéquates de partage des coûts et des responsabilités. Une modification de la déclaration de copropriété visant à intégrer les nouvelles dispositions requises apparaît donc indispensable.

### 3. Ajout de dispositions visant l'installation de détecteurs de fuite d'eau

Les lois dites « 141 » et « 41 » adoptées ces dernières années sont venues préciser et resserrer les règles en matière d'assurance pour les copropriétés, et ce, dans un contexte où l'on voit de plus en plus de copropriétés faire face à des problèmes d'assurabilité. Quand l'on sait que le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, aussi bien les parties privatives que les parties communes; quand l'on sait qu'en cas de concurrence entre l'assurance collective du syndicat et l'assurance individuelle du copropriétaire, c'est la première qui constitue l'assurance de première ligne; et quand l'on sait que les primes d'assurance du syndicat sont payées à même les charges communes, il peut être fort utile d'avoir dans la déclaration de copropriété les dispositions nécessaires visant à prévenir les dégâts d'eau et ainsi permettre de déterminer à l'avance quelle sera la responsabilité du copropriétaire en cas de contravention ou de manquement à ces dispositions.

### 4. Ajout de dispositions visant l'installation de caméras de vidéosurveillance

De façon tout à fait légitime, un syndicat peut vouloir faire installer des caméras de vidéosurveillance dans l'immeuble de la copropriété afin de prévenir les vols ou le vandalisme, ou d'attraper sur le fait des contrevenants aux dispositions de la déclaration de copropriété. Cependant, cette préoccupation légitime du syndicat se heurte souvent à la préoccupation toute aussi légitime des copropriétaires pour le respect de leur droit à la vie privée. Bref, s'il est permis d'installer des caméras de vidéosurveillance dans un immeuble, il est potentiellement illégal de les installer n'importe où à n'importe quelle fin. ☐



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

# Un espace vert où il fait bon *vivre*



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

**ESTIMATION GRATUITE**





Restauration de  
**PORTES et  
FENÊTRES**

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



Gestion de projets avec échéanciers

Respect des budgets établis

Présentation des services aux administrateurs et gestionnaires

Inventaire complet des travaux à effectuer sur la bâtisse

Plus de 20 ans d'expérience



**REMPACEMENT  
D'UNITÉS SCELLÉES**



**INSERTION DE  
PORTES ET VITRAUX**



**COUPE-FROID ET  
MÉCANISMES**



**RÉPARATION DE  
RAMPES DE VERRE**



**CALFEUTRAGE**



**INSTALLATION ET  
REMPACEMENT  
DE MIROIRS**



**DOUCHE**



facebook  
4.9 ★★★★★

Google  
4.9 ★★★★★

membre AVFQ

1 888 668-0880 | RBQ 5590-6192-01  
info@bascoworld.com | [bascoworld.com](http://bascoworld.com)

# Comment se propage le virus de la covid-19



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Après maintenant deux ans de pandémie, d'informations d'avis d'experts et de mesures de toutes sortes, qu'est-ce qui est raisonnable de retenir sur la propagation de la COVID-19 et les moyens de se protéger?

La COVID se transmet par voie aérienne et par contact direct et indirect.

## Sources d'infection

Plus précisément, le CDC (Center for Disease Control des USA) a établi que les personnes pouvaient être infectées via trois principales sources.

1. Par inhalation : le fait de respirer des gouttelettes et des particules en suspension (aérosol) dans l'air;
2. Par déposition : le fait que les gouttelettes et les aérosols se déposent sur les muqueuses (nez, bouche et yeux);
3. Pour le toucher : le fait que les mains entrent en contact avec des surfaces et objets contaminés (fomites) pour ensuite entrer en contact avec les muqueuses.

## Comment les gouttelettes et aérosols se forment

On peut ensuite se demander d'où proviennent les gouttelettes et les aérosols? Essentiellement, le Journal Médical d'Édimbourg a identifié que les activités humaines suivantes généraient :

- **Respiration normale** : ne génère pas ou très peu de gouttelettes;
- **Parler** : génère de quelques douzaines à quelques centaines de gouttelettes;

- **Tousser** : qui génère jusqu'à quelques milliers de gouttelettes;
- **Éternuer** : génère quelques centaines de milliers à quelques millions de gouttelettes.

Il faut aussi comprendre la trajectoire de ces gouttelettes. Lorsqu'une personne expire, parle, tousse ou éternue, elle expulse des gouttelettes et des aérosols qui se retrouvent dans l'air ambiant. La même étude a aussi permis de constater que les gouttelettes plus lourdes (plus de 100 microns) ont tendance à tomber rapidement au sol dans les 2 premiers mètres, dans un délai de quelques secondes à quelques minutes alors que les aérosols plus légers restent en suspension dans l'air ambiant, et ce, pour une période de quelques minutes à plusieurs heures.

Il semble par ailleurs que ce soit les gouttelettes en provenance du fond de la gorge (pharynx) par opposition au-devant de la bouche qui produisent les gouttelettes les plus infectées. Ainsi, les activités requérant plus d'effort (chanter, crier, tousser) provoquent davantage d'expulsion d'air et de gouttelettes que les activités plus légères, comme respirer ou parler normalement.

On reconnaît en passant des explications à l'origine de la distanciation de 2 mètres et du port du masque lorsque cette distanciation ne peut être respectée et qui ont été suggérées par la Santé publique au début de la pandémie.

## Longévité des gouttelettes et aérosols

On a aussi identifié 3 facteurs contributifs à la transmission plus rapide du virus. Ce sont :

- Les endroits fermés, avec ventilation inadéquate ou absence d'échange d'air;
- L'expiration accélérée, engendrée par la pratique de sports, le chant et les cris;
- L'exposition prolongée, typiquement de 15 minutes pour une conversation

Les gouttelettes et aérosols finiront éventuellement par mourir, mais de déterminer en combien de temps cela se fera n'est pas toujours facile. D'ailleurs, la durée de vie des pathogènes est généralement mesurée dans des laboratoires, dans un environnement contrôlé. Un pathogène pourra survivre quelques minutes sur une surface sèche et inhospitalière ou plusieurs heures, voir jours dans un endroit humide et propice à sa croissance.

## Comment se protéger

Après avoir lu ces quelques explications, comment on fait maintenant pour protéger la santé des individus qui fréquentent les environnements de travail, les centres culturels, sportifs et milieux de vie?

On peut commencer par séparer les réponses entre ce qu'il convient de faire pour d'une part, constituer un programme de nettoyage et de désinfection efficace et d'autre part, installer des moyens préventifs pour limiter la propagation du virus.

## Nettoyage et désinfection

Tout programme professionnel d'entretien ménager et de désinfection comprend des tâches de nettoyage, d'assainissement et de désinfection. Nous avons d'ailleurs déjà fait paraître un article décrivant plus en détail et l'importance de ces tâches (Entretien ménager, faut-il nettoyer, assainir ou désinfecter?).

C'est encore plus vrai en contexte pandémique où, en fonction des besoins et des risques retrouvés dans un milieu donné, on voudra ajouter des tâches de désinfection ou augmenter leur fréquence. N'oubliez pas les surfaces fréquemment touchées! Plus vous êtes en contact avec des sources potentielles d'infection ou plus vous partagez des lieux ou des surfaces communes, plus vous devriez y faire attention. Si vous n'avez pas revu votre devis d'entretien ménager ou pire, si votre fournisseur actuel ne vous a pas fait de proposition en ce sens depuis le début de la pandémie, nous vous invitons à

faire cet exercice ou à demander à un autre fournisseur!

## Précaution et prévention

Une autre façon de se protéger est de mettre en place de l'équipement ou prendre des mesures pour limiter les risques. On a fait référence aux endroits clos ou à circulation d'air inadéquate. Le simple fait d'ouvrir les fenêtres, de faire aérer ou installer des ventilateurs va permettre de dissiper et éliminer plus rapidement les gouttelettes et aérosols en suspension.

Faites participer les gens. Pensez à disposer des assainisseurs à mains aux entrées des bureaux, commerces, immeubles et endroits publics. Rappelez les consignes de port du masque et de distanciation sociale. Fournissez aux individus des ensembles de désinfection, comprenant bouteille vapo contenant un désinfectant et des lingettes, pour les inviter à désinfecter les surfaces qu'ils utilisent ou partagent. Installez des affiches sur le lavage des mains.

Partagez de l'information sur les sources d'infection (plus haut), la chaîne d'infection (article Briser la Chaîne d'infection), les 8 moments critiques (article Chaîne d'infection et milieux partagés) et autres sources contenant des informations relatives à la COVID (Santé Canada, CNESST, CDC, etc.).

## En cas d'éclosion

Et que faire maintenant si malgré toutes vos précautions un cas de COVID est déclaré dans votre établissement? Sécurisez l'endroit et demandez l'intervention d'un professionnel. Il existe un protocole préventif et aussi, un protocole curatif.

En cas d'éclosion (protocole curatif), restreindre l'accès aux lieux et procéder au protocole suivant : 1- Vaporiser un désinfectant sur toutes les surfaces et objets, 2- Désinfecter manuellement les surfaces et objets dans les pièces où le virus a circulé et 3- Vaporiser une deuxième fois pour assurer une couverture complète de toutes surfaces et objets. On appelle ce protocole vaporiser, essuyer, vaporiser (spray, wipe, spray).

Comprendre la vie des gouttelettes respiratoires et aérosols peut nous aider à combattre la COVID et autres infections. Les professionnels de l'entretien ménager commercial et des services de désinfection peuvent partager de l'information qui vous sera précieuse et vous aider à protéger les occupants et les immeubles des risques liés à la contamination. ☐



# Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

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

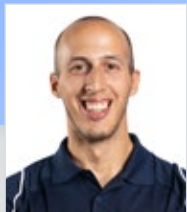


Chez Racine et Chamberland, nous avons des **solutions d'assurance** pour vous.

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

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

# Reconditionnement de fenêtres, une solution moderne au remplacement des fenêtres



Par Anthony Malorni  
Directeur des opérations. Basco World

Les fenêtres font partie des principaux composants de l'enveloppe d'un bâtiment et jouent un rôle essentiel pour assurer le confort des occupants. Selon le type de fenêtre et les matériaux qui la composent, le cycle d'usure des composants peut varier en moyenne entre 15 et 20 ans. Quant à leur durée de vie utile, des fenêtres qui ont subi un entretien périodique peuvent remplir leur fonction bien au-delà de ces chiffres.

Il est fréquent d'observer quelques défaillances des mécanismes ainsi qu'une diminution du rendement énergétique des fenêtres avant même qu'elles aient atteint leur longévité promise par le fabricant. Infiltrations d'eau et d'air, difficultés de fonctionnement du mécanisme d'ouverture et de fermeture, ballotements, condensation entre et sur les vitres, etc.; tous des indices pouvant laisser croire qu'il est temps de remplacer les fenêtres.

Mais attention, il n'est pas nécessaire de remplacer systématiquement une fenêtre lorsqu'un de ces signes de fatigue se manifeste.

## Pas besoin de remplacer pour avoir du neuf

Jusqu'à tout récemment, la restauration et la réparation de fenêtres étaient perçues comme une pratique de rafistolage. La plupart des gens ignoraient que cette option pouvait être à ce point avantageuse sur le plan économique et écologique. En plus d'éviter d'envoyer des tonnes de débris dans les sites d'enfouissement, le reconditionnement de fenêtres permet de donner un second souffle pour une fraction du prix, tout en augmentant la valeur d'une propriété ou d'un immeuble.

*« Les mentalités ont évolué depuis les dernières années, notamment en raison du contexte économique et de la volonté des consommateurs de faire des choix écoresponsables, mentionne Jean-Sébastien Basilico, président fondateur de Basco World. L'aspect durable d'une remise à neuf complète des fenêtres représente aujourd'hui une nouvelle ère pour les consommateurs et pour l'industrie des portes et fenêtres. »*

## Éléments à inspecter pour une cure de rajeunissement complète

### UNITÉS SCÉLÉES

Une vitre craquée, endommagée ou descellée a une incidence directe sur son rendement énergétique. Lorsque la structure des fenêtres est en bon état, le remplacement des vitres thermos est une option beaucoup plus économique et écologique que le remplacement complet des fenêtres. Représentant plus ou moins le tiers du coût d'une nouvelle fenêtre, le remplacement de l'unité scellée permet de lui redonner ses qualités de performance.

### PIÈCES ET MÉCANISMES

En plus de l'usure normale, les facteurs environnementaux peuvent endommager les mécanismes de vos fenêtres. Les pièces de quincaillerie, comme les charnières, les poignées, les pivots, les rails, les moustiquaires et les coupe-froid doivent être de bonne qualité et garantir une fermeture étanche des fenêtres. Un entretien adéquat et un remplacement des pièces et des mécanismes défectueux permettent de prolonger les performances et l'étanchéité des fenêtres à moindre coût.

### CALFEUTRAGE

Le calfeutrage est une protection essentielle contre les infiltrations d'eau et d'air et, par conséquent, de la formation de moisissure. Les fuites d'air pouvant représenter jusqu'à 25 % des pertes de chaleur d'une habitation, il est essentiel de vérifier les joints d'étanchéité pour assurer une isolation thermique optimale et, par le fait même, réduire les coûts d'électricité.

## Demandez l'avis d'un expert

Le reconditionnement de fenêtres passe par la simple mise au point et le remplacement de divers composants. L'industrie des fenêtres continue de progresser et d'offrir des produits de meilleure qualité. Grâce à l'accès à de meilleures pièces de remplacement sur le marché, il est possible de redonner vie à des fenêtres pour une fraction du prix. Avant de songer à remplacer vos fenêtres, demandez l'avis d'un expert! □

# Un demi-siècle de passion !

**TOUJOURS  
À LA HAUTEUR  
DEPUIS 1972**



**MERCI À NOS CLIENTS, PARTENAIRES ET EMPLOYÉS**



**INTO** **50**ans

Solutions d'accès et de sécurité  
pour les travaux en hauteur



# À quand remonte la dernière fois que vous avez effectué un audit complet des systèmes de sécurité de votre immeuble à condos ?



Par Pierre Paquette  
GardaWorld Systèmes de sécurité

La pandémie nous a appris que les risques de sécurité évoluent continuellement et, conséquemment, les plans d'atténuation doivent aussi évoluer.

De plus en plus de travailleurs québécois choisissent de travailler à partir de leur domicile. Les occupants exigent donc un haut niveau de sécurité, ce qui peut causer une certaine pression sur les administrateurs et gestionnaires des syndicats de copropriété.

Que le risque lié au système de sécurité soit un dégât d'eau, un vol de colis des résidents ou des failles dans les points de contrôle d'accès de l'immeuble, le résultat peut être coûteux et nuire à la réputation de votre organisation.

GardaWorld offre une grande variété de solutions contre les risques courants dans un environnement tel que le vôtre. Examinons trois de ces éléments qui deviennent des besoins fondamentaux pour les résidents.

## Systèmes anti-intrusion : Vos copropriétaires et résidents se sentent-ils à l'abri des intrus ?

Le sentiment de sécurité et la confiance qu'aucun visiteur indésirable ne fréquente l'endroit que les gens appellent leur foyer sont impératifs. Il suffit d'un seul intrus ayant un impact dommageable pour que le niveau de confiance de vos résidents en soit altéré.

Avec un système d'alarme solide, vous garantisiez que toute tentative d'effraction ne passe pas inaperçue. Chez GardaWorld, notre centrale est avertie en cas de déclenchement d'une alarme et permet d'assurer une réponse immédiate que ce soit en envoyant une équipe mobile sur place ou en contactant les forces de l'ordre locales.



## Vidéosurveillance : Avez-vous une visibilité complète sur les livraisons que reçoivent les copropriétaires et résidents ou la présence de non-résidents ?

Les achats et les livraisons en ligne n'ont jamais été aussi nombreux. Cela signifie une augmentation du trafic lié à la livraison de colis dans l'immeuble en copropriété. Les colis ou les livraisons laissés à l'entrée principale, ou même devant la porte d'un logement, afin d'être récupérés par leur destinataire, courent le risque d'être volés par des personnes fréquentant le quartier.

Un système de vidéosurveillance de haute qualité a un effet dissuasif contre le vol de colis et enregistre avec précision tout incident pour un examen complet et une action immédiate. La vidéosurveillance peut également s'intégrer au système anti-intrusion pour permettre la vérification vidéo des alarmes.



**Détection et contrôles des fuites d'eau :**  
Quel est votre plan pour empêcher qu'un  
dégât d'eau localisé dans un unité de condo  
n'endommage les autres unités et étages  
inférieurs ?



On ne le dira jamais assez de nos jours, « l'eau est le nouveau feu » en termes de réclamations d'assurance. Alors qu'une simple fuite dans un logement individuel peut entraîner des coûts préjudiciables, l'effet exponentiel et le coût que cela peut avoir sur un immeuble à plusieurs logements sont difficiles à gérer. Les résidents ne veulent pas être dérangés par les réparations de dégâts des eaux, surtout lorsque la source de la fuite ne provient même pas de leur logement !

L'installation d'un système de détection et de contrôle des fuites d'eau, comme les produits proposés par NOWA, vous permet de contrôler l'activité anormale de l'eau et de réduire le risque d'inondation. Grâce aux alertes envoyées en temps réel, vous évitez ainsi d'incommoder l'ensemble de vos résidents.

Nous n'avons fait qu'examiner trois types de risques dans un environnement de copropriété qui doivent être pris en considération pour assurer l'intégrité de l'immeuble et la sécurité de ses résidents, de son personnel et de ses visiteurs. Peu importe vos besoins, nous sommes là pour vous aider à choisir la technologie qui vous convient.

Dans un monde où les menaces à la sécurité sont toujours trop présentes, il est important d'être préparé. En tant qu'administrateurs de votre syndicat de copropriété, offrez à vos copropriétaires la tranquillité d'esprit et contactez dès aujourd'hui l'un de nos spécialistes en systèmes de sécurité.

1 833 GARDA 33 (1 833 427 3233) | [info.sys@garda.com](mailto:info.sys@garda.com) ☐

# parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL  
ET DÉSINFECTION

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

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

À LA  
SEMAINE

AUX DEUX  
SEMAINES

AU  
MOIS

À  
L'OCCASION\*

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

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

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE  
**ESTIMATION GRATUITE  
ET SANS ENGAGEMENT**

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

Pour plus d'information, visitez notre site Web  
**parfaitmenage.net**



# La vie des travailleurs dépend de l'état de vos équipements



Par Sophie Grenon  
Représentante aux ventes  
INTO

Le printemps est arrivé et il serait imprudent de sous-estimer les effets néfastes de l'hiver sur vos équipements. En tant qu'administrateur, vous avez la responsabilité d'assurer la conformité de vos équipements parce qu'il ne faut surtout pas oublier, que la vie des travailleurs en hauteur en dépend !



**Saviez-vous que cette mesure n'est plus un choix, mais bien une obligation imposée par le gouvernement fédéral depuis le 31 mars 2004, à travers la Loi C-21 :**

Il incombe à quiconque dirige l'accomplissement d'un travail ou l'exécution d'une tâche, ou est habilité à le faire, de prendre les mesures voulues pour éviter qu'il n'en résulte de blessure corporelle pour autrui (217.1 Code criminel). Les dirigeants peuvent être personnellement poursuivis et condamnés s'ils font preuve de négligence à l'égard de la santé et de la sécurité de leur personnel.

Pour cette raison, il serait important de procéder à l'inspection complète de vos équipements d'accès et de sécurité afin d'en assurer la fonctionnalité et la conformité. Il est important de noter que l'inspection des équipements est requise annuellement.

