

Copropriété:

Printemps 2024



M. René Paquin, propriétaire associé, directeur général,
St-Pierre & Associés

***La vision d'un leader pour l'avenir
de la copropriété***

Copropriété+

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président, directeur général

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

COLLABORATEURS

Alexis Beaulieu, Groupe Aladin Inc.

André Tang, Into

Catherine Larin, H2O

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe Banque Nationale

Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante

Équipe HydroSolution

Équipe PREVCAN

Gabriel Marcu, Adm.A, Directeur du développement et de l'innovation en copropriété

Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED

Jean-Marc Legault, JML / Toiles GR inc.

Jessica Boudreau-Galarneau, Nivoex

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Kewin Boyer, RunPower Inc.

Linda Collin, IndemniPro

Pascal Hogue, Toitures PME inc.

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Vincent Moreau, AcoustiTECH

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Céline Vallières

Me Gérald Denoncin

Me Pierre-Marc Boyer

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing / CondoConseils

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

La copie des textes est permise sur demande et accordée uniquement pour l'usage non lucratif. La consultation est exclusive aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils ainsi qu'aux professionnels et fournisseurs accrédités. La consultation est permise au public durant les 30 jours suivant la publication.

Copropriété Plus est une publication de CondoMarketing.

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

Sommaire

Mot de l'éditeur	4
La vision d'un leader pour l'avenir de la copropriété	6 à 11
Frais de condo : Ce qu'il faut savoir	13 à 15
CondoAutogestion - Programme d'Encadrement et d'Accompagnement Intégré (PEAI) de la copropriété	17



Les affaires : Gabriel Marcu	19
Les affaires : Une formation de médiateur spécialisée pour les copropriétés	20 - 21
Quels arbres planter près d'un immeuble ?	23 - 24
CondoConseils - Passeport, Annuel individuel	26
ÉTUDE DE CAS – Copropriété de Pierrefonds	
Optimisation de la gestion de vos chauffe-eau : L'approche proactive d'HydroSolution	27 - 28
Formations de l'ICQ	29 à 31
Guide de la copropriété en 5 points	31 à 33
La médiation : un processus à connaître	35 à 37
L'arbitrage du plan de garantie avec GCR	38
Nettoyage des conduits de sécheuse en copropriété	39
Vous êtes gestionnaire d'un immeuble ?	
Cet article est pour vous !	41
Préparer votre copropriété pour le grand ménage de printemps : conseils et astuces	42 - 43
D'expert en construction à témoin-expert : une différence appréciable	45 - 46
Nouveau : une formation de trois heures en prévention des dégâts d'eau	48 - 49
Les affaires : Lettre aux fidèles de la copropriété du Québec ...	51 - 52
Les affaires : Rugby, copropriété et humour : un cocktail explosif d'émotions et de situations loufoques	54 - 55
Le comportement des résidents évolue	57
CondoWeek-end 2024 - La gestion comptable en copropriété	
Le budget d'opération, la gestion des dépenses et des investissements	58
Inflation et mise à jour de vos études de fonds de prévoyance ...	59
Optimiser le confort acoustique dans la construction multirésidentielle : l'impact des couvre-sol	61 - 62
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire ..	65 à 67
CondoConseils, les avantages d'être membre	68 - 69



Mon ami Gabriel	71 à 75
Balcons et terrasses en copropriété : comment les meubler pour l'été	77 - 78
L'été est à nos portes, la chaleur également !	80 - 81
LoRa : une technologie idéale pour prévenir les fuites d'eau	83 - 84
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaires	86 à 88
Nous avons besoin de nouvelles fenêtres !	89 - 90
Les sinistres en copropriété (2 ^{ème} partie)	91 à 93
Nettoyer ses vitres en copropriété	96
Articles en vedette	98
Vidéos vedettes	99
TOITURES - Conseils de prévention	101 - 102
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	107 - 108
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes	109
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits	111
Le Village Normandie à Gatineau	112 - 113
Conseillers juridiques	114 à 116
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	117 à 131

Mot de l'éditeur

Chers lecteurs,

Depuis son lancement en début d'année, de nombreux syndicats de copropriété, membres de CondoConseils ont déjà adhéré aux services de mentorat et de coaching CondoAutogestion.