## Programme d'entretien préventif

Outre l'inspection annuelle, un service d'entretien complet pour les équipements d'accès et de sécurité destinés aux travaux en hauteur est souvent de mise. À la demande ou selon un programme d'entretien préventif, une équipe de mécaniciens spécialisés et professionnels effectuent ces interventions qui permettent d'assurer la fonctionnalité, la conformité et la longévité de vos équipements.

Cette équipe procède à l'inspection de vos équipements ainsi qu'à l'actualisation des divers systèmes d'accès, solutions anti-chute, lignes de vie, points d'ancrage ou garde-corps.

**En conclusion, il serait important de ne jamais oublier qu'un accident est vite arrivé et qu'il est toujours plus sage de prévenir que de guérir.**

**Vous êtes gestionnaire d'immeuble? Ne tardez pas à planifier un rendez-vous d'inspection pour entamer le printemps l'esprit en paix! ☐**

# Essayez **NOWA** gratuitement.

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



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



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

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





# Printemps rime avec arboriculture



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

Le printemps reprend vie lentement, mais sûrement ! Il est donc temps de commencer à réfléchir aux travaux qui seront requis sur votre terrain pour un été agréable et fonctionnel. Qui dit terrain, dit espaces verts qui incluent évidemment nos arbres qui ont besoin d'être entretenus. Lorsqu'on décide de confier le soin de ses arbres à un professionnel, il arrive que l'on hésite quant aux choix qui s'offrent à nous. Qui choisir ? À qui faire confiance ? Voilà des questions qui trottent à juste titre dans nos têtes. Hormis l'évidence de l'importance de faire affaire avec un entrepreneur qui met ses soumissions par écrit et qui possède une assurance responsabilité, il existe des éléments essentiels qui font d'un arboriculteur un vrai, et ces éléments ne sont pas si difficiles à déceler. Voici donc notre liste à cocher des qualités à rechercher chez un professionnel avant de lui confier le soin ou l'abattage de vos arbres.

## Qu'est-ce que l'arboriculture ?

Tout d'abord une définition pour clarifier. L'arboriculture est le soin des arbres pris un à la fois, contrairement à l'ingénierie forestière qui regarde la santé et la structure d'une forêt prise comme un tout. L'arboriculteur est donc l'expert qui est formé pour la détection des maladies et des problèmes structuraux, pour l'élagage, l'haubanage, l'abattage, l'essouchage, etc. L'arboriculteur, qu'on appelle aussi l'élagueur ou l'émondeur, est également formé pour la grimpe sécuritaire dans

l'arbre, de même que la manutention habile des branches en milieu urbain et dans les espaces restreints.

## Professionnel certifié

La SIAQ (Société internationale d'arboriculture du Québec) travaille de pair avec la ISA (International Society of Arboriculture) pour appliquer les normes de l'arboriculture au Québec. Ils donnent accès à l'expertise et mettent le public à jour dans les découvertes scientifiques concernant l'arboriculture. La ISA offre aussi un service de certification de l'arboriculteur par l'examen des compétences des professionnels détenant une formation reconnue ou plus de trois ans d'expérience. La reconnaissance de cette certification est un outil indispensable pour tout consommateur qui cherche un indicateur clair quant à la fiabilité d'une compagnie d'arboriculture, d'élagage ou d'émondage (qui sont des synonymes ici). Pour connaître les arboriculteurs certifiés, il suffit d'aller sur le site de la SIAQ : [http://www.siaq.org/ca\\_liste.html](http://www.siaq.org/ca_liste.html).

## Poser les bonnes questions

Il est toujours conseillé de demander au moins trois estimations d'entreprises distinctes, bien que ce soit généralement pour des raisons économiques. Or, vous aurez tout intérêt, lors de votre magasinage d'élagueur, à être présents lors de l'estimation des travaux. En effet, le dialogue avec l'estimateur vous permettra de voir si vous appréciez l'approche de l'entrepreneur, mais ce sera aussi l'occasion de vérifier si l'entreprise met de l'avant les normes de ISA.





## L'élagage standard

Une fausse conception est de penser que l'arbre a besoin de se faire enlever des branches pour le bien de sa santé. Rien n'est plus faux : l'arbre dépend de ses feuilles pour se nourrir, enlever des branches est plutôt un mal nécessaire.

Un élagage standard commence par les branches mortes. Ce sont les premières visées, car elles sont dangereuses et nuisent à l'esthétique. Ensuite, on regarde la structure pour détecter les problèmes dans l'arbre : y a-t-il des têtes co-

Une première étape pour tester l'éthique de la compagnie est de vérifier s'il respectera les règles de l'art même si vous demandez des travaux qui leur sont opposés. L'étêtage, par exemple, est proscrit par les normes en arboriculture (sauf pour de rares exceptions, mais qui sont généralement relégués à Hydro-Québec pour la sécurisation des lignes électriques), car cette pratique abîme, épuise, enlaidit et rend l'arbre moins sécuritaire. Cette opération, qui consiste à couper la cime de l'arbre, lui enlève en effet sa source principale de photosynthèse. C'est la responsabilité de l'arboriculteur certifié d'informer les clients que cette pratique est mauvaise et de proposer une alternative pour obtenir un résultat qui sera le plus près de l'idée initiale du client. Notre suggestion est donc de vérifier si l'arboriculteur fera tout ce que vous lui demandez ou s'il est prêt à tenir ferme à ce que commande sa certification.

D'autres questions peuvent être posées : l'émondeur a-t-il l'intention d'utiliser des éperons pour l'élagage ? Cela devrait être hors de question, les éperons ne servent que pour l'abat-tage d'un arbre, puisqu'ils blessent les arbres. Quelle quantité de masse foliaire (des branches vivantes, c'est-à-dire avec des bourgeons ou des feuilles) va-t-il enlever ? Il ne devrait pas en enlever plus de 20 % de celle-ci. Ici encore, vous pouvez vérifier si l'arboriculteur défend votre intérêt en refusant d'enlever plus, ou s'il obéit servilement à vos demandes.

dominantes (présence de plus d'une tête)? Il faudra prévenir, ou guérir ce problème si possible. Y a-t-il des fourches faibles, des branches interférentes ou autres problèmes structuraux ? L'élagueur devra utiliser son expertise pour régler ces problèmes. Il n'est pas utile ici de décrire en détail ces problématiques, ce qu'il faut retenir, c'est qu'on coupe des branches lorsque celles-ci posent des problèmes et non pas parce qu'il est bon pour l'arbre de perdre de la masse vivante. N'hésitez pas à demander à l'arboriculteur ce qu'il compte faire et pourquoi. De manière générale, il devrait y avoir une raison qui justifie chaque coupe.

L'élagage devient aussi une nécessité pour l'harmonisation de l'arbre avec son milieu et avec les habitants. On coupera ainsi les branches qui nuisent à la toiture, à la rue, à la piscine, au stationnement, etc. On voudra également enlever les branches basses qui empêchent les gens de circuler en dessous de l'arbre. Ici encore, il ne s'agit pas d'un bien pour l'arbre, mais d'un mal nécessaire, chaque coupe étant justifiée pour l'harmonisation avec les structures urbaines.

## L'abattage d'un arbre

Jusqu'à maintenant, nous avons touché aux soins des arbres, mais qu'en est-il de l'abattage ? Le fait de demander plusieurs estimations sera un avantage ici aussi. En effet, si vous de-

mandez un abattage parce qu'un arbre vous semble dangereux, il est de la responsabilité de l'arboriculteur de déployer tous ses efforts pour trouver une alternative à cette mesure. Il se peut que votre peur ne soit pas fondée et que votre arbre aille bien. Il se peut aussi qu'un haubanage puisse régler le danger. L'haubanage consiste en un renforcement des parties faibles de l'arbre par une tige rigide et/ou un câble reliant deux troncs, sécurisant ainsi l'arbre contre les bris de sections majeures. En faisant plusieurs soumissions, vous serez en mesure de trouver un arboriculteur qui considère l'abattage seulement comme un dernier recours.

### Des travaux déclarés, c'est non-négociable !

L'arboriculture est un métier dangereux, tant pour les praticiens que pour les structures. Chaque mouvement dans un arbre et chaque coupe nécessite des calculs précis et une dextérité parfois athlétique. Quoi qu'on puisse penser, il est primordial de faire des travaux déclarés. La tentation d'effectuer des travaux au noir pourrait entraîner des conséquences dévastatrices. Si les travaux ne sont pas enregistrés, vous n'êtes pas protégés en cas de bris sur votre propriété. De plus, un arboriculteur qui se blesse sur votre propriété en effectuant des travaux non enregistrés pourrait vous poursuivre pour quelque raison que ce soit. Mieux vaut respecter les règlements municipaux, demander une facture et vérifier l'assurance responsabilité de la compagnie. Nous vous conseillons de faire affaire avec une compagnie qui suggère ou accepte de faire des travaux non déclarés.

### Mais combien ça coûte ?

Pour ce qui est du coût, il n'est pas possible de donner une ligne directrice universelle. Il se peut qu'une compagnie charge le double du prix d'une autre compagnie pour les mêmes travaux. Ceci ne permet pas, en soi, de conclure quoi que ce soit en faveur de l'une ou l'autre compagnie. Toutefois, il est possible de parler des facteurs de coûts qui sont

pris en considération lors de l'estimation des travaux. Cinq facteurs de coûts sont à surveiller, il s'agit de la grosseur de l'arbre, de la proximité des structures, de l'équipement nécessaire (équipement de base ou de pointe, comme une nacelle ou une grue), des risques et des contraintes (arbre situé en façade ou au fond d'une cour étroite, par exemple).

Notons que certaines compagnies utilisent par défaut, dans tous leurs travaux, l'équipement de pointe. En comparant les soumissions, il se peut que ceci fasse une différence décisive dans le prix, de sorte qu'une compagnie exige le double du montant d'une autre compagnie pour les mêmes travaux. Vous aurez alors à choisir selon vos moyens, mais si l'arboriculteur qui utilise les moyens les plus rudimentaires est certifié et qu'il détient une assurance responsabilité, seuls les critères d'intégrité mentionnés plus haut devraient diriger votre décision.

### Conclusion

Il devient évident qu'une compagnie qui charge moins cher n'est pas forcément meilleure ou moins bonne qu'une autre qui charge plus cher. Là n'est pas toute la question. Il s'agit d'identifier la compagnie qui respecte le mieux les valeurs écologiques et qui met de l'avant les règles de l'art de l'arboriculture établies par la ISA. La comparaison entre différentes estimations ne devrait donc pas se baser uniquement sur le prix, mais aussi sur les notes que vous aurez prises en posant les questions pertinentes aux arboriculteurs que vous avez consultés. Il n'y a pas de raison d'opter pour un arboriculteur qui coûte moins cher s'il met en péril la santé de votre arbre. Il ne sert à rien non plus de faire effectuer des travaux au double du coût si un arboriculteur tout aussi qualifié peut faire le même travail avec des moyens moins coûteux. Il s'agit d'un domaine où le magasinage demande de la rigueur et une volonté de préserver la richesse arboricole urbaine, car au final, c'est aussi ce qui préservera la richesse de notre portefeuille ! ☐

#### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur

514 273 4451

zaratelavigne.com



# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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



# TOITURES – Conseils de prévention



Par Pascal Hogue  
Président, Associé  
Toitures PME inc.

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

## La prévention, votre meilleure alliée

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

## Entretien et inspection

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

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

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

Vers la fin de l'hiver, effectuez une inspection visuelle, notez tout ce qui vous semble suspect ou inhabituel et prenez des photos. 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.



L'expérience fait la différence.



• RÉSIDENTIEL  
• COMMERCIAL  
• INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3863**  
Sans frais 1 877 304-3660  
**[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)**

Lors d'événements exceptionnels tels que des 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 demande de soumission et un de nos experts pourra vous renseigner ou aller constater l'ampleur du problème.

## À surveiller



### Toiture de tôle

Les infiltrations d'eau proviennent très souvent des joints et des vis, en hiver, lors de redoux. La formation de glace aux rebords de la toiture est un indice révélateur de problèmes éventuels. Lors de redoux, la glace empêche l'eau de bien s'écouler vers le bas, la forçant à remonter et à s'infiltrer par les joints et tous les endroits non scellés. Imperméabiliser la toiture ne réglera pas le problème de formation de glace, mais empêchera l'eau de s'infiltrer.

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.

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

### Utilisation de la toiture

Trop souvent, la toiture n'est pas utilisée uniquement aux fins pour lesquelles elle a été conçue. La toiture sert à protéger le bâtiment et ses occupants. Ce n'est pas une aire de repos ni un débarras ou un espace de rangement. Ne circulez qu'aux endroits prévus à cette fin.

### Déneigement

Confiez le déneigement de la toiture à quelqu'un de consciencieux. 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 conditions 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.

Contactez- nous ☐



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



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

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

**propret.org • 514 279-3627**



# DRAGON SHIELD

Protection et conformité du bâtiment

## SERVICES OFFERTS



INSTALLATION -  
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE  
(BÂTIMENTS NEUFS)



REMISE AUX NORMES -  
SYSTÈMES ALARMES INCENDIE  
(BÂTIMENTS EXISTANTS)



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



SYSTÈMES DE SURVEILLANCE  
PAR CAMÉRA



SYSTÈMES D'ACCÈS &  
INTERCOMS

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE  
CONSULTATION GRATUITE

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

DISTRIBUTEUR



LICENCE RBQ: 5723-4155-01

# 5 raisons d'installer un système de protection contre les dégâts d'eau dans votre unité de condo



Par Anabelle Poissant  
Sinopé Technologies

Depuis maintenant une dizaine d'années, les dégâts d'eau sont de plus en plus fréquents dans les différents types de propriétés, et ce, pour toutes sortes de raisons. En effet, les sinistres causés par l'eau sont devenus la première cause de réclamation en assurance habitation, selon Info-Assurance, la plateforme d'information du Bureau d'Assurance du Canada. « En 2019, 47 % des sinistres payés en assurance habitation se rapportaient à des dommages causés par l'eau », confie d'ailleurs cette association qui vise à informer et à sensibiliser sur divers sujets et enjeux liés à l'assurance de dommages.

Il est possible de minimiser les risques de dommages causés par l'eau, notamment en installant un système de protection contre les dégâts d'eau dans votre domicile. De plus, un tel système permet de mieux protéger votre investissement immobilier et celui de vos pairs copropriétaires.



Voici 5 bonnes raisons pour lesquelles vous devriez équiper votre unité de condo d'un système intelligent de protection contre les dégâts d'eau :

## 1. Protégez votre investissement

Les dégâts d'eau peuvent survenir à tout moment, et il serait bien dommage que votre domicile en soit victime. De nombreux facteurs expliquent l'augmentation des dégâts d'eau, mais ce sont « 40 % des dommages d'eau qui sont dus à un bris à l'intérieur de la résidence », rapporte le Bureau d'Assurance du Canada. Ainsi, vous pourriez économiser énormément d'argent et éviter des coûts de réparation en installant un système de protection adéquat.

## 2. Réduisez votre prime d'assurance habitation

De nombreuses compagnies d'assurance habitation offrent des rabais ou une diminution de la prime d'assurance habitation aux propriétaires qui choisissent d'installer un système de protection contre les dégâts d'eau. C'est simple, vous serez doublement gagnant en vous équipant d'un système de protection contre les dégâts d'eau Sedna : vous protégerez vos biens irremplaçables et vous serez potentiellement admissible à un rabais de votre compagnie d'assurance. Contactez la vôtre pour le découvrir!

## 3. Partez l'esprit tranquille

Sedna est le système de protection contre les dégâts d'eau le plus complet sur le marché. Les détecteurs de fuites d'eau intelligents sont ultraprécis et veillent sur votre demeure 24/7, et la valve ferme automatiquement l'entrée d'eau lorsqu'une fuite est détectée. Vous pourrez ainsi quitter votre domicile en toute confiance, faciliter votre quotidien et ne rien laisser au hasard.

D'ailleurs, quand on fait l'acquisition d'un bien immobilier, il est tout à notre avantage de le protéger au meilleur de nos capacités physiques et financières. Votre système de protection contre les dégâts d'eau n'empêchera pas votre chauffe-eau de briser. Par contre, il évitera que votre chauffe-eau endommagé ne brise à son tour votre copropriété ou celle de vos voisins.

#### 4. Connectez jusqu'à 20 appareils intelligents pour une protection optimale



Un système de base comprend une valve d'eau intelligente à fermeture automatique ainsi que des détecteurs de fuites d'eau intelligents ultraprécis.

Il est toutefois possible de faire évoluer votre installation en connectant des appareils complémentaires à la valve, de quoi vous donner le système de protection d'eau le plus performant et le plus complet qui soit.

Que vous décidiez d'ajouter le capteur de débit pour détecter les fuites invisibles à l'œil nu ou encore de relier l'interrupteur

intelligent à la valve pour contrôler son ouverture et sa fermeture avec un double-clic, tous les appareils supplémentaires vous permettront de minimiser les risques de dégâts et d'optimiser la protection de votre nouveau domicile.

Complétez votre système et découvrez tous les appareils complémentaires pouvant être connectés à la valve d'eau intelligente. Les combinaisons sont infinies!

#### 5. Contrôlez votre système à distance

Grâce à l'utilisation d'une application mobile, vous pourrez garder le contrôle de votre système de protection contre les dégâts d'eau, et ce, même à distance. Vous pouvez décider d'ouvrir et de fermer votre valve intelligente à fermeture automatique selon vos besoins, choisir quels détecteurs ferment la valve en cas de détection d'eau et surveiller l'état de votre système de protection du bout des doigts.

De plus, vous recevrez des messages d'alertes sur votre appareil mobile, par l'entremise de notifications push ou par courriel dès qu'une fuite est détectée et que la valve est fermée. Vous pourriez également contrôler l'ouverture et la fermeture de votre valve avec votre assistant vocal préféré! En effet, certains systèmes intelligents de protection contre les dégâts d'eau offrent la possibilité de demander à Alexa d'Amazon ou à l'Assistant Google de fermer votre valve lorsque vous quittez votre unité de condo.

#### La conclusion

L'installation d'un système intelligent de protection contre les dégâts d'eau présente de nombreux avantages tangibles et intangibles – économies, protection des biens immobiliers et paix d'esprit. À l'inverse, les dégâts d'eau sont coûteux, et ce, de bien des façons. Ainsi, la question réelle est : avez-vous vraiment les moyens de ne pas vous protéger adéquatement contre les dégâts d'eau? ☐

**CONSULTEK**  
EXPERT - CONSEIL

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

**844 841-0098**

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



# Le vrai coût du plus bas soumissionnaire



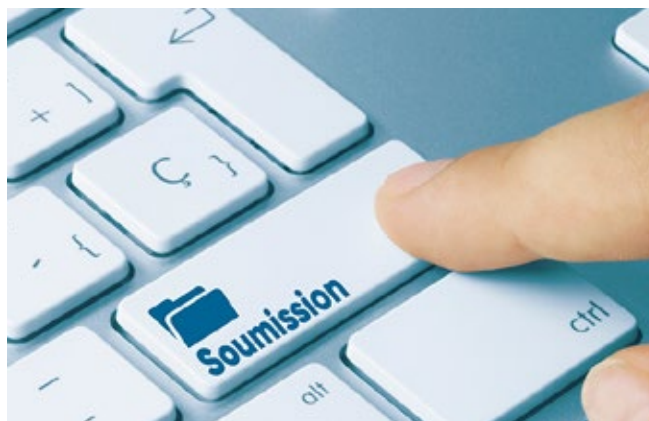
Par Javier Roméro  
Services Éconet

Le bon entretien de votre immeuble vous évite des dépenses onéreuses et inutiles et vous permet de conserver une belle apparence. Si l'entretien de qualité peut vous éviter des coûts onéreux, les coûts associés à cet entretien devraient être perçus comme un investissement à long terme.

## Choisir selon les prix, une stratégie dangereuse

L'une des décisions les plus risquées pour un bâtiment est de choisir une compagnie d'entretien uniquement en fonction du prix. Choisir le plus bas soumissionnaire pourrait vous coûter plus à long terme et comporte plusieurs risques :

1. **Des frais cachés** : Derrière un prix très bas se cachent souvent des frais additionnels qui peuvent vite s'accumuler.
2. **Protection inadéquate** : L'entretien n'est pas sans risque et les assurances sont dispendieuses. Si une compagnie n'est pas bien protégée, vous courrez le risque d'être responsable pour des dommages associés à l'entretien.
3. **Qualité douteuse** : Les produits de qualité, la technologie de pointe et la bonne formation du personnel sont un investissement important. Une compagnie qui charge des prix très bas ne peut pas se permettre de vous offrir la qualité que vous méritez.
4. **Manque d'expérience** : Les compagnies sans expérience chargent souvent un prix inférieur pour avoir des contrats. Un expert vous chargera plus mais saura gérer et éviter les problèmes les plus fréquents, et cette expertise ne vient jamais à bas prix.
5. **Retours fréquents** : Une compagnie sans expérience se verra forcée à revenir à plusieurs reprises à votre syndicat de copropriété pour faire des retouches, régler des problèmes ou refaire le travail au complet. Une compagnie expérimentée, avec du personnel formé et de bons produits, vous évitera les retours et retouches fréquents qui pourraient vous causer des inconvénients.



## Astuces pour choisir une compagnie d'entretien

Maintenant qu'on a discuté les risques, explorons les facteurs qui devraient influencer votre choix de compagnie d'entretien :

1. **Transparence** : Travaillez avec une compagnie qui est transparente par rapport à leur procédé, leur façon de travailler et les produits qu'ils utilisent. La transparence est souvent un signe que la compagnie est honnête, bien informée et ouverte à travailler avec vous si des problèmes surviennent.
2. **Expérience** : Une compagnie expérimentée saura vous offrir une gamme de solutions conçues pour différents contextes, de manière efficace.
3. **Références** : Une compagnie réputée devrait être en mesure de vous fournir des références de clients satisfaits. Si vous les obtenez, assurez-vous de bien les vérifier!
4. **Certifications et licences** : Les certifications et les licences vous indiquent qu'une compagnie investit dans son développement, tient à ses clients et chérit la formation continue de ses employés. Les certifications demandent que les entreprises suivent des systèmes et utilisent des produits certifiés de haute qualité. Deux exemples de certifications à rechercher sont le IICRC et la RBQ.

## Conclusion

Si vous voulez un prix convenable, un service de qualité et le moins de problèmes possible, choisissez votre compagnie d'entretien avec soin en considérant les impacts financiers sur le long terme. Soyez préparé à payer des prix qui reflètent l'expertise recherchée pour un travail d'expert. Si vous recevez une soumission significativement plus basse que le reste, soyez alerte. Certains clients ont déjà appris, à leurs dépens, le vrai coût de choisir l'entreprise d'entretien uniquement en fonction du plus bas soumissionnaire. Quand vous payez un expert, vous ne payez pas seulement pour le service, vous payez aussi pour l'expertise et la tranquillité d'esprit. □

**On ne peut pas changer  
le p'tit chiwawa pas fin du  
voisin, mais on peut changer  
vos chauffe-eau.**



**MEMBRES  
CONDOMARKETING**

JUSQU'À

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

Contactez notre équipe dédiée

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

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

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

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

**Hydro  
Solution**

**On fait tout le travail**

## Conseils afin que vos demandes de soumission pour chauffe-eau deviennent une tâche simple et efficace

Par l'équipe HydroSolution



Lorsque vient le temps d'effectuer des travaux, réparations, ou remplacements de chauffe-eau, faire un choix éclairé pour sa copropriété amène son lot d'interrogations. En tant que gestionnaire, il est normal de vouloir une solution adaptée aux besoins des copropriétaires et de son syndicat. HydroSolution vous partage de précieux conseils afin que vos demandes de soumission deviennent une tâche simple et efficace!

Tout d'abord, il est normal d'avoir de la difficulté à s'y retrouver dans le marché des chauffe-eau. Les offres sont très variables en termes de garanties, de prix, de modèles, et de service après-vente. C'est pourquoi HydroSolution offre un

service qui combine des installations simultanées au sein d'un même bâtiment. Vous économiserez temps et argent, en plus d'obtenir un soutien VIP avant, pendant, et après l'installation. Avant même de signer un contrat pour votre copropriété, il est important d'exiger une inspection réglementaire, de s'assurer du transport sécuritaire des unités, du temps d'installation dans le bâtiment ainsi que de la qualité de cette dernière. Chez HydroSolution, on vous offre en amont la tranquillité d'esprit. Nos experts effectuent une évaluation méthodique lors de l'inspection afin de déterminer les enjeux et les frais encourus selon les installations de votre immeuble. Ils proposent également d'évaluer les besoins individuels lors des appels aux copropriétaires de chaque copropriétaire, selon le nombre de personnes, l'espace disponible et la conformité électrique de chaque unité.



Nous sommes ensuite en mesure de vous proposer un plan d'installation sur une période déterminée pour déranger le moins possible la quiétude de la copropriété. On fournit même le tapis rouge! Le transport des chauffe-eau est sécuritaire, les employés sont tous certifiés CMMTQ et nous repartons avec les anciens chauffe-eau. Un registre d'installation est même remis comme preuve de ce qui a été remplacé et afin de faciliter le suivi de vos dossiers. Mentionnons également que nos chauffe-eau sont tous munis d'une double vitrification et d'une entrée d'eau par le bas, ce qui assure une consommation d'énergie écoresponsable et ainsi qu'une durabilité accrue en plus d'une économie sur la facture d'électricité.

Malgré tout le soin que nous portons à notre service clé en main, personne n'est à l'abri d'un pépin avec son chauffe-eau. Comment s'assurer que la garantie sera honorée par la compagnie que vous avez choisie? Est-ce que toutes les pièces seront couvertes? Des coûts supplémentaires seront-ils engendrés? HydroSolution continue d'être là pour vous. À l'achat comme à la location, à l'installation comme au service

d'urgence, nous sommes toujours disponibles, la fin de semaine comme les jours fériés. Dans le cas où une réclamation doit être faite, c'est-à-dire une intervention ou une réparation, nous honorerons la garantie sans intermédiaire, ce qui facilite les procédures et les communications tant avec les gestionnaires qu'avec la compagnie d'assurance.

Choisir HydroSolution, c'est choisir les meilleures garanties sur des chauffe-eau durables, écoénergétiques, économiques et faits au Québec. Mais c'est surtout opter pour une tranquillité d'esprit pour tous les membres d'une copropriété! ☐

**INVEST GAIN** LTÉE

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

**Depuis 1981  
à votre service**

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

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



# 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**

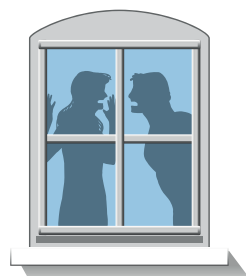
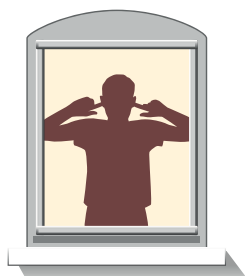
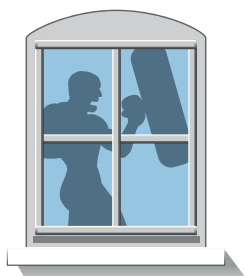
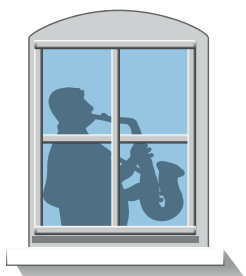
Courriel : **[anthony@excellentpavage.ca](mailto:anthony@excellentpavage.ca)**

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



Par Me Yezhou Shen, avocate  
Municonseil avocats

# Les troubles de voisinage dans la copropriété divise



## Introduction

En raison de leur proximité, une dispute entre voisins dans une copropriété divise peut rapidement dégénérer et devenir hors de contrôle. Certaines parties excédées par la situation n'hésitent pas à saisir les tribunaux pour la régler. Pour l'édition Printemps 2022 de Copropriété+, Municonseil Avocats Inc. examine la question des troubles de voisinage dans la copropriété divise.

## Règles de droit applicables

Le *Code civil du Québec* régit plusieurs régimes de responsabilité civile susceptibles de s'appliquer aux troubles de voisinage.

### a) Article 976 C.c.Q.: la responsabilité sans faute

L'article 976 C.c.Q. prescrit le seuil de tolérance attendu d'un propriétaire qui subit des troubles de voisinage :

**976.** *Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.<sup>1</sup>*

Pour invoquer avec succès cette disposition à l'encontre de son voisin, le propriétaire lésé doit faire état d'inconvénients anormaux, excessifs ou déraisonnables en termes de gravité ou de récurrence du point de vue d'une personne placée dans les mêmes circonstances<sup>2</sup>. Ce régime juridique confère un avantage particulier à la victime de l'inconvénient du voisinage anormal, car il lui dispense du fardeau de prouver une faute quelconque aux termes d'un arrêt de la Cour suprême rendu par la Cour suprême, *Ciment du Saint-Laurent Inc. c. Barrette*<sup>3</sup>.

Dans le contexte de la copropriété divise, les troubles du voisinage se traduisent souvent par le bruit. Ainsi, dans le cadre d'un litige occasionné par le tapage excessif par une locataire dans une unité de copropriété divise, la Cour du Québec a condamné les propriétaires locataires pourtant absents au moment des faits à payer 15 000\$ aux voisins incommodés par le dérangement pour une période de 28 mois en prenant soin d'écarter la notion de faute dans son analyse :

[25] Le régime de responsabilité établi par l'article 976 du *Code civil du Québec* trouve application lors de la location d'une unité de copropriété. Il impose une responsabilité au copropriétaire quant aux agissements de son locataire même si la déclaration de copropriété qui régit

<sup>1</sup> *Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 976 (ci-après «C.c.Q.»).*

<sup>2</sup> *Lapointe c. Bois, 2020 QCCS 4051, par. 38-43.*

<sup>3</sup> *Ciment du Saint-Laurent Inc. c. Barrette, 2008 CSC 64, par. 86.*

l'immeuble de traite pas de cette question. Par rapport à ses voisins, celui à qui appartient une unité de copropriété ne peut invoquer que le trouble de voisinage est causé par son locataire pour se dégager de la responsabilité que cette disposition lui impose en tant que propriétaire à l'égard de l'usage de son bien.

[26] En tant que propriétaires de l'unité habitée par Mme Gousse, les défendeurs sont donc responsables envers Mme Schiff des troubles le voisinage causés par leur locataire. Cette responsabilité ne dépend pas de la preuve d'une faute de leur part, mais de la démonstration que l'usage fait de leur unité de copropriété dépasse les inconvénients normaux du voisinage.<sup>4</sup>

Incidentement, dans *Noël c. Lapointe*, la Cour supérieure a enseigné que le droit à la tranquillité découlant de l'article 976 C.c.Q. doit être relativisé en fonction de l'emplacement de la propriété et de la réalité de la vie en copropriété divise. En effet, le propriétaire d'une unité de copropriété dans une grande ville ne doit pas s'attendre au même niveau de paix et de quiétude que le résident d'un manoir dans un secteur reculé : « [L]es propriétaires d'un condominium en milieu urbain ne peuvent afficher un seuil de tolérance zéro au bruit. Ils ne peuvent s'attendre à bénéficier du calme sonore d'un milieu rural ou isolé.<sup>5</sup> » Du même souffle, la juge saisie du dossier a conclu que la formulation de plaintes excessives non-fondées constitue un manquement à l'obligation de tolérer les inconvénients normaux du voisinage. Par conséquent, une telle conduite équivaut à la fois à un trouble anormal de voisinage et à une faute au sens de l'art. 1457 C.c.Q.<sup>6</sup>

Quant aux remèdes disponibles, le copropriétaire lésé peut demander une injonction pour faire cesser l'inconvénient anormal en vertu de l'article 1601 C.c.Q. et réclamer des dommages-intérêts à son auteur en vertu de l'article 1607 C.c.Q. À maintes reprises, la jurisprudence a permis le cumul des deux moyens de droit<sup>7</sup>.

#### b) Articles 7 et 1457 C.c.Q. : la responsabilité civile extracontractuelle

Lorsque le comportement d'un copropriétaire ou son usage de ses parties privative ou commune dénote une intention de nuire ou tout autre manquement au devoir de prudence et de diligence, le voisin lésé pourra lui reprocher d'abus du droit de propriété en vertu des articles 7 et 1457 C.c.Q. et lui réclamer des dommages-intérêts.

Le jugement *Aaron c. Gordon*<sup>8</sup> tranche un cas typique d'abus du droit de propriété dans un condominium. Bien que les défendeurs avaient toujours stationné leur fourgonnette dans les limites de l'espace leur appartenant, ils avaient soigneusement positionné le véhicule de manière à empêcher les demandeurs, un couple d'octogénaires, d'utiliser leur espace de stationnement dans le but d'assouvir un désir de vengeance à la suite d'un conflit entre les parties<sup>9</sup>.

#### c) Article 1621 C.c.Q. : les dommages punitifs

L'article 1621 C.c.Q. permet aux victimes de troubles de voisinage de réclamer, dans les circonstances prévues par la loi, des dommages punitifs en plus des dommages-intérêts. Notamment, les dommages punitifs deviennent exigibles dans le contexte d'une violation illicite et intentionnelle d'un droit reconnu par la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>10</sup>. Récemment, la Cour supérieure a condamné des copropriétaires à payer des dommages punitifs de 2 500\$ à leurs voisins pour atteinte à la dignité, à la vie privée et à la jouissance paisible de leurs biens<sup>11</sup> dans le contexte d'un litige sur les troubles de voisinage. Dans l'affaire *Aaron c. Gordon*, la Cour du Québec a condamné l'un des défendeurs de verser aux demandeurs un montant de 1 000\$ à titre de dommages punitifs pour avoir violé leur droit à la jouissance paisible de leur espace de stationnement<sup>12</sup>.

<sup>4</sup> *Schiff c. Kodjo*, 2018 QCCQ 9292, par. 25-26.

<sup>5</sup> *Noël c. Lapointe*, 2017 QCCS 3939, par. 57.

<sup>6</sup> *Id.*, par. 57-70 et 85-97.

<sup>7</sup> *St-Martin c. Seilz*, J.E. 94-505 (C.S.); *Gagnon c. Caron*, JE 97-2168 (C.S.).

<sup>8</sup> *Aaron c. Gordon*, 2017 QCCQ 195.

<sup>9</sup> *Id.*, par. 41-52.

<sup>10</sup> *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ, c. C-12.

<sup>11</sup> *Id.*, art. 4-6; *Lachance c. Godin*, 2022 QCCS 429, par. 34 et 90-92.

<sup>12</sup> *Aaron c. Gordon*, préc., note 8, par. 98-103. Dans cette affaire, les dommages punitifs visaient également à sanctionner des actes constituant une violation du droit à la vie privée.



## Responsabilité du syndicat

### a) Gestion inadéquate des parties communes

Une mauvaise gestion du bruit dans les parties communes par le syndicat de copropriété peut engager la responsabilité de celui-ci. Dans *Bussières c. Syndicat Jardins Windsor phase III*<sup>13</sup>, la demanderesse a obtenu 10 775\$ du syndicat en réparation à des inconvénients anormaux causés par les vibrations et les bruits provenant du gymnase collectif<sup>14</sup>. En effet, la demanderesse, qui habite au-dessus du gymnase, subit davantage de dérangements depuis l'acquisition de nouveaux équipements sportifs plus bruyants par le syndicat<sup>15</sup>. Pourtant, le syndicat avait pris plusieurs moyens pour assurer la tranquillité de la demanderesse : correctifs au niveau de l'insonorisation, r glementation du bruit dans le gymnase, pose d'affiches pour encourager une utilisation moins bruyante des poids libres, etc.<sup>16</sup> Malgré ces tentatives de résoudre le problème, le syndicat n'a pas réussi à s'exonérer devant la Cour, car l'évaluation des inconvénients du voisinage sous le régime institué par l'article 976 C.c.Q. ne tient jamais compte de la notion de faute.

### b) Contravention à la déclaration de copropriété

L'article 1039 C.c.Q. investit le syndicat de plusieurs missions :

**1039.** La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle doit notamment veiller à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Elle prend le nom de syndicat.<sup>17</sup>



Par conséquent, lorsque les troubles de voisinage constituent également une contravention à la déclaration de copropriété, l'inaction et la tolérance d'un syndicat peuvent engager sa responsabilité civile contractuelle au sens de l'article 1458 C.c.Q.<sup>18</sup> Par exemple, dans *Brassard c. Syndicat des copropriétaires Estuaire I enr.*<sup>19</sup>, la Cour du Québec a condamné un syndicat à payer un copropriétaire 2 500\$ pour avoir négligé de faire respecter les règles prévues dans la déclaration de copropriété sur la gestion du bruit<sup>20</sup> et de divulguer l'identité des voisins responsables du trouble de voisinage<sup>21</sup>.

## Conclusion

  la lumière de ce qui précède, les inconvénients du voisinage représentent une conséquence inévitable de la vie en copropriété privée. Cependant, lorsqu'ils exc dent le degré de normalité attendu d'une personne raisonnable, leurs auteurs s'exposent à des réclamations en dommages-intérêts ou à une ordonnance d'injonction. Dans les cas plus graves d'abus de droit ou de violation d'un droit protégé par la Charte, la loi habilite les tribunaux à déterminer les dommages-intérêts et les dommages punitifs qui s'imposent. Finalement, un syndicat de copropriété engage sa responsabilité lorsque des troubles du voisinage anormaux émanent des parties communes ou lorsqu'elle néglige de voir au respect des dispositions visant la tranquillité de la vie dans la déclaration de copropriété privée. □

<sup>13</sup> *Bussières c. Syndicat Jardins Windsor phase III*, 2018 QCCQ 3680.

<sup>14</sup> *Id.*, par. 1-2 et 25-40.

<sup>15</sup> *Id.*, par. 2 et 43-44.

<sup>16</sup> *Id.*, par. 40 et 47.

<sup>17</sup> C.c.Q., art. 1039.

<sup>18</sup> *Brassard c. Syndicat des copropriétaires Estuaire I enr.*, 2006 QCCQ 4878, par. 26-27.

<sup>19</sup> *Id.*

<sup>20</sup> *Id.*, par. 16-35.

<sup>21</sup> *Id.*, par. 14-15; C.c.Q., art 1070 C.c.Q.



**Depuis plus de 15 ans**

## **L'ingénierie à votre service**

### **Services offerts**

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

**Une équipe dévouée**

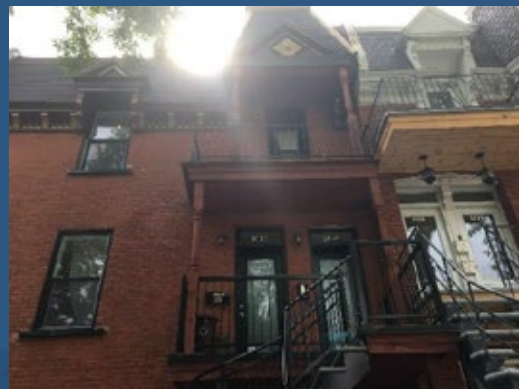
**Deux départements expérimentés :**

**Science du bâtiment**

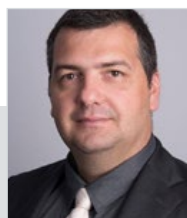
**Analyse et contrôle de coûts**

**Téléphone : 514-596-1992**

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



# Loi 16 – l'importance du choix d'un professionnel



Par Émile Botezatu, ing  
Maître Inspecteur  
Ingénieurs en bâtiment

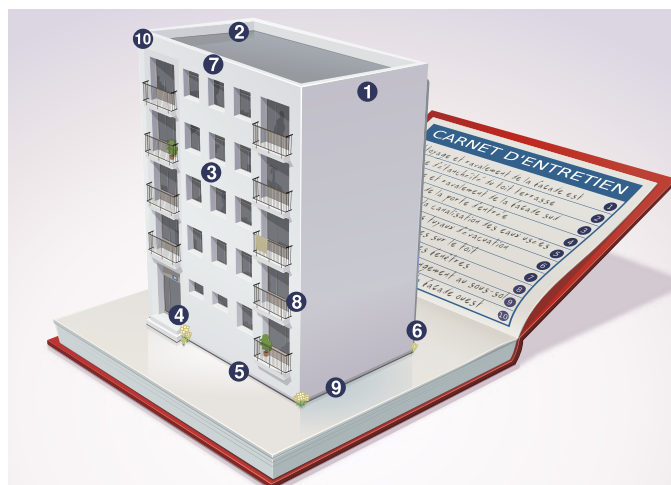
Une réforme importante de la loi sur les copropriétés divise a eu lieu avec l'adoption de la loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal. La Loi 16 a été présentée le 3 avril 2019, adoptée de principe le 16 mai 2019 et finalement adoptée le 5 décembre 2019 puis sanctionnée le 11 décembre 2019.

La loi modifie le *Code civil* en matière de copropriété divise d'un immeuble afin d'assujettir le syndicat des copropriétaires à certaines obligations supplémentaires, dont celles de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et d'obtenir une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes.

La loi établit donc que **la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance est fixée sur la base des recommandations d'une étude du fonds de prévoyance réalisé selon les exigences en vigueur**. Lorsqu'il procède à l'étude du fonds de prévoyance, le professionnel doit connaître, comprendre et utiliser correctement les méthodes appropriées, lui permettant d'obtenir un résultat qui respecte la vérité.

Notre expérience nous démontre que la contribution minimale au fonds de prévoyance qui était de 5 % des charges communes n'était pas suffisante afin de répondre aux besoins financiers nécessaires de la copropriété.

*« Si l'étude du fonds de prévoyance prévue à l'article 1071 du Code civil, édicté par le paragraphe 3° de l'article 39 de la présente loi, révèle que le fonds s'avère insuffisant pour couvrir le*



*coût estimatif des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes, le conseil d'administration doit fixer les sommes qui seront versées annuellement dans ce fonds de façon à ce que celui-ci soit suffisant après une période d'au plus 10 ans suivant la date d'obtention de la première étude.' »*  
Art 154

**Toute étude devra être réalisée conformément aux normes établies par un règlement du gouvernement du Québec. Celui-ci désignera notamment les ordres professionnels dont les membres sont habilités à la réaliser.** Ce règlement n'est pas encore adopté en date d'aujourd'hui.

Notre analyse nous démontre que l'impact sera important sur les syndicats et surtout les petites copropriétés qui verront leurs contributions augmenter de manière importante de plus de 300-400 % dans certains cas.

La nouvelle loi précise aussi que la personne qui vendra son condominium aura l'obligation de fournir au futur acheteur une attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble pour les composantes sur la responsabilité du syndicat de copropriétaires. Les acheteurs aujourd'hui sont beaucoup plus informés et sensibilisés et une copropriété en mauvais état pourra trouver preneur difficilement ou sa valeur de vente pourra être diminuée.

Les acheteurs tiennent compte de plus en plus **du coût total de possession** qui inclut les charges d'exploitation ou les diverses contributions en plus des hypothèques et taxes.

Le **carnet d'entretien** prévu à l'article 1070.2 du Code civil et **l'étude du fonds de prévoyance** prévue au deuxième alinéa



de l'article 1071 du *Code civil* doivent être obtenus au plus tard le jour qui suit de trois ans l'entrée en vigueur du règlement concerné. La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien ainsi que les personnes qui peuvent l'établir et le réviser seront déterminés par un règlement du gouvernement du Québec. Ce règlement n'est pas encore adopté en date d'aujourd'hui.

La loi parle de *Carnet d'entretien* et *Étude du fonds de prévoyance*, mais la première étape essentielle sera de réaliser **une inspection de l'état de l'immeuble afin d'obtenir le Certificat de l'état de l'immeuble** document indispensable pour réaliser le Plan de gestion de l'actif.

Il est fortement recommandé que ce document soit réalisé par un professionnel expérimenté, ingénieur, architecte, technologue, etc. en suivant des normes reconnues par exemple la norme ***ASTM E2018-15 Standard Guide for Property Condition Assessments: Baseline Property Condition Assessment Process***

Nous avons souvent rencontré des problématiques au niveau des toitures, fenestrations, structures des balcons ou revêtements extérieurs en SIFE par exemple qui ont nécessité des **dépenses importantes** et des **interventions majeures avant** la date prévue de fin de vie de ces composantes. Pour ces raisons une estimation de la durée de vie devrait tenir compte de l'état réel du composant que seul un professionnel compétent saura évaluer.

La meilleure façon de procéder c'est de faire appel à des professionnels en domaine qui pourront vous aider et réaliser pour vous les analyses nécessaires. Les administrateurs et les gestionnaires ont beaucoup de responsabilités sur leurs épaules et ils peuvent être poursuivis en cas d'erreurs ou omissions ou s'ils ont agi avec malhonnêteté.

**On considère généralement que les administrateurs ont agi avec prudence, honnêteté et loyauté s'ils basent leurs décisions sur les rapports produits par des professionnels ou spécialistes dans le domaine.** ☐



**VITRO—  
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

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

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

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

# AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

---

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

## AcoustiCONDO

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



# La loi 16 et ses obligations pour les syndicats de copropriété et les promoteurs



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

**Une saine gestion des actifs immobiliers passe par une firme de génie-conseil qui peut répondre à deux services essentiels, autant pour les copropriétaires que pour les promoteurs.**

## Mais quels sont-ils exactement ?

Adopté le 5 décembre 2019, quelques mois avant le début de la pandémie, le projet de loi 16 vise notamment l'encadrement des inspections en bâtiment ainsi que la copropriété divise. Il y a également des dispositions qui devraient bientôt modifier le paysage de la copropriété. De plus, des obligations sont également ajoutées au Code civil du Québec concernant les entrepreneurs qui vendent des condominiums.



## Où en est-on avec ce projet de loi ?

On a abondamment parlé de ce sujet, que ce soit dans de nombreuses publications, autant sur le Web que sur papier; journaux, magazines et revues spécialisées. Dans tous les colloques, assemblées, salons, expositions, conférences, concer-

nant le domaine de la copropriété, il a été question à maintes reprises de ce projet de loi. Des chroniques et des émissions de radio ont été consacrées à ce sujet. Les médias sociaux, les « posts » sur Internet, les capsules-conseils l'ont mentionné très souvent. Des forums de discussions ont été organisés.

Pourtant, pour plusieurs copropriétaires. Il existe encore des éléments qui ne sont pas clairs ou assez précis. Ce n'est donc pas parce qu'on en a beaucoup parlé que l'on comprend mieux toutes ses implications. Il y a deux questions qui reviennent souvent :

- 1- La loi 16 est-elle en vigueur ?
- 2- Quand la loi 16 sera-t-elle en vigueur ?

Lorsqu'on répond non à la première question, inévitablement la deuxième question surgit. Il n'est pas si étonnant qu'il persiste encore une légère confusion autour de ce projet de loi, parce qu'à moins d'y faire souvent allusion, on finit peut-être par se perdre un peu dans le dédale du temps.

Au printemps 2022, on pourrait s'attendre à ce qu'un projet de loi adopté en décembre 2019 soit appliqué selon les modalités prévues dans le libellé de la loi. Mais, nous n'en sommes pas encore là.

Ce sont deux dispositions particulières qui ont interpellé les gestionnaires, administrateurs, copropriétaires, et même promoteurs et constructeurs, soit l'obligation du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien pour toutes les copropriétés au Québec.

## Et pourquoi existe-t-il encore une certaine confusion ?





Parce que l'entrée en force de toutes les dispositions de la loi 16, dont surtout le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, est assujéti à la publication du règlement concernant ces deux items. Alors, comme le règlement n'a pas encore été publié, bien que la loi ait été adoptée, la loi n'est pas officiellement en vigueur. Et c'est cette distinction qui semble parfois mêler les cartes pour certaines personnes.

On entend souvent répéter des phrases autour de nous du style « mais cela ne saurait tarder ».

C'est peut-être pour cette raison qu'à l'occasion, on ne sait trop comment, une date ou un mois probable surgit dans une conversation et la transmission à la chaîne de cette information supposée se répand comme une trainée de poudre.

Et tout d'un coup, vous avez quelqu'un qui vous dit : « Paraît-il que la loi sera effective à compter de juin ??? »

C'est ainsi que personnellement, j'ai entendu assez souvent la mention du mois de juin qui revenait de façon régulière.

## Le mois de juin semble prédestiné

Le mois de juin semble prédestiné effectivement puisqu'il fut évoqué en 2020, 2021... et maintenant 2022 !!! Une certaine rumeur reprend de plus belle.

Comme l'obligation du fonds de prévoyance et du carnet d'entretien, s'ils ne font pas déjà partie d'un plan de gestion, entraînera à court terme des frais supplémentaires (bien qu'à long terme, cela représentera d'importantes réductions de frais et permettra de veiller à la pérennité de l'immeuble), la grande majorité des gens ne sont pas forcément pressés que la loi devienne obligatoire rapidement.



Cependant, l'attente de la publication du règlement a peut-être fait réagir d'autres personnes qui ont décidé de prendre de l'avance et de procéder dès maintenant, s'ils n'avaient pas déjà introduit le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien dans leur gestion au fil des années.

Remarquez qu'il s'agit tout de même d'une sage décision, même si nous ne connaissons pas pour l'instant, tous les tenants et les aboutissants des détails de la future loi 16.



Du côté des promoteurs et des constructeurs, lorsque la loi 16 sera en vigueur, la remise de documents au syndicat de la part du promoteur devra être effectuée, tel que requis.

On donne une liste claire et détaillée des documents que le promoteur doit fournir au syndicat dans les trente (30) jours suivants l'assemblée générale extraordinaire (lors de laquelle le promoteur perdra le contrôle sur le syndicat).

### On y retrouve :

- Une étude du fonds de prévoyance
- Un carnet d'entretien de l'immeuble
- Les plans et devis (incluant les modifications substantielles effectuées)
- Les certificats de localisation
- Les descriptions des parties privatives
- Tout autre document ou tout autre renseignement prévu par le règlement du gouvernement

Cela semble en faire beaucoup.

Mais dans certains cas, comme lorsque l'on parle de la gestion d'un immeuble, il vaut toujours mieux avoir trop d'informations que pas assez.

# Ok. Tout est sous contrôle.

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

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



### DÉTECTER

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

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

### CONTRÔLER

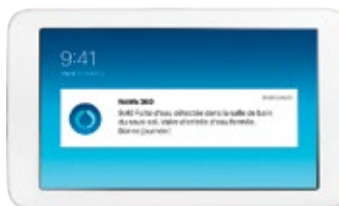
**Nowa stoppe les fuites, sans délai et sans aide.**

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

### NOTIFIER

**Vous êtes avisé, non pas alarmé.**

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



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

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

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



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

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

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



Ces documents vont aider le syndicat à bien remplir sa mission première, qui est celle de contribuer à la conservation du bâtiment.



## La planification d'un fonds

Tel que mentionné précédemment, le carnet d'entretien et l'étude de fonds de prévoyance deviendront obligatoires après l'entrée en vigueur du règlement qui les concerne.

Oui, nous sommes toujours dans l'attente de ce fameux règlement, mais il faut comprendre aussi qu'avec tout ce qui s'est passé au cours des deux dernières années, le gouvernement a dû prioriser certains dossiers au détriment de certains autres.

Pendant ce temps, par contre, on peut d'ores et déjà commencer à planifier un fonds dédié aux nouvelles exigences du gouvernement, si ce n'était pas déjà des façons de faire établies par le syndicat.

Pour les copropriétaires, le projet de loi n° 16 exige qu'un syndicat de copropriétaires établisse et tienne un carnet d'entretien qui décrit, notamment, les entretiens effectués et à faire, qu'il obtienne également tous les cinq ans, une étude de fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que le fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes et tienne à jour une attestation sur l'état des finances du syndicat et de l'état de l'immeuble détenu en copropriété.



## Une nouvelle disposition... vraiment nouvelle

Bien qu'il ait été largement débattu et qu'il s'est publié de nombreuses sources d'informations sur le sujet, il est important de souligner certaines des modifications proposées par le projet de loi n° 16 qui peuvent s'appliquer à un constructeur ou à un promoteur d'immeubles résidentiels en copropriété divisée.

Pour les promoteurs et les constructeurs, cette nouvelle disposition est vraiment nouvelle, elle n'existait tout simplement pas avant le projet de loi 16.

Une fois la loi officiellement en vigueur, un fonds de prévoyance et un carnet d'entretien de l'immeuble devront dorénavant être préparés selon différentes modalités par les promoteurs.



Jusqu'à ce que le promoteur obtienne l'étude du fonds de prévoyance, les sommes à verser à ce fonds devront correspondre à 0,5% de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

## Un budget prévisionnel

Le budget prévisionnel devra comprendre ce qui est déjà applicable, soit un état des dettes, des créances, des débours-



sés et des charges communes ainsi que les impôts fonciers susceptibles d'être dus et le taux de ces derniers, et ce, pour chaque fraction. Ce budget prévisionnel devra contenir le montant annuel des contributions aux charges communes.

Rappelons que la partie de ce montant destiné au fonds de prévoyance devra correspondre soit à 0,5% de la valeur à neuf de l'immeuble ou soit aux recommandations formulées dans une étude de fonds de prévoyance.

On s'aperçoit ici de l'importance de fournir un budget prévisionnel représentant le plus fidèlement possible la réalité.

Car il faut être bien conscient de l'obligation suivante : si les sommes prévues au budget prévisionnel, établi par le promoteur pendant son contrôle du syndicat, sont inférieures de plus de 10% aux sommes ayant dû être engagées par le syndicat pour le premier exercice financier complet, suivant la perte de contrôle du syndicat par le promoteur, ledit promoteur devra rembourser la différence entre les sommes prévues et les sommes effectivement engagées.



Un fait important à retenir : le promoteur ne sera pas tenu de s'acquitter de cette différence dans le cas où celle-ci est attribuable à des décisions qui auront été prises par le syndicat après la nomination du nouveau conseil d'administration. On se rend compte tout de suite par cette disposition de l'importance de l'exactitude du budget prévisionnel qui sera établi par le promoteur.

En résumé, le promoteur devra prévoir un montant annuel de 0,5% de la valeur à neuf de l'immeuble en l'absence d'étude de fonds de prévoyance.

## La prévention plutôt que la réaction

Mais il serait sûrement préférable d'avoir recours à une étude du fonds de prévoyance qui permettra de se rapprocher plus précisément des réelles dépenses qui seront à prévoir au cours des années qui viennent, et ce, même si l'immeuble est pratiquement à l'état neuf.



C'est d'ailleurs une évidence dont il faut se rendre compte; c'est quand l'immeuble est neuf et qu'il y a très peu de dépenses qu'il faut mettre de l'argent de côté afin d'être prêt à faire face aux dépenses importantes qui se présenteront au bout de quelques années, ceci afin d'éviter des augmentations de cotisations considérables ou mêmes des contributions spéciales, ce que la loi 16 veut justement éliminer le plus possible, soit de favoriser une saine gestion pour toutes les copropriétés au Québec.



En conclusion, il faudra donc s'assurer que le budget prévisionnel soit le plus représentatif de la réalité. Sinon, le promoteur devra rembourser le syndicat.





VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

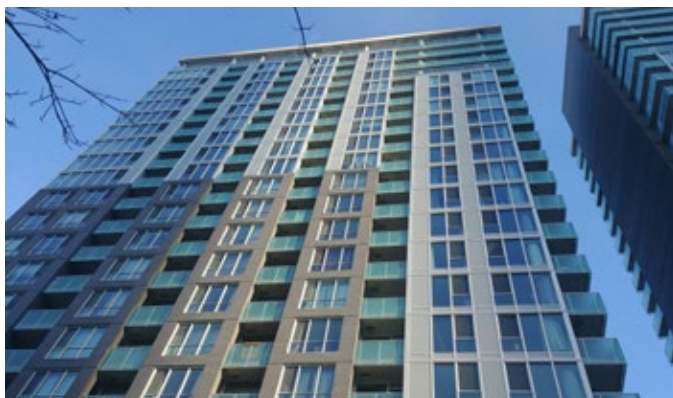
[evaluation@spevaleurassurable.com](mailto:evaluation@spevaleurassurable.com)  
[www.spevaleurassurable.com](http://www.spevaleurassurable.com)



La disposition applicable introduite par le Projet de loi n° 16 donnant lieu à ces obligations stipule que des règlements gouvernementaux seront adoptés afin d'établir les détails du carnet d'entretien, de l'étude de fonds de prévoyance et de l'attestation.

Toutefois, les copropriétés établies avant l'entrée en vigueur du Projet de loi n° 16 disposeront de trois ans après l'entrée en vigueur du premier règlement pour satisfaire aux nouvelles exigences applicables au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance.

Comme nous venons de le voir, les nouvelles dispositions du projet de loi dont l'application sera éventuellement en vigueur concernent donc l'obligation de produire une étude de fonds de prévoyance ainsi qu'un carnet d'entretien, à la fois pour les syndicats de copropriétés ainsi que pour les promoteurs et constructeurs d'immeubles résidentiels en condominiums pour les bâtiments neufs.



## Une entreprise unique

Très peu d'entreprises sont aussi bien positionnées que St-Pierre & Associés pour servir ces deux clientèles respectives.

Premièrement, une équipe spécialisée chez St-Pierre & Associés, qui fait partie du département de Science du Bâtiment est dédiée principalement aux rapports de réception des parties communes, études de fonds de prévoyance et carnets d'entretien. St-Pierre & Associés a développé une véritable expertise dans ce domaine puisque le président-fondateur de l'entreprise, M. Hubert St-Pierre a été impliqué dans le domaine de la copropriété depuis plus de trente ans, ce qui en fait un chef de file dans ce secteur. Il a formé ses employés à l'image de ses compétences et de son expertise développées au cours de toutes ces années.



Deuxièmement, St-Pierre & Associés compte un autre département, Contrôle de coûts, qui assure le bon déroulement des projets immobiliers jouant un rôle primordial entre les institutions financières et les promoteurs. Cette équipe est donc en contact direct avec tous les entrepreneurs, constructeurs et promoteurs de projets immobiliers, et ce, de tous les ordres de grandeurs budgétaires.

Ils sont ainsi les mieux placés afin d'apporter leur contribution aux nouvelles exigences qui deviendront obligatoires sous peu en lien avec le projet de loi n° 16, soit l'obligation de fournir une étude de fonds de prévoyance et un carnet d'entretien lors de l'arrivée de la nouvelle administration.



S'il s'agit d'une tâche supplémentaire pour les promoteurs, ils savent qu'ils peuvent compter sur l'expertise de St-Pierre & Associés. Il en va de même pour tous les syndicats de copropriétés.

Dans tous les cas de figures, une saine gestion est définitivement une avenue plus rentable que le fait de réagir lorsque surviennent de mauvaises surprises. □

*Réf. : Ministère des Affaires municipales et Habitations du Québec, Code civil du Québec, Stikeman Elliott.*

*Crédit Photos : Claudia Houndjahoué-Lahaye, Walter Taboada, François N'Guyen, René Paquin.*



# NIVOEX

## Expert en bâtiment

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

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



# Détecter l'eau dans les façades des bâtiments comme le SIFE : Possible grâce à la thermographie infrarouge



Par Éric Boulay, CMI  
Thermographe niveau III et Maître Inspecteur  
Thermo Drone Inspection

Depuis quelque temps, des reportages diffusés à la télévision, tels qu'à la facture ou JE, font mention de problèmes reliés au parement extérieur d'acrylique communément appelé SIFE, pour système d'isolation des façades avec enduit. Quand est-il vraiment de ce type de parement et pourquoi vous devriez vous en soucier? L'acrylique est appliqué à la truelle sur un support, généralement un isolant rigide et il peut être de la couleur que vous souhaité.

## TECHNIQUEMENT PARLANT, IL EXISTE DEUX SYSTÈMES DE PROTECTION

Il existe généralement deux méthodes de défense contre les intempéries. La première étant un système d'écran pare-pluie et l'autre, l'étanchéisation de surface.

### Écran pare-pluie

Un système à écran pare-pluie présente deux couches de protection contre les infiltrations d'eau. La première est constituée du revêtement extérieur en lui-même. Bien que ce revêtement bloque la majorité des charges de précipitations, ce type de système prévoit qu'il y aura pénétration derrière la première protection. C'est ce que l'on appelle le 2<sup>e</sup> plan de drainage. Celui-ci est généralement constitué d'une membrane pare-pluie et des solins afin de capter l'eau infiltrée et/ou condensée qui pourrait se retrouver derrière le parement. Leur rôle est d'évacuer cette eau vers l'extérieur.

Vous aurez compris que des déficiences dans les produits de calfatage sont moins susceptibles de créer des dommages au bâtiment, car le 2<sup>e</sup> plan de drainage et la membrane d'étanchéité devraient normalement capter et expulser l'eau hors

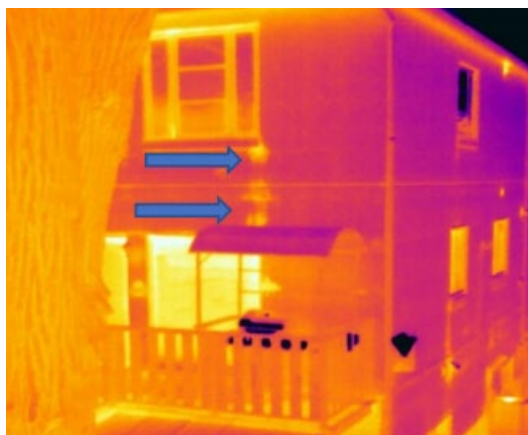
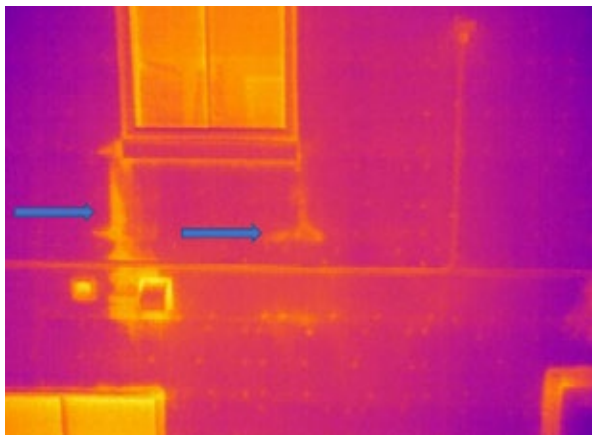


de l'enveloppe. Ceci lorsque les solins et les membranes ont été bien posés. Ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas.

### Étanchéisation de surface

Il s'agit du système le plus rudimentaire. Ce type de système ne possède qu'un seul plan de protection contre les précipitations. Dans le cas de défaillance dans l'enveloppe, que ce soit des solins mal posés ou absents, des déficiences dans les joints de calfatage, des fenêtres ou portes qui coulent ou des perforations ou fissures dans le parement, l'eau est directement dirigée dans la structure du bâtiment puisqu'il n'y a pas de 2<sup>e</sup> plan de drainage.

Malheureusement, les bâtiments avec revêtement SIFE ont souvent été installés de cette façon. Un autre principe devant être compris, c'est le phénomène du sac Ziploc. En effet, nous retrouvons d'un côté la surface de l'enduit acrylique qui est imperméable, et de l'autre, à l'intérieur du bâtiment, une membrane pare-vapeur. L'eau qui migre à l'intérieur des cavités murales, qu'elle soit infiltrée ou condensée, reste trappé et ne sèche pas, ne s'évacue pas. **Ces défaillances sont souvent fatales.** Chaque goutte d'eau qui pénètre alors derrière le revêtement n'est plus gérée par l'enveloppe, ce qui peut entraîner sa détérioration ainsi que celle de l'ossature dans les pires cas. Bonjour les dommages, les moisissures et les cauchemars!



Malheureusement, beaucoup de caméras thermiques bas de gamme sont vendues sur le marché et le risque que des gens s'improvisent ou comprennent mal les limitations de leur ca-

## LA THERMOGRAPHIE

Ce type de parement requiert une vigilance de la part du propriétaire qui doit en faire un entretien et une inspection périodique. Mais comment inspecter ce type de parement sans devoir ouvrir les murs pour vérifier l'état des composantes internes non visibles. Par thermographie!

## EN QUELQUES MOTS.

La thermographie est un procédé d'acquisition de données infrarouge à l'aide d'une caméra sans contact physique. C'est une méthode d'inspection non invasive et non destructive. Laissons toutefois la complexité de la science de côté et expliquons en quelques mots ce qu'est la thermographie et ce qu'elle détecte.

Imaginez-vous, dehors, par une froide journée d'hiver ensoleillée alors que vous vous tenez debout, face au soleil, les yeux fermés. Quel bonheur et quel réconfort de ressentir toute cette chaleur vous réchauffer malgré le froid mordant. C'est ça, le rayonnement infrarouge. Tout corps ou objet, terrestre ou céleste, émet un rayonnement infrarouge. Vous ne les voyez pas, mais ils sont bien là. Ce sont ces images qui nous permettent de « voir » ce que vous ne pouvez voir. C'est comme avoir deux paires d'yeux au lieu d'une.

## L'EAU DÉTECTABLE, OUI SUREMENT, MAIS PAS DANS N'IMPORTE QUELLE CONDITION.

Il y a énormément de facteurs influençant la possibilité de détection de fuite. Il faut d'abord avoir des conditions psychométriques favorisant la détection d'eau dans les matériaux. Ensuite, la qualité et les spécifications techniques des caméras thermiques sont excessivement importantes. Les caméras haut de gamme possèdent une sensibilité thermique plus élevée, donc capable de détecter des différences de température moins importantes, de l'ordre de 35 mk ou de 0.035oC.

méra est bien réel. Lorsque les conditions de détection sont marginales, seul un thermographe expérimenté possédant une excellente caméra pourra réussir à mettre en lumière les zones affectées par l'humidité ou l'eau. Dans le cas contraire, elle peut très bien passer sous votre nez et ne pas apparaître sur les images thermiques. Une fois les anomalies thermiques décelées, le thermographe confirmera, avec l'aide d'humidimètre à impédance ou au moyen de sondes, la présence d'humidité dans les matériaux. Tenez-vous loin des iPhones qui prétendent avoir des options thermiques.

## QUI ENGAGER?


Posséder une caméra thermique ne fait pas des propriétaires de caméra des thermographes. Tout comme posséder une scie mécanique ne rend pas les gens capables d'abattre un chêne de 24" dans leurs cours arrière. De là la nécessité de faire affaire avec des gens qualifiés.

Les thermographes professionnels sont accrédités selon les recommandations (ASNT-TC-1A) de l'American Society for Nondestructive Testing (ASNT). Ceux-ci doivent suivre les différentes normes émises par l'American Society for Testing and Materials (ASTM) ainsi que les différentes sections du Devis Directeur National canadien (DDN) en ce qui concerne les inspections thermographiques du bâtiment.

Pour la détection de fuite et la production d'un rapport écrit complet, un thermographe minimalement certifié niveau II est nécessaire. Notez que les caméras thermiques doivent être calibrées annuellement. Exiger le certificat de calibration lorsque vous faites soumissionner une entreprise.

Vos bâtiments sont en acrylique, n'hésitez pas plus longtemps et faites inspecter. Plus on attend, plus les dommages sont lourds de conséquences et que votre portemonnaie s'amincit. Une paire d'yeux c'est bien, mais deux, c'est mieux. □





# Augmentation du coût de construction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Code civil du Québec

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

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

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

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

## IMPORTANT

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

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

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

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

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



# La sécurité des équipements de levage : une priorité



Par Julien Vaillancourt, CPI  
SIJM

Chaque immeuble possède son lot d'équipements permettant le bon fonctionnement d'appareils essentiels, la réalisation des travaux d'entretien ou l'accès aux endroits restreints. Ces équipements facilitent le travail des employés ou des sous-traitants et il est important de pouvoir s'y fier sans réserve.

Par exemple, bon nombre d'objets sont très lourds dans les salles mécaniques et nécessitent un palan fixé au plafond ou sur un monorail, une potence et parfois même un pont roulant. Dans ces endroits on retrouve aussi souvent des espaces clos qui nécessitent un point d'ancrage solide pour assurer un lien constant avec le travailleur et servir de méthode de sortie d'urgence en cas de malaise. Évidemment, les sangles, élingues ou dispositifs de fixations permettent aux dispositifs mentionnés précédemment de fonctionner efficacement et doivent donc être traités avec autant d'importance.

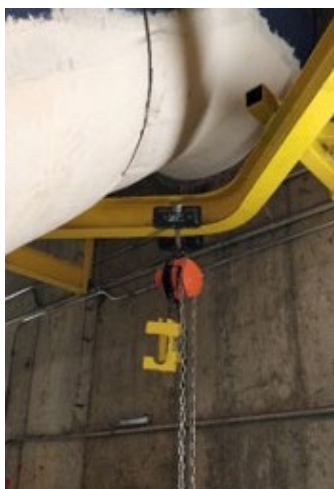


Figure 1, Palan sur monorail



Figure 2, Palan manuel

Comme une défaillance de ce type d'équipement peut entraîner des blessures graves ou des fatalités, il est primordial d'as-

surer la conformité de tout système de levage et ce, année après année.

SIJM, par le biais de ses employés qualifiés, est en mesure d'identifier et d'exécuter toutes les étapes nécessaires pour le processus de certification d'un équipement de levage de matériel même si l'équipement est âgé et que la documentation à son sujet est limitée ou inexistante. Nous connaissons les normes et leur champ d'application et sommes en mesure de faire les calculs lorsque nécessaire.

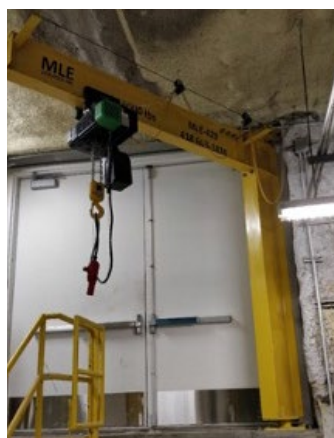


Figure 3, Potence  
et palan électrique

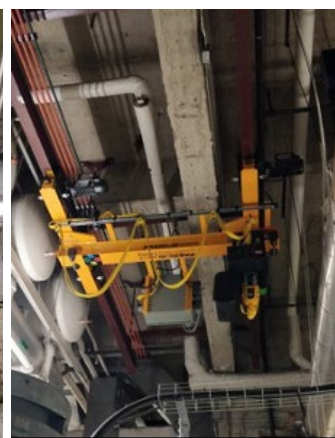


Figure 4, Pont roulant

Nous pouvons intervenir autant pour l'inspection d'un seul item ou pour une prise en charge de votre parc d'équipements complet sur plusieurs années incluant visite annuelle, essais de chargement en passant par la production de documents certifiés par nos professionnels. Nous offrons aussi le service de conception d'équipements adaptés à vos besoins.

Contactez-nous pour éliminer les tracas liés à la sécurité des équipements de votre immeuble et plus encore !

Cellulaire 581-999-1764 | [jvaillancourt@sijm.tech](mailto:jvaillancourt@sijm.tech) ☐



## Simple.

C'est à vous de jouer.

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

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

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

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



## Fiable.

Il veille sans relâche.

### TOUJOURS EN FONCTION.

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

Détection ultraprécise  
Un signal sans interférence

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

Valve connectée pour une réaction  
immédiate

Autotests intégrés

Alerte de pile faible

Détection du gel localisé



## Connecté.

Gardez le contrôle,  
où que vous soyez.

### PIVOT DE LA MAISON INTELLIGENTE

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

Contrôle à distance

Action par détection de mouvement

Action par géolocalisation

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



# Fonds de prévoyance : simple comme 1-2-3 !



Par Jessica B. Galarneau, chargée de projets  
et Patrick Gautreau, T.P., directeur technique chez Nivoex

L'étude pour l'établissement du fonds de prévoyance est un incontournable. Elle vous permettra notamment de connaître les sommes qui devront être versées pour parer aux réparations majeures ou au remplacement des parties communes au cours des prochaines années. Pour se faire, divers scénarios de contributions potentielles vous seront proposés et comparés à votre situation financière actuelle. Toutefois, pour arriver à ce résultat, il faut d'abord passer ensemble à travers trois grandes étapes. Suivez le guide!

## Étape 1 – Inspection générale des parties communes

L'inspection générale des parties communes est l'élément de base duquel les prochaines étapes découleront. Un inventaire sera effectué et chacune des composantes inspectées sera commentée dans notre rapport qui inclura également nos analyses, des photos et nos avis ou recommandations.

La détermination de la durée de vie utile est importante pour les projections de remplacement à venir. L'inspection fournira ces observations essentielles afin de caractériser l'état d'usure des composantes et de déceler des problèmes avant qu'ils ne prennent davantage d'ampleur.

Cette première étape contribuera aussi aux informations qui constitueront votre « carnet d'entretien ».

## Étape 2 – Informations requises pour effectuer votre étude

Cette seconde étape requiert inévitablement votre contribution, car vous détenez déjà une bonne partie de ces informations primordiales pour détailler votre copropriété. Ainsi, il vous faudra énumérer les travaux majeurs déjà effectués ainsi que ceux projetés dans un avenir rapproché. Les rapports

d'inspection ou d'évaluation antérieurs devraient nous être transmis pour consultation.

De plus, vous nous fournirez les caractéristiques et les dimensions de votre immeuble à travers les plans d'architecture, les plans de localisation ou tout autre relevé pertinent. Si vous n'avez pas de plans complets à nous faire parvenir, ou s'il manque des items, nous prendrons les mesures et ferons nos relevés sur place.

Finalement, vous répondrez aux quelques questions de notre formulaire pour détailler la valeur de reconstruction de la bâtisse, les frais de condo actuels, les montants alloués et ceux accumulés au fonds de prévoyance.

Soyez assuré que vous serez épaulé par notre équipe tout au long du processus.





## Étape 3 – Élaboration de vos rapports

Un rapport d'inspection de votre immeuble est préparé et un résumé très utile sous forme de « liste de recommandations » y est annexé pour faciliter votre consultation ainsi que votre suivi. À cela s'ajoute un calendrier de tâches d'entretien concernant les diverses composantes d'importance sur votre immeuble.

Quant au rapport d'étude, celui-ci présente les prévisions relatives aux travaux majeurs pour la copropriété. Il tient compte des réparations passées et du remplacement des composantes généralement requis sur un horizon allant jusqu'à 25 ans.

Divers tableaux synthèses vous exposeront clairement le moment où les travaux devraient être effectués. De plus, des scénarios proposés de contributions potentielles vous permettront de les comparer à votre situation financière. L'évolution du solde au fonds de prévoyance sera exposée à travers ces divers scénarios en tenant compte de l'inflation et des revenus générés par ce fonds.

Avec ces efforts combinés, vous obtiendrez un programme complet, incluant la préparation de votre carnet d'entretien pour un maintien de vos actifs beaucoup plus étoffé et représentatif de votre réalité.

## Conclusion

Nous espérons que ce résumé vous permettra de mieux comprendre les principales étapes dans la réalisation d'une étude complète pour l'établissement de votre fonds de prévoyance. Bien entendu, tout bâtiment comporte son lot de caractéristiques distinctes, et il est de la responsabilité du professionnel choisi de s'y adapter et de vous aider à y voir plus clair.

Pour toute question, n'hésitez pas à nous contacter ou à consulter le [www.nivoex.com](http://www.nivoex.com). ☐

## Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



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

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

**514 881-2444**



# Les experts en prévention de dégâts d'eau

**Une solution véritablement clé en main**

- ✓ Entrepreneur général (RBQ)
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation des systèmes et des valves motorisées
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Rapports mensuels des activités
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

## **Notre activité exclusive depuis 2016:**

l'installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau dans les immeubles à condos



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



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

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

# Le grand ménage du printemps



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC  
Nettoyage des tapis

Chaque année, vous entendez parler du fameux grand ménage du printemps. Que vous viviez dans une maison, une copropriété ou que vous ayez un commerce, la fin de l'hiver ne vous donne pas d'autre choix que de nettoyer chaque recoin de notre maison, notre condo ou notre commerce. C'est pourquoi Pro-Sec vous fournit une liste clé en main par étape, afin de vous aider à vous y préparer.

## 1. S'équiper!

D'abord, il est juste de dire qu'il faut être bien équipé. Cela permettra un nettoyage plus organisé et plus efficace. Vous aurez donc besoin des éléments suivants :

- Chiffons
- Balayeuse
- Sac à ordure
- Brosse à récurer
- [Produits de nettoyage](#) (liquide vaisselle, nettoyant pour les vitres, nettoyant pour les sols, nettoyant pour les tapis, carpettes et meubles en tissus, etc.)

## 2. Ranger

Une fois un espace choisi, il faut commencer par ranger ce qui ne devrait pas se retrouver là. Il s'agit donc de ramasser ce qui se trouve sur le sol et sur les meubles et de les placer au bon endroit. Par exemple, vous pouvez ranger dans des boîtes les objets utilisés plus rarement pour désencombrer l'espace. De plus, cette étape vous permet de trier ce que vous souhaitez conserver et ce qui ne vous est plus utile. Pour que le tri soit efficace, vous pouvez également vous poser des questions. Est-ce que ces objets sont encore au goût du jour? Fonctionnent-ils? Selon les réponses, vous pouvez garder, recycler, donner ou jeter, tout simplement.



## 3. Dépoussiérer et nettoyer

Pour cette étape, il s'agit d'abord de retirer la poussière accumulée sur les surfaces. À cet effet, nous conseillons de travailler de haut en bas, pour ne pas répandre de la poussière sur les surfaces déjà nettoyées. Par exemple, commencez par le ventilateur de plafond. Passez ensuite au dépoussiérage des murs et des plinthes, sans oublier les tableaux et les cadres. Par la suite, nettoyez les fenêtres et les miroirs. Pour finir, passez un chiffon sur les tablettes et les meubles.

Par la suite, vos tapis, vos carpettes et vos meubles en tissus ont besoin, eux aussi, d'un bon nettoyage. Si vous le pouvez, nous vous conseillons de faire appel à un expert. Cet expert pourra également vous fournir un programme d'entretien sur mesure afin de répondre à vos besoins. Sinon, Pro-Sec met à votre disposition diverses astuces afin de vous aider pour cette étape.

## 4. Le sol et les ordures

Enfin, il ne vous reste plus qu'à passer un bon coup d'aspirateur ainsi que de bien frotter vos planchers. Pour finir, vous n'aurez qu'à sortir les ordures et le tour est joué! Votre grand ménage sera ainsi complété.

Plusieurs compagnies offrent ce genre de service clé en main, renseignez-vous auprès de Pro-Sec, nous saurons vous guider. ☐



# Les taches de calcaire sur les vitres



Par Hugo Deslippe  
Vitres Ultra Nettes

## Avez-vous des vitres qui ressemblent à ceci?

C'est ce qui s'appelle, taches de calcaire ou taches d'eau dure, venant de l'anglais hard water stains. Les causes peuvent être multiples, mais il y en a deux principales.

**La première** est quand vous avez un appui de fenêtre extérieur en pierre ou en ciment: habituellement la partie inférieure de la vitre va avoir ces taches sur environ 6 pouces de haut. La cause est le matériel utilisé et la pluie. Ce problème n'arrive habituellement que pour les appuis en pierre ou en ciment. Si l'appui est en aluminium, il n'y a jamais de taches. C'est que la pluie vient éclabousser sur l'appui de fenêtre et éclabousse le bas de la vitre, amenant avec elle des minéraux présents dans la pierre et les déposant sur la vitre. Nous voyons aussi ce phénomène sur les vitres de balcon, car l'eau des balcons supérieurs ruisselle sur les vitres emportant avec elle les minéraux du ciment.

**La deuxième** raison principale est le système d'irrigation. Nous trouverons ces taches principalement au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée. Le système d'irrigation arrose les vitres

en même temps que le reste de la propriété, ce qui laisse des dépôts de minéraux présents dans l'eau sur la vitre.

### Pourquoi cela se forme-t-il?

Bien qu'en apparence solide et unie, le verre est poreux lorsqu'observé au microscope. Tous ces petits trous ne demandent qu'à être remplis. Les minéraux dissous, qui sont plus petits que ces trous, vont alors s'y déposer et occuper l'espace. Avec assez de minéraux présents, ils deviennent visibles à l'œil nu.

### Que faire?

Un lavage de vitre normal n'enlève pas ces minéraux, surtout si cela fait plusieurs années qu'ils sont accumulés. Un frottage rigoureux peut enlever ce qui est en surface, mais tout ce qui est dans les trous va rester et réapparaître une fois la vitre sèche. Cela crée de la frustration pour nos clients qui croient que nous n'avons pas bien nettoyé les vitres. Ce n'est pas le cas. Un nettoyage normal de vitre enlève la poussière et les saletés organiques comme les fientes d'oiseaux et de mouches.



## Après 3 ans sans nettoyage, eau dure ou non, les fenêtres extérieures commencent à tacher

Pour enlever ces taches, il est mieux de faire appel à des professionnels. Vitres Ultra Nettes utilise une pâte à polir spécialement conçue pour lutter contre les minéraux qui créent ces taches. La pâte est appliquée sur un tampon de nettoyage non abrasif et la fenêtre est légèrement frottée. Si la tache peut partir, nous l'enlèverons. Pour entretenir vos fenêtres et éviter les taches d'eau dure, un nettoyage régulier est indispensable, au moins une fois par année. Après 3 ans sans nettoyage, eau dure ou non, les fenêtres extérieures commencent à tacher. Que vous les nettoyez vous-même ou que vous preniez les services d'une entreprise comme Vitres Ultra Nettes, un entretien régulier sera nécessaire. Nous pouvons aussi restaurer les vitres de douches. ☐

# Asphalte

(installation et réparation)

# Scellant

# Pavage

# Lignes de stationnement

# Drain



514.881.2444

[www.centre-villepaysagiste.com](http://www.centre-villepaysagiste.com)

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Programme  
bilingue

Certificat de perfectionnement professionnel



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



## INSCRIPTION IMMÉDIATE

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

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

• 13 janvier 2022 au 17 mars 2022

Chargés de cours : Me Sébastien Fiset

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

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

Voir les détails du cours [ICI](#)

### Residential Property Finance and Accounting

• 12 janvier 2022 au 16 mars 2022

Chargés de cours : Marc Bush

Langue d'enseignement : Anglais

Voir les détails du cours [ICI](#)

Réduction de 15% offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

Enjoy the benefits of  
a fully bilingual program:

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

Informations  
sur le programme



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

Informations d'admission  
ou d'inscription

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



McGill

School of  
Continuing Studies



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



# Rapports annuels d'inspection incendie en copropriété

## PRIORITAIRES OU PAS !



Par Zack Diotte  
Technicien alarmes incendie  
Sécurité Incendie National

### Les syndicats de copropriété doivent sans exception obtenir au moins trois rapports annuels d'inspection incendie :

Alarme incendie ([rapport UCL S-536](#));  
Extincteur ([rapport NFPA 10](#));  
Éclairage d'urgence ([rapport NFPA 101](#));  
Gicleurs ([rapport NFPA 25](#)).

Il est important de savoir que d'autres rapports de conformités existent tels que :

Monoxyde de carbone et autres gaz; ([Exemple de rapport](#))  
Cuisines commerciales. ([Exemple de rapport](#))

Les rapports s'accompagnent normalement d'une soumission de conformité incendie avec la liste des manquements à combler ou correctifs à effectuer pour être conforme. Par exemple, remplacer un détecteur de fumée défectueux ou commander le remplissage d'un extincteur. ([lien vers un exemple de soumission de conformité](#)).

Il faut prendre en considération que plusieurs tâches peuvent être exécutées par le syndicat et ses administrateurs pour être conforme: voir au remplacement d'ampoules, de fluorescents ou de batteries. ([lien vers un exemple de certificat de conformité](#)).

### Quelques trucs à savoir et à retenir :

- Les inspections annuelles incendies sont obligatoires.

- Qu'il n'est pas obligatoire de relier votre système alarme incendie à une centrale téléphonique d'alarme.
- Votre fournisseur alarme incendie doit normalement émettre vos rapports en moins de 30 jours. Informez-vous avant, car il n'y a rien de plus déplaisant que d'attendre après vos rapports pour les acheminer à votre assureur.
- Informez-vous également si un seul ou deux techniciens sont planifiés pour effectuer votre inspection ? Certaines compagnies planifient deux techniciens, mais pas toujours le même jour. À surveiller si vous préférez que les travaux d'inspection soient exécutés le même jour.
- Le technicien a-t-il les compétences requises pour débrancher les cloches et faire son travail en toute discrétion sans alerter les résidents ? Très important pour les oreilles des copropriétaires et résidents possiblement en télétravail.

C'est durant la période de fermeture de l'alimentation principale de l'alarme incendie (20-30 minutes) qu'il faut normalement prévoir l'inspection de vos extincteurs et éclairages d'urgences. Aucune perte de temps de cette façon.

Les compagnies qui font de l'installation préfèrent installer des panneaux d'alarme incendie. Pour plusieurs raisons (\$), une simple inspection peut ne pas être aussi motivant pour eux.

Il est pertinent de vérifier si le technicien exécute les travaux en utilisant de vrais matériaux ou s'il utilise des objets fabriqués maison, moins efficaces ?



La photographie ci-haut montre la perche utilisée pour l'inspection des détecteurs situés en hauteur, dans les cages d'escaliers et des garages par exemple. Combien de fois avons-nous constaté que des détecteurs de chaleurs avaient fondu suite à l'intervention de techniciens qui auraient possiblement utilisé du matériel de travail fabriqué MAISON ?

Plusieurs compagnies facturent pour vous produire une soumission d'inspection annuelle incendie. Chez nous, nous nous faisons un plaisir de mettre à contribution notre expérience et de vous offrir GRATUITEMENT une estimation préliminaire du coût de votre inspection suite à une courte conversation téléphonique assistée par Google Map. ☐

**Vous avez des questions?**

**Réserver votre prochaine inspection !**

**Information et assistance : 514-700-2788**

**[www.securiteincendienational.ca](http://www.securiteincendienational.ca)**

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)

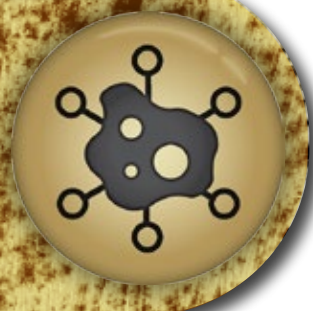
**EAU**



**FEU**



**MOISSURES**



**TEMPÊTES**



# PAUL DAVIS®

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

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

## NOS SERVICES

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

## NOUS FAISONS LA DIFFÉRENCE™

Paul Davis Québec

**(833) 310-9501 | [pauldavis.ca/fr](http://pauldavis.ca/fr)**

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





# Comment gérer les attentes du confort acoustique ?



Par Frédéric Seebacher  
AcoustiTECH

La notion de bruit peut être bien différente pour chacun de nous. Un confort acoustique en copropriété dépend énormément de nos attentes. J'ai fait l'achat d'un condo il y a quelques années. J'ai vu sur l'autoroute 20, sur un chemin de fer et ma propriété se situe à deux minutes de l'aéroport. J'ai ainsi un heureux mélange de trafic routier, de trains et d'avions. En plus, le projet immobilier n'est pas terminé et il y a, tous les jours, de la construction au bloc avoisinant. Cela étant dit, mes attentes au niveau de la performance acoustique sont raisonnables. Étant bien conscient de la localisation lors de mon achat, la réalité du télétravail amène tout de même son lot d'inconfort au quotidien.

Lorsqu'on achète un condo ou qu'on est responsable de la gestion d'une copropriété, nous vous suggérons fortement de vous informer au sujet de l'acoustique. Vous pourrez alors profiter au maximum de votre nouvelle propriété ou bien gérer les attentes à l'intérieur de votre communauté.

## Les attentes

Une personne qui a vécu toute sa vie en appartement et qui déménage en condo n'aura pas les mêmes attentes qu'une personne qui déménage d'une maison unifamiliale pour vivre en condo. Les attentes et les comportements ne seront pas nécessairement les mêmes et la notion du respect de ses voisins, par le bruit qu'on génère, varie. Le facteur humain n'est pas à négliger lorsqu'on est en copropriété.

Il y a aussi la performance acoustique du logement à prendre en compte. Lorsqu'un immeuble est conçu, il se peut que l'acoustique soit prise en considération, mais il se peut aussi que cet aspect ait été négligé.

La localisation joue son rôle également, comme le type de bruit généré par l'environnement. Il faut considérer le passage fréquent des camions lourds qui font vibrer le bâtiment, un corridor aérien ou à l'inverse, un parc tranquille ou un bord de l'eau. Le type de construction et les matériaux utilisés deviennent tous des facteurs qui vont exercer une influence sur le confort acoustique qu'on retrouve dans un bâtiment.

Sachant que le confort acoustique a un impact majeur sur la qualité de vie, en tant que propriétaire et gestionnaire, il devient important de s'informer à ce sujet et de trouver des solutions aux problèmes potentiels.

## Les solutions

D'abord, on peut faire appel à des experts en acoustique qui œuvrent dans le milieu de la copropriété. Il y a des experts d'AcoustiCONDO qui vont travailler avec des plans architecturaux et qui ont un réseau de ressources spécialisées qui aident les syndicats de copropriétés à gérer les attentes acoustiques du bâtiment.

Il y a aussi plusieurs firmes d'acousticiens qui se spécialisent en copropriétés qui peuvent faire des tests spécifiques pour déterminer la performance acoustique d'une unité. Ces ressources peuvent vous donner des réponses à vos questions et des pistes de solutions pour régler des problèmes spécifiques et surtout gérer les attentes.

De nos jours, il existe aussi des technologies pour monitorer la génération de bruit de nos voisins comme Noise aware. En gros, c'est un moniteur qui capte le niveau de bruit et qui envoie des avertissements avant même qu'une plainte ne soit générée. C'est un concept qui a gagné en popularité dans les Airbnb et on en voit de plus en plus dans le monde des copropriétés.

Aussi, le télétravail étant une réalité qui peut accentuer les irritants et l'inconfort acoustique, il y a des produits de type cabine acoustique conçus pour être un espace de travail. Ce peut être une solution simple pour des espaces communs ou pour son condo personnel. Artopex, une compagnie québécoise, offre d'ailleurs ce genre de produit.

En conclusion, sachez que le confort acoustique commence avec ses propres attentes et son comportement. La connaissance technique de son bâtiment peut également aider. AcoustiCONDO est un service qui se spécialise dans ce sujet. Ils ont une approche appréciée des syndicats de copropriétés.. ☐



## 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**





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

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



# Nettoyer ses vitres lorsque vous vivez en copropriété



Par Patrick Brouillard  
Président Vitro-Services

L'entretien des parties communes est sous la responsabilité des administrateurs, mais le maintien de la propreté de votre copropriété incombe de tous les copropriétaires et locataires. Il est donc important pour le bien de tous de se responsabiliser et de voir à la bonne conservation de nos parties communes que ce soit pour l'entrée de l'immeuble et même des vitres intérieure/extérieure surtout pour les façades à multiple étage. Pour ces travaux d'entretien extérieur, il est souhaitable de faire appel à une entreprise spécialisée responsable.

## Pourquoi opter pour obtenir les services de professionnels pour le nettoyage des vitres de votre copropriété?

### 1- Pour le maintien d'un environnement propre

Le conseil d'administration de votre copropriété fait appel aux entreprises spécialisées pour le maintien de la propreté des espaces communes incluant le lavage de vos vitres pour ainsi mieux profiter d'espaces propres.

### 2- Afin de profiter d'un travail effectué par des professionnels

Il est donc important de mandater une entreprise spécialisée en nettoyage de vitres pour obtenir un résultat impeccable. Renseignez-vous pour mieux choisir l'entreprise de vitres qui convient à vos exigences.



### 3- Les entreprises spécialisées en lavage de vitres utilisent des méthodes et des produits de qualité supérieure.

Afin de profiter de vitres propres de votre copropriété pendant le plus longtemps possible, voici quelques exemples de produits efficaces proposés par les experts de chez Vitro Services :

- Technologie HydroTube : Cette technique sécuritaire qui permet de nettoyer rapidement vos vitres et fenêtres sans quitter la terre ferme. Pas besoin d'installer d'échelle ni de nacelle.
- Système de nettoyage à l'eau pure : Ultra Pure: La technologie Ultra Pure utilisée le procédé à l'osmose inversée et de déionisation. L'avantage d'utiliser ce procédé est que cette technique ne laisse aucune trace sur vos vitres et fenêtres et vous offre un résultat plus qu'impeccable. L'eau pure est en fait une eau sans trace de minéral et offre un nettoyage très puissant sans contenir pour autant d'agents chimiques. Vos vitres sèchent donc sans dépôts.
- Les perches télescopiques en fibre de carbone ont l'avantage d'être très légères. Grâce à leur légèreté et leur longueur, elles permettent d'atteindre des hauteurs allant jusqu'à 5 étages. Cette technique permet d'augmenter la sécurité en éliminant les échelles et en réduisant le transport d'objets lourds.

### En bref

Faire appel à une entreprise spécialisée dans le nettoyage de vitres pour votre copropriété vous permet de réduire vos tâches et de profiter d'un travail toujours impeccable. Vitro-Services vous offre l'option d'effectuer une demande de soumission en ligne. Vous souhaitez plus de détails sur nos services, n'hésitez pas à me contacter. ☐



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

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

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



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



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

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

**PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE**

**AHQ**  
Association  
Hôtellerie Québec

**ARQ**  
Membre



# PAS DE PERMIS ?

## Pas de traitement des frais de condos !



Par Caroline Brodeur, CISA

Directrice des opérations, Otonom Solution inc.

Confieriez-vous la réparation de votre voiture au premier venu? Accepteriez-vous de laisser votre argent dans un compte géré par le dépanneur du coin? La réponse est non? Excellent! Sachez que le transfert de fonds ne fait pas exception au besoin de vérification et nécessite un permis. Assurez-vous que votre transporteur de fonds électroniques soit à la hauteur.

En copropriété, la réception des frais de copropriété est cruciale pour la bonne gestion des obligations communes des copropriétaires. Au cours des dernières années, de plus en plus de syndicats de copropriété se sont tournés vers des solutions de paiement offrant le prélèvement bancaire préautorisé. Avec l'avènement des nouvelles obligations légales des syndicats de copropriété liées aux fonds d'auto-assurance et de prévoyance, c'est devenu encore plus important d'avoir une bonne gestion des cotisations. Simple, rapide et abordable, le transfert de fonds s'est imposé comme méthode privilégiée par un nombre croissant d'utilisateurs.

Le transfert de fonds électroniques est un moyen sûr et efficace de recevoir et d'envoyer l'argent. Toutefois, malgré la facilité que cela procure, il ne faut pas considérer ce geste

comme anodin, car cela représente bien plus qu'une simple écriture comptable. Comme pour le transport d'argent comptant, il est important de s'assurer que le fournisseur de transfert de fonds choisi détienne un permis d'exercice valide.

Au Canada, lorsqu'une entreprise obtient son accréditation en transfert de fonds dans une province, elle peut offrir ses services dans les autres provinces sans devoir demander une nouvelle accréditation pour chacune d'entre elles. Il est donc important de demander au fournisseur choisi dans quelle province son permis a été obtenu, afin de vérifier la validité de celui-ci auprès du bon organisme d'accréditation.

Au Québec, les entreprises qui désirent offrir leurs services en transfert de fonds doivent être inscrites au registre des entreprises de services monétaires (et des guichets automatiques privés) auprès du Gouvernement du Québec. Une fois la démarche complétée et l'accréditation obtenue, il est possible de vérifier ce même droit d'exercice sur le site du gouvernement du Québec.

Soyez avisé! Ne confiez pas votre argent à une entreprise sans permis d'exercice. ☐





# Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

**\*Faites appel à nos services!**

- **Réparation de toiture en urgence**
- **Déneigement ou entretien de toiture**
- **Réfection complète d'une toiture**

Votre couvreur spécialiste en systèmes d'étanchéité de toiture pour bâtiments de tous genres dans la grande région de Montréal.

**Une entreprise familiale à votre service depuis plus de 50 ans!**

**Y. LARAMÉE COUVREUR INC**

**RBQ. 3088-0884-33**

**ylameecouvreur.com**

**514 637.3056**



ASSOCIATION DES  
MAÎTRES COUVREURS  
DU QUÉBEC

# L'entretien préventif de vos génératrices, une priorité, une question de sécurité !



Par Chantal Dispaltro  
Représentante des ventes après-service Énergie et  
Guy Boudreau, Représentant des ventes Énergie  
Marindustriel

L'importance de la maintenance proactive et préventive de vos génératrices a pour but d'optimiser leur performance et leur longévité et vous assure une tranquillité d'esprit.

Que vous deviez respecter la norme CSA282 ou non, l'entretien de votre génératrice est essentiel pour son bon fonctionnement, sa fiabilité et prolonger sa durée de vie.

La norme CSA282 s'applique lorsqu'une alimentation de secours est exigée dans le code national du bâtiment du Canada. Dans les édifices de condominiums (4 étages et plus) il est primordial de respecter la norme CSA282 (**Tableaux 2 à 6**).

**La norme CSA 282 inclut les entretiens suivants :**

– **Hebdomadaires** ([tableau 2](#))

– **Mensuels** ([tableau 3](#))

**Les tableaux 2 et 3** peuvent être exécutés par le personnel de votre syndicat de copropriété qui doit absolument avoir été formé par un technicien certifié.



– **Semestriel** ([tableau 4](#))

– **Annuel** ([tableau 5](#))

L'entretien annuel inclut entre autres un test de banc de charge à 100 % de sa capacité à l'aide d'une charge fictive pendant 2 heures, ce test évite à la génératrice de s'encrasser, faute d'utilisation, mais également de s'assurer de son bon fonctionnement advenant une panne réelle.

– **Quinquennal** ([tableau 6](#))

**Les tableaux 4, 5 et 6** ils doivent être effectués par un technicien en groupe électrogène certifié, car ils nécessitent des compétences spéciales. ☐





514 277 2127  
www.guard-x.com

**GUARD-X**  
PROTECTION INCENDIE

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

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

1

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



2

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



3

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



i

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

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

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

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

**C'est aussi ça GUARD-X !**





# How the covid-19 virus spreads



Byr François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

After nearly 2 years of the pandemic, information from experts and public health measures of all kinds, what is reasonable to remember about the spread of COVID-19 and how to protect yourself?

COVID is transmitted by air, direct and indirect contact.

## Sources of infection

Specifically, the CDC (US Center for Disease Control) has determined that people can be infected via three main sources.

1. Inhalation: breathing in airborne droplets and particles (aerosol);
2. Deposition: droplets and aerosols deposited on mucous membranes (nose, mouth and eyes);
3. By touch: the fact that the hands come into contact with contaminated surfaces and objects (fomites) and then come into contact with the mucous membranes.

## How droplets and aerosols are formed

The next question is where do droplets and aerosols come from? Essentially, the Edinburgh Medical Journal has identified the following human activities:

- **Normal breathing:** which generates no or very few droplets;
- **Talking:** which generates a few dozen to a few hundred droplets;
- **Coughing:** which generates up to a few thousand droplets;

- **Sneezing:** which generates a few hundred thousand to a few million droplets.

It is also important to understand the trajectory of these droplets. When a person exhales, speaks, coughs or sneezes, he or she expels droplets and aerosols that end up in the ambient air. The same study also found that heavier droplets (greater than 100 microns) tend to fall rapidly to the ground within the first 2 meters, within a few seconds to a few minutes, whereas lighter aerosols remain suspended in the ambient air for a period of a few minutes to several hours.

It seems that it is the droplets coming from the back of the throat (pharynx) as opposed to the front that produce the most infected droplets. Thus, activities requiring more effort (singing, shouting, coughing) cause more air and droplets to be expelled than lighter activities, such as breathing or speaking normally.

We recognize here explanations for the 2-meter distance and the wearing of masks when this distance cannot be respected, which were suggested by Public Health at the beginning of the pandemic.

## Droplet and aerosol longevity

Three factors have also been identified as contributing to the more rapid transmission of the virus. These are:

- Enclosed areas with inadequate ventilation or lack of air exchange;

- Accelerated exhalation, caused by playing sports, singing and shouting;
- Prolonged exposure, typically 15 minutes for a conversation

Droplets and aerosols will eventually die but measuring how long it will take is not always easy. Moreover, the life span of pathogens is usually measured in laboratories, in a controlled environment. A pathogen can survive for a few minutes on a dry and inhospitable surface or for several hours or even days in a humid and favourable place for its growth.

## How to protect yourself

After having read these explanations, how can we protect the health of individuals who frequent work environments, cultural centers, sports and living environments?

We can start by separating the answers between what to do to build a cleaning and disinfection program on the one hand, and to install preventive means to limit the spread of the virus on the other.

## Cleaning and disinfection

Any professional cleaning and disinfection program includes cleaning, sanitizing, and disinfecting tasks. We have already published an article describing in more detail the importance of these tasks (Housekeeping, should you clean, sanitize, or disinfect?).

This is even more true in a pandemic context where, depending on the needs and risks found in each environment, we will want to add disinfection tasks or increase their frequency. Don't forget frequently touched surfaces! The more contact you have with potential sources of infection or the more common areas or surfaces you share, the more attention you should pay to them. If you have not reviewed your cleaning task list or worse, if your current provider has not made a proposal to you since the beginning of the pandemic, we encourage you to do this exercise or ask another service provider!

## Precaution and prevention

Another way to protect yourself is to install equipment or take measures to limit the risks. Reference has been made earlier to enclosed areas or areas with inadequate air circulation. Simply opening windows, providing ventilation, or installing fans will help dissipate and remove airborne droplets and aerosols more quickly.

Get people involved. Consider placing hand sanitizers at entrances to offices, businesses, buildings, and public areas. Remind people to wear masks and respect social distancing. Provide individuals with sanitizing kits, including a spray bottle with disinfectant and wipes, to encourage them to disinfect the surfaces they use or share. Post signage about handwashing.

Share information about sources of infection (above), the chain of infection (Break the Chain of Infection article), the 8 critical moments (Chain of Infection and Shared Environments article) and other sources with information about COVID (Health Canada, CNESST, CDC, etc.).

## In case of an outbreak

What do you do now if, despite all your precautions, a case of COVID is reported in your establishment? Secure the area and call in a professional. There is a preventive protocol and a curative protocol.

In the event of an outbreak, restrict access to the premises and follow the following protocol: 1- Spray a disinfectant on all surfaces and objects, 2- Manually disinfect surfaces and objects in rooms where the virus has circulated and 3- Spray a second time to ensure complete coverage of all surfaces and objects. This protocol is called spray, wipe, spray.

Understanding the life of respiratory droplets and aerosols can help us fight COVID and other infections. Commercial cleaning and disinfection professionals can share valuable information to help protect occupants and buildings from contamination risks. ☐

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

**UniCondo** regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. Elle s'efforce de promouvoir les services de ses membres pour une meilleure gestion des actifs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

**Pour une copropriété mieux gérée !**



Valéry Couture  
514 508-6987 [info@condostrategis.ca](mailto:info@condostrategis.ca)

*uniCondo* Montréal

7735 Boul. Provencher  
Montréal (Québec)  
H1S 2S9



Pierre Beaugrand-Champagne  
514 781-2450 [pierrebc@gestioncyj.ca](mailto:pierrebc@gestioncyj.ca)

*uniCondo* Montréal

204-231 Place Harel  
Sainte-Thérèse (Québec)  
J7E 5W3



Hélène Vallerand  
450 677-0007 [info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca)

*uniCondo* Montréal

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



Glen Gagné  
514 919-3506 [glen@gestion-imhotep.ca](mailto:glen@gestion-imhotep.ca)

*uniCondo* Montréal

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



La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



Jocelyn Bluteau  
418 626-5500 J.Bluteau@lafrance-mathieu.com

*uniCondo* Québec  
1220, boul. Lebourgneuf  
Québec (Québec)  
G2K 2G4



Martin Roy  
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



Anne-Marie Gougeon  
514 360-1033 info@luxaneimmobilier.com

*uniCondo* Montréal  
4928 rue Ambroise-Lafortune,  
Boisbriand, (Québec)  
J7H 1S6



Hélène Vallerand  
514 403-4225 info@gestionri.ca

*uniCondo* Montréal  
920, rue Provost  
Lachine (Québec)  
H8S 1M9

**Groupe Conseil  
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine  
819 568-4477 pierda@videotron.ca

*uniCondo* Gatineau  
204-110, Chemin de la Savane  
Gatineau (Québec)  
J8T 5B9

**IMMEUBLES  
SHIBATA inc.**

Takao Shibata  
514 697-9949 shibata2@securenet.net

*uniCondo* Montréal

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



Éric Pierre  
450 619-6174      epierre@immoplex.com

*uniCondo* Montréal

8230 boul. Taschereau B.P. 50511  
Brossard (Québec)  
J4X 2V7



Léo Ziadé  
450 926-9966      leo@investgain.com

Jimmy Safi  
450 926-9966      jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé  
450 926-9966      joelle@investgain.com

*uniCondo* Montréal

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



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

*uniCondo* Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTES

### Programme d'escomptes et d'économies

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



#### **LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ** pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



#### **SERVICES INFORMATIQUE - Escompte de 7 %** applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



**CHAUFFES-EAU** - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service** « tapis bleu » entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à [abeaudoin@hydrosolution.com](mailto:abeaudoin@hydrosolution.com)**



**ENTRETIEN MÉNAGER** - Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Information : **François Carmichael, 514 324-0800** poste 310



**LAVAGE DES VITRES** - **Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat. **Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**





**OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %**, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill. Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.  
INFORMATION : **514 380-8398**



Optez pour un système NOWA pour l'ensemble de votre bâtisse et **nous paierons pour vous votre abonnement à CondoConseils pour deux ans**. Ce service d'accompagnement et d'assistance téléphonique est offert par CondoMarketing aux administrateurs et gestionnaires de syndicats de copropriété du Québec. Contactez-nous pour profiter de cette offre. **1-877-287-7777, poste 106**



**Escompte de 10 % offert** à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 % offert** suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.  
Information et demande de soumission : [info@monpeintre.ca](mailto:info@monpeintre.ca) / **514.705.1245**



**NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais** additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.  
Information : **514 725-7747** / [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)



**OFFRE EXCLUSIVE !**

SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



**LAVAGE DES VITRES** - Vitro-Services offre en exclusivité **20 % de rabais** pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.



## Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

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

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

---

### UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.  
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

---

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



**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

# DK-GREENCART

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

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

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





**Deux ans  
de garantie  
sur le châssis**

Modèle / brevet déposé



plié et  
déplié en  
moins d'une  
minute

Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir  

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert  

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

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



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à [info@chariotshopping.com](mailto:info@chariotshopping.com) !

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

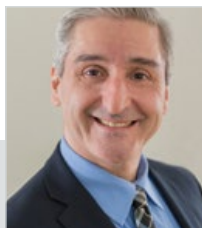


**Chariot Shopping.com**



# Bornes de recharge en copropriété !

## Un projet où il vous faut éviter l'improvisation



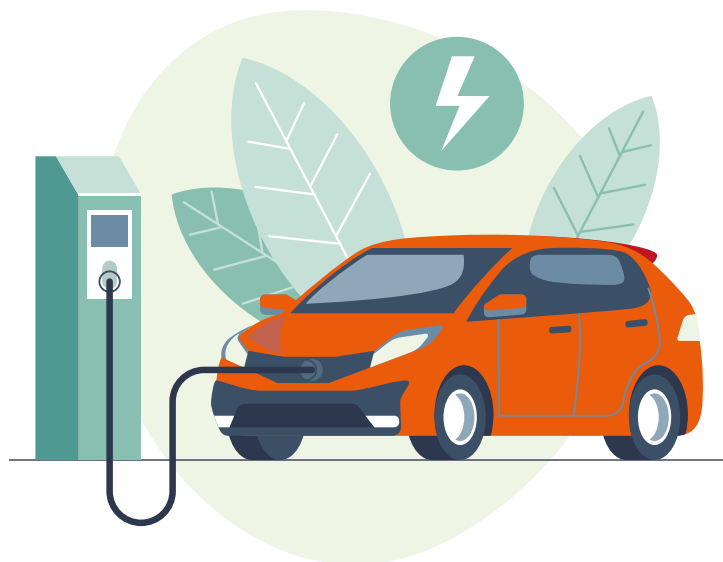
Par René DesChênes  
RD3C inc.

Bien que certains en doutent encore, les changements climatiques nous obligent à réduire notre dépendance face aux énergies fossiles. On constate depuis quelques années que le nombre de véhicules électriques ou hybrides augmente progressivement sur nos routes.

Cette réalité engendre de nouveaux besoins pour les propriétaires de ce type de véhicule et aussi pour les syndicats de copropriété qui doivent répondre aux demandes des copropriétaires en regard à la l'installation de bornes de recharge. Certains diront, rien de plus simple: appelle ton électricien! Toutefois, la réalité est beaucoup plus complexe et l'improvisation devient vite un piège onéreux.

D'emblée, il faut comprendre que la plupart des bâtiments de copropriété (construits avant 2019) n'ont pas d'infrastructure électrique prévue pour alimenter un réseau de bornes de recharges électriques. Nous comprenons qu'il faudra utiliser l'excédent de puissance électrique du bâtiment pour alimenter l'éventuel réseau de bornes de la copropriété ou encore ajouter une entrée électrique supplémentaire (alternative très dispendieuse). Ce premier constat exige donc du syndicat d'établir un calcul de charges obligatoire (par des professionnels compétents) pour savoir précisément la puissance électrique excédentaire disponible.

On constate dans la majorité des cas (...fallait s'y attendre) que la puissance électrique excédentaire disponible est nettement inférieure au total de la puissance requise pour l'ensemble des espaces de stationnement de la copropriété. Cela sous-entend que l'autorisation d'installer des bornes de recharges sur une base individuelle est **une solution temporaire qui a ses limites**. Par exemple, une copropriété de 12 espaces de stationnements dispose de 150A de puissance excédentaire. Il y a déjà 5 bornes de recharge installées avec des



disjoncteurs de 30A. Cela veut dire que le syndicat ne pourra pas honorer la demande pour une 6<sup>e</sup> borne, car la puissance excédentaire aura été dédiée aux 5 premiers copropriétaires. Le 2<sup>e</sup> constat est que les syndicats ont l'obligation (morale) de partager la puissance électrique excédentaire pour répondre aux besoins actuels et futurs de tous les copropriétaires. Cela sous-entend de facto l'installation d'une infrastructure électrique additionnelle (transformateur dédié + panneau de branchement) pour dériver la puissance électrique excédentaire du bâtiment afin de la rendre partageable (mise en réseau) entre les bornes de recharges actuelles et futures des copropriétaires.

Bien que la responsabilité d'acquérir et de faire installer une borne de recharge appartient à chacun des copropriétaires, il demeure que la plupart n'ont pas les connaissances techniques requises pour magasiner une borne de recharges et encore moins comprendre les subtilités technologiques des fabricants de bornes. C'est pourquoi ce 3<sup>e</sup> constat oblige les syndicats de copropriété à fournir (éventuellement) aux copropriétaires un feuillet explicatif décrivant les spécifications techniques de l'infrastructure électrique de branchement des bornes de recharge de la copropriété. Ainsi, les copropriétaires pourront magasiner leurs bornes et être certains que les équipements achetés et l'installation seront conformes aux normes reconnues.

En l'absence de règlements clairs et normes spécifiques à l'égard de l'alimentation et l'installation des bornes de

recharge en copropriété, plusieurs fournisseurs de bornes et installateurs ont appliqué des façons de faire « créatives » qui ont des conséquences non négligeables. Par exemple, les équipements électriques installés (bornes, contrôleur de charges DDC, colonne de compteur, fusibles, etc.) consomment de l'énergie électrique que la plupart omettent dans leur calcul de charge, certains se branchent directement dans la boîte de fusible (relié au panneau électrique de l'unité) et brise ainsi le sceau de garantie « CSA » alors que d'autres se branchent sur des sources reliées aux compteurs électriques de parties communes. Il faut s'entendre à ce que les divers types d'installation créative seront reconnus non conformes en vertu du cahier explicatif des changements électriques publié par la Régie du bâtiment, le 8 mars dernier. Rappelons que la mise à jour du cahier explicatif des changements électriques (Code électrique 2018) était nécessaire afin d'empêcher de compromettre la sécurité fonctionnelle des installations électriques lorsqu'un trop grand nombre de bornes de recharge sont raccordées directement sur les compteurs des unités, en utilisant ou non, un contrôleur de charge.

Autre réalité, pour ceux qui pensaient que les espaces de stationnement avaient à peu près tous la même valeur, on comprend rapidement avec l'installation d'une borne de recharge, plus l'espace de stationnement est éloigné de l'infrastructure de branchement, plus l'installation sera dispendieuse. Par exemple, pour un espace situé à 5 mètres, le coût de l'installation (câble et branchement) serait un peu moins de 1 000 \$ alors que l'espace situé à 90 mètres serait autour de 8 000 \$. Le 4<sup>e</sup> constat est que le syndicat doit ajouter à ses parties communes les supports de câbles fixés (appelé aussi « chemins de câbles ») au plafond du stationnement pour

acheminer les câbles de branchement entre l'infrastructure et les espaces de stationnement.

A ce qui précède, les administrateurs de syndicats et les gestionnaires de copropriété devraient retenir que le déploiement d'un réseau de bornes de recharge ne s'improvise pas. Il est fortement recommandé, question de protéger le syndicat dans l'art de faire les choses, d'investir dans une étude de faisabilité du réseau de bornes afin de connaître la puissance électrique excédentaire du bâtiment et d'avoir en main un plan de déploiement sur mesure (conforme) à proposer aux copropriétaires dans le but de répondre à leurs besoins actuels et futurs. Généralement, les frais d'une telle étude sont remboursés à 50 % par les programmes gouvernementaux à cet effet tout comme les équipements requis et les frais d'installation jusqu'à concurrence de 25 000 \$ par copropriété.

Bien entendu, les infrastructures requises pour déployer un réseau de bornes de recharges représentent des déboursés importants pour les syndicats. Cependant, il serait préférable et réaliste d'envisager cela comme un investissement en capital plus tôt que d'une dépense puisque les infrastructures donnent de la valeur à la copropriété et aux unités équipées d'une borne de recharge. Les copropriétaires pourront sans doute récupérer leurs dus et plus lorsqu'ils disposeront de leur unité.

Un réseau de bornes de recharge planifié coûte cher et un réseau improvisé coûtera encore plus cher.

Bons succès ! ☐



# Votre univers

# mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

**monpeintre.ca**  
couleur mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



# NOWA égale le prix de la concurrence.

Vous n'êtes toujours pas protégés contre les dégâts d'eau ?  
C'est le moment ou jamais.



Jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2022, présentez-nous  
l'offre reçue de votre plus bas soumissionnaire  
et nous l'égalons.\*

**Visitez [nowa360.com](https://nowa360.com) pour tous les détails.**

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

\* Certaines conditions s'appliquent.







Domaine Le Contemporain est un immeuble de 142 condos, situé dans le quartier Pointe-de-Ste-Foy de l'arrondissement Ste-Foy-Sillery-Cap-Rouge. L'immeuble compte huit étages et 3 étages de stationnement intérieur.

Un quartier tranquille, serein, à proximité des grands axes de circulation, bien desservi par le transport en commun et à distance de marche du futur tramway. Un endroit recherché où il fait bon vivre, un peu à l'écart du tourbillon de la vie urbaine.

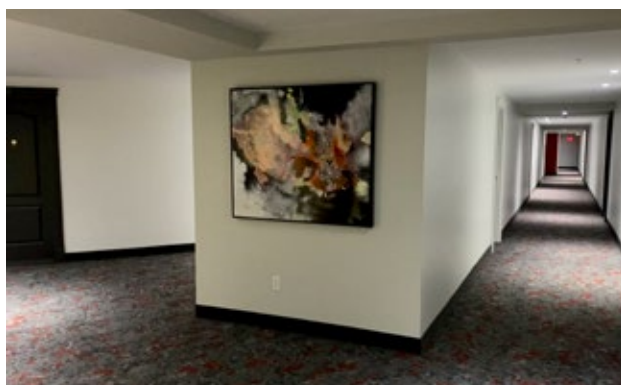
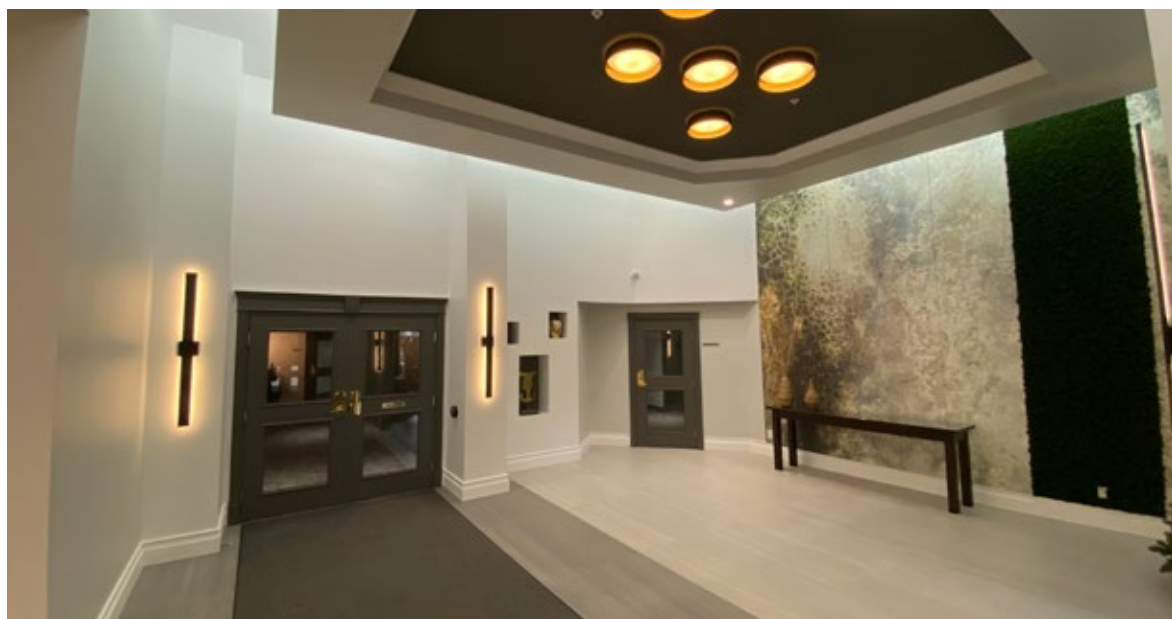
Livré au syndicat des copropriétaires en 2006, l'immeuble est situé au 909, rue Laudance près de la rue du Campanile et de nombreux services de proximité. Sans avoir à utiliser la voiture, les résidents peuvent profiter des services d'épicerie, pharmacie, soins de santé, restaurants, boutiques et jardin communautaire.

Le Contemporain est situé à proximité du Boisé des Compagnons de Cartier et du Boisé Marly, où il est possible de profiter de la nature en été comme en hiver. Sentiers pédestres, piste de ski de fond et raquette à quelques pas de chez soi.

Le syndicat est autogéré par une équipe d'administrateurs qui veille à la gestion des opérations d'entretien de l'immeuble, au choix et à l'encadrement des fournisseurs.

Bien avant les obligations légales des lois 41, 141 et 16, le syndicat a pris les devants en réalisant l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien et le fonds d'auto-assurance.





Un site internet permet aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents officiels (déclaration de copropriété, registre des modifications à la déclaration de copropriété, règlements, certificat de localisation, plans des unités, politiques, guides d'entretien, procès-verbaux, plan de sécurité incendie).

Un bulletin mensuel est transmis à tous les copropriétaires afin de leur communiquer des informations concernant l'administration et la gestion du syndicat, l'entretien de l'immeuble, les questions d'intérêt, les projets en cours et à venir.

L'édifice est entièrement giclé, protégé par un système de détection des fuites d'eau et bénéficie d'une insonorisation supérieure. Pour la sécurité, l'immeuble est doté de caméras de surveillance et d'un système d'accès par clés électroniques.

Au cours de la dernière année, tous les étages ont été rénovés de même que le hall d'entrée. Dans les prochains mois, des travaux seront exécutés dans le stationnement intérieur pour maintenir le bon état des dalles.



De plus, le syndicat a mis en place l'infrastructure pour permettre à chaque copropriétaire qui le désire de faire l'installation d'une borne de recharge individuelle pour leur véhicule électrique.

Signalons aussi la création d'une base de données par les administrateurs afin d'avoir un véritable registre informatisé, personnalisable servant aux besoins propres du syndicat. (Registre, calendrier d'entretien, fournisseurs, listes diverses, production automatisée des formulaires de crédit d'impôt.)

Avant la pandémie, des activités sociales se tenaient pour l'ouverture de la piscine et à l'occasion des fêtes de fin d'année 2021. ☐







- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

# REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU  
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



## C E T S'OCCUPE de tout

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.



**CET Distribution inc.**  
Composantes Électriques & Technologiques  
[www.cetdistribution.ca](http://www.cetdistribution.ca)

Jean-Pierre Huppé  
(438) 822-1210  
[jphuppe@cetdistribution.ca](mailto:jphuppe@cetdistribution.ca)



# Conseillers juridiques

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

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

**RICHARD  
LAVOIE** • Avocat

## Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie  
514 395-2483    richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

**Paul-André  
LeBouthillier**  
AVOCAT

## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier  
514 667-0973    pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7  
[www.CondoConseils.ca](http://www.CondoConseils.ca)

**Chianetta**  
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET  
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

## Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta  
514 281-5100    schianetta@calegal.ca

3030, Curé-Labelle, bureau 300  
Laval (Québec) H7P 0H9  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

# Conseillers juridiques



## Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010      cazoulay@azran.ca

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010      gazran@azran.ca

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 1S1  
[www.azranassociates.com](http://www.azranassociates.com)



## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque  
450 358-6304      mlevesque@notarius.net

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)



## Municonseil Avocats inc.

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

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

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

720-800 Rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec) H4Z 1A1  
[www.municonseil.com](http://www.municonseil.com)



[ Fiset légal ] cabinet d'avocats

## Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset  
514 277-1175      s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva  
514.277.1175      s.oliva@fisetlegal.com

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



# Conseillers juridiques



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

## De Granpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Me Clément Lucas  
(514) 287-9535    c.lucas@djclegal.com

Me Ludovic Le Draoullec  
(514) 287-9535    L.LeDraoullec@djclegal.com

Me Marie-Cécile Bodéus  
(514) 287-9535    m.c.bodeus@djclegal.com

2000 McGill College Avenue, 6<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) Q3A 3H3  
[www.djclegal.com](http://www.djclegal.com)



## Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.

Me Victoria Lemieux-brown  
418 650-7058    victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
[www.langlois.ca](http://www.langlois.ca)



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891    Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)



## Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151    jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)

# Conseillers juridiques



Société d'avocats

## **KSA, Société d'avocats**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard  
(581) 838-5503      cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy  
581 838-5500      stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



## **Me Charles Nichols, avocat**

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols  
514 395-2243      cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7



## **DeBlois Avocats**

Me Robert Baker  
514 395-2483      rbaker@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784      pggingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



## **Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice**

Me Sylvie Lefrançois  
450 890-9901      lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410  
Brossard (Québec) J4Y 0E3  
[www.sylvielefrancois.com](http://www.sylvielefrancois.com)



Institut de la copropriété  
du Québec

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

**ACOUSTIQUE**

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

**ADMINISTRATION-CONSULTATION EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
-------------------------------	------------	---	----------------------------------	--

**AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)**

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
------------	------------	-----------------	----------------	---------------------------

**ALARME INCENDIE**

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

**AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

**ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)**

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sjm.tech

**ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)**

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
------	------------	-----------------	----------------	----------------

**ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)**

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



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ARCHITECTES

Zaraté Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-----------------------------	------------	-----------------------	----------------	------------------------------

## ARCHITECTES PAYSAGISTES

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

## ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Labre et Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
-------------------	----------	--------------------------	----------------	-------------------------

## ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)

SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sjm.tech
------	------------	--------------------	----------------	-----------------------

## ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Ascenseurs Transco Inc.	Provinciale	Kevin O'Connor Kim Donachey	(450) 661-5355 (450) 661-5355	kevin@ascenseurstransco.ca kim@ascenseurstransco.ca
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net

## ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com

## ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc.	Provincial	Hussein Reda Propty Support	(833) 377-6789 (833) 377-6789	reda@getpropty.com contact@getpropty.com
-------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

## ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mrphael@racinechamberland.com



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

**En savoir plus**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l. / LLP	Montréal	Me Clément Lucas Me Ludovic Le Draoullec Me Marie-Cécile Bodéüs	(514) 287-9535 (514) 287-9535 (514) 287-9535	c.lucas@djcllegal.com L.LeDraoullec@djcllegal.com m.c.bodeus@djcllegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.	Québec	Me Victoria Lemieux-Brown	(418) 650-7058	victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Maria Deborah Michaud Me Mario Paul-Hus Me Yezhou Chen	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mmichaud@municonseil.com mph@municonseil.com yshen@municonseil.com

## BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo  
T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   



## BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

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

## BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com



Institut de la copropriété  
du Québec

**Formations et Programmes  
d'excellence en copropriété**



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

**InstitutCopropriete.ca**

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

**Produits et services  
pour les copropriétés du Québec**

- CondoConseils
- CondoServices
- CondoRéseau
- CondoEnDirect
- CondoÉnergie
- CondoComptable
- CondoPrévention
- CondoImmobilier
- CondoRessources
- ExpoCondo
- Magazine Copropriété+
- ICQ



*Plus, toujours plus!*

**CondoMarketing.ca**



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
<b>CAMÉRAS DE SURVEILLANCE</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonsshield.com
<b>CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)</b>				
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
<b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b>				
Labre et Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
<b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
<b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL




**Évitez les dégâts avec le système de détecteurs de fuite d'eau AKWA**

1 877 326-0606, poste 4228

**CHAUFFE-EAU**

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com

**CHAUFFE-EAU AU GAZ (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)**

Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau	(450) 434-9876	gazstat@hotmail.com
		Émilie Jean Savard	(450) 434-9876	info@aquastat.ca
		Michael Serres	(450) 434-9876	michaelserrres@gazstat.com

**COMPTABILITÉ (LOGICIEL COMPTABLE)**

Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.com
--------------------------------------	------------	-------------	----------------	-----------------------

**COMPTABILITÉ - FISCALITÉ**

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

**COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon		pierreolivier.gagnon@bnc.ca

**CONSULTANT EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(450) 770-1477	gabriel@cgconseil.ca
		Jacques Marcotte	(514) 239-3536	jacques@cgconseil.ca

**CONSULTANT SÉCURITÉ INCENDIE- SENSIBILISATION ET FORMATION**

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
----------------------------	------------	--------------	----------------	----------------------------------

**COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

Université McGill	Provincial	David Kynan	(514) 398-2668	david.kynan@mcgill.ca
		Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca

**DÉNEIGEMENT**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com
		Yannick Larin	(514) 268-6899	yannicklarin@toiturespme.com

**DÉTECTION DE GAZ**

Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

**DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE**

Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
------------	------------	--------------	----------------	----------------------------

**DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE**

Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

**DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)**

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

**ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)**

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

**ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)**

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

**ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------	----------------	--------------------------------

**ÉCLAIRAGE D'URGENCE**

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca

**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)**

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com



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

**Informez-vous!**





## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com

## ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Paul Davis	Provincial	Jason Blair Marc Payette	(450) 601-3604 (450) 698-3700	Jason.blair@pauldavis.com Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com

## ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org

## ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

## ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
Groupe Altus	Provincial	Kevin Lovasi	(514) 395-3829	kevin.lovasi@groupealtus.com
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
<b>EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
Laguë Varie Verreault & Associés	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvvexperts.com
<b>EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)</b>				
Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
<b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
<b>FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
Portes & Fenêtres Rive-Sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche Sylvain Lessard	(450) 396-9906 (450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com s.lessard@portesetfenetres.com

**Leader**

dans la détection et le  
contrôle des fuites d'eau



<b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
<b>FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maitre Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

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

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

**GARANTIE - CONSTRUCTION**

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

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

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

**GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)**

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	--

**GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)**

Marindustriel	Provincial	Chantal Dispalstro	(514) 342-2748	cdispalstro@marind.ca
---------------	------------	--------------------	----------------	-----------------------





Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos **forfaits or, argent et bronze**.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

#### GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com

#### GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGO cable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
---------	------------	--------------------------------------	----------------------------------	---

## GICLEURS (INSPECTION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)

Sécurité Incendie National	Provincial	André Lenden	(438) 404-1518	info@securiteincendienational.ca
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

## GRAPHISME - CRÉATION DESIGN

Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
---------------------------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

## INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela 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
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvallancourt@sijm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

## INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)

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

## INSONORISATION

AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Sébastien Trépanier Simon Grégoire	(418) 889-9910 (438) 336-9178 (418) 889-9910	cathy@acousti-tech.com strepanier@acousti-tech.com sgregoire@finitec-inc.com
-------------	------------	--	--	--

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

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



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

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech



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



#### INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE

Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
-----------------------	------------	-----------------	----------------	-------------------------------

#### INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES

Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Julien Gobeil Simard Sean Beauchemin	(888) 257-5322 (418) 880-0563	info@depatiebeauchemin.com sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Maître Inspecteur	Provincial	Émile Botezatu	(514) 686-1075	info@maitre-inspecteur.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

#### INSPECTION THERMIQUE

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

#### INTERCOM - SYSTÈMES D'ACCÈS

GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com

#### INTERNET

Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
-------------	------------	--	----------------------------------	--



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)**

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Carol Vaillancourt	(450) 803-3999	cvaillancourt@sijm.tech

**LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS**

Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceeconet.ca jromero@serviceeconet.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

**LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ**

Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(866) 766-2069	info@condomanager.com
---	------------	-------------	----------------	-----------------------

**MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)**

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

**MÉDIATION - ARBITRAGE**

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440	eo@municonseil.com mph@municonseil.com

**MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS**

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

**MOISSURES ( DÉTECTION, TRAITEMENTS)**

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

**MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)**

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

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)**

Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES**

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON**

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

**NETTOYAGE DE GARAGE**

Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

## NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Groupe Aladin		Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Jan-Pro Canada	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Nettoyage Bien-Net	Montréal	France Lévesque	(514) 702-3138	info@nettoyagebiennet.ca
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

## NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES

Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com

## NOTAIRES

Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
--------------------------	----------	--------------------	----------------	------------------------

## PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

## PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca

## PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca





OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !  
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !  
1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER  
ASSAINIR  
DÉSINFECTER

**PIERRES NATURELLES (POLISSAGE ET RÉPARATION)**

Services Éconet	Montréal	Alain Richard	(514) 874-9488	arichard@serviceeconet.ca
-----------------	----------	---------------	----------------	---------------------------

**PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)**

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

**PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)**

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
---	----------	------------------------------------	----------------------------------	--

**PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)**

Portes & Fenêtres Rive-Sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche Sylvain Lessard	(450) 396-9906 (450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com s.lessard@portesetfenetres.com
---------------------------------	----------	-------------------------------------	----------------------------------	---

**PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com

**PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE**

Condo Groupe Conseil S.E.N.C.	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A. Jacques Marcotte	(450) 770-1477 (514) 239-3536	gabriel@cgconseil.ca jacques@cgconseil.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Gaz Stat / Aqua Stat	Provincial	André Brousseau Émilie Jean Savard Michael Serres	(450) 434-9876 (450) 434-9876 (450) 434-9876	gazstat@hotmail.com info@aquastat.ca michaelserrres@gazstat.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany ODowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
<b>PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (FABRICANT)</b>				
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque Patrick Lavoie	(877) 287-7777 (450) 445-0700	jean-hugues.labreque@nowa360.com patrick.lavoie@nowa360.com
<b>PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</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
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Zararé Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE</b>				
Paul Davis		Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal Provincial	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
<b>RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)</b>				
Autoénergie Canada inc. (AEC)	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
<b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b>				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE</b>				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
<b>RESTAURATION DES TAPIS</b>				
Services Éconet	Montréal	Alain Richard Javier Romero	(514) 874-9488 (514) 666-6601	arichard@serviceseconet.ca jromero@serviceseconet.ca
<b>SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)</b>				
GardaWorld	Provincial	Pierre Paquette	(833) 427-3233	Pierre.Paquette@garda.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
Services Dragon Shield	Provincial	Raymond Roussel	(514) 289-8229	info@servicesdragonshield.com
<b>SERVICES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
<b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>				
Connextek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connextek.ca
<b>SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)</b>				
Paul Davis	Provincial	Jason Blair Service à la clientèle	(450) 601-3604 (833) 310-9501	Jason.blair@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
<b>SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES</b>				
Laguë Varie Verreault & Associés	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvexperts.com
<b>SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION</b>				
Inspex Solutions inc.	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	jmarinier@inspexsolutions.com
<b>TÉLÉPHONIE MOBILE</b>				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
<b>TÉLÉVISION (DISTRIBUTION)</b>				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca
<b>TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE</b>				
Bell Canada	Provincial	Alain Cardin Youcef Rafik Benhacine	(514) 258-0068 (418) 951-5890	alain.cardin@bell.ca youcef-rafik.benhacine@bell.ca

## COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante  
& Beauce  
418 227-5050

Steamatic Lac St-Jean  
418 668-5054

Steamatic Québec  
418 527-5050

Steamatic Buckingham/  
Petite-Nation  
819 281-5050

Steamatic Lanaudière  
450 471-0192

Steamatic Rimouski  
418 725-0515

Steamatic Centre du Québec  
819 474-5050

Steamatic Laurentides  
450 431-6655

Steamatic Rive-Sud  
450 444-7616

Steamatic Charlevoix  
418 434-1111

Steamatic Laval  
450 255-0192

Steamatic Rivière-du-Loup  
418 605-1213

Steamatic Chibougamau  
418 770-9493

Steamatic Mauricie  
819 379-7969

Steamatic Sept-Îles  
418 960-1332

Steamatic Côte-Nord/  
Baie-Comeau  
418 296-0665

Steamatic Montréal-Ouest  
514 863-9715

Steamatic Saguenay  
418 818-1010

Steamatic Gaspé  
418 368-8877

Steamatic Mont-Tremblant  
819 681-1539

Steamatic Sherbrooke  
819 565-4343

Steamatic Granby  
450 777-3234

Steamatic Outaouais  
819 669-6161

Steamatic St-Jean-sur-Richelieu  
450 348-7360

Steamatic Haute-Gatineau  
819 306-0674

Steamatic Port-Daniel  
418 396-3339

Steamatic Vaudreuil-Salaberry  
450 218-9808



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



# CONDO

## réseau

**Le registre de votre copropriété**

 Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

 Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

**THERMOGRAPHIE**

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

**TOITURES**

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

**TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)**

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

**TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)**

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com





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

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

#### TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

#### TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramée@ylarameecouvreur.com

#### VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
-------------	----------	------------------	----------------	----------------------

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
Association des  
Administrateurs  
Immobiliers du Québec



Conseils  
Experts  
Membre fournisseur agréé



Forgé  
par McGill

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

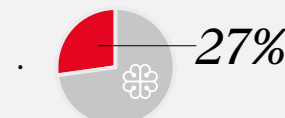
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École  
d'éducation permanente



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



**Suivez-nous ce printemps !**  
Participez aux événements  
d'information offerts  
en visioconférences.

Inscription à  
**[ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)**



COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398