Le succès est donc au rendez-vous et ira sans cesse croissant. Et ce n'est pas étonnant, car en tant que membre Fournisseur Accrédité, vous avez la possibilité d'offrir et de valoriser vos services dans le cadre de ce programme exclusif d'assistance aux syndicats de copropriété. Vous avez tout à gagner en suivant le mouvement qu'ont déjà amorcé nombre de syndicats. À cet effet, je vous invite à visionner la vidéo de la visioconférence sur ce service de [CondoConseils en suivant ce lien](#)

La saison printanière apporte toujours du renouveau, et ce printemps, l'équipe CondoConseils présente un tout nouveau service offert au grand public. Le **Passeport Individuel Annuel** permet maintenant à tous de participer aux visioconférences des formations de l'ICQ et aux colloques. Également, vous pourrez consulter en tout temps les archives du magazine Copropriété Plus.

Un gros week-end s'annonce comme un évènement à ne pas manquer. Le Condo Week-end 2024 sera présenté en visioconférence le samedi 13 avril 2024 à compter de 9h. Cette année, les sujets abordés incluront la gestion comptable, le budget d'opération, la gestion des dépenses, et les investissements de vos fonds. Des sujets d'une importance essentielle pour une saine gestion financière.

L'ICQ (Institut de la Copropriété du Québec) est également à l'honneur ce printemps. Je vous encourage fortement à vous inscrire dès maintenant aux visioconférences des formations du 11 mai sur le thème de « La médiation, pour un mieux vivre en copropriété », ainsi que du 8 juin sur « La gestion des sinistres, intervention d'urgence, gestion des réclamations, et responsabilités ».

Les inscriptions aux événements et formations se font sur **ExpoCondo.ca**. Soyez des nôtres !

Bonne lecture à tous,



Guy Thouin
Fondateur, président et directeur général

Condo
Conseils

Condo**MARKETING**



Programme financier avantageux pour les syndicats de copropriétés



Comptes bancaires

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



Optimisation de votre fonds de prévoyance

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



Perception électronique des frais de copropriété

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



Financement des travaux majeurs

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



...❖ Demandez conseil à nos experts pour connaître tous les détails de notre offre .
1844 394-4494 | bnc.ca

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

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

La vision d'un leader pour l'avenir de la copropriété



Hubert St-Pierre, ingénieur, œuvre maintenant à titre de consultant externe pour St-Pierre & Associés

Le président-fondateur de St-Pierre & Associés, l'ingénieur Hubert St-Pierre a décidé de prendre une retraite bien méritée en 2022.

Dans son cas bien précis, on parle plutôt d'une semi-retraite puisqu'il collabore toujours avec la firme qu'il a contribué à créer, mais il agit dorénavant à titre de consultant externe.

Sa grande expérience et ses compétences, qui lui ont permis de faire rayonner son entreprise au fil des années, sont toujours d'actualité et nous permettent en conséquence de rehausser la qualité des services que nous offrons à notre précieuse clientèle.

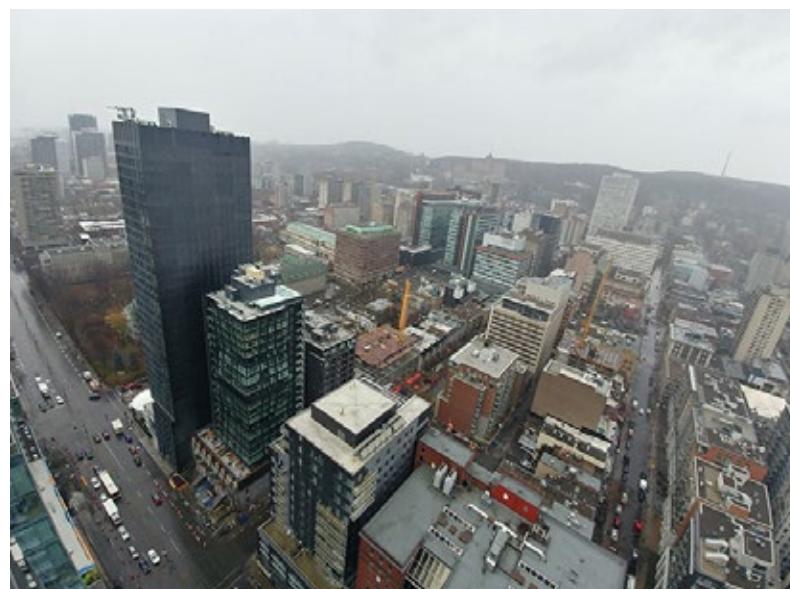
Cependant, les temps et les gens changent, comme dit la chanson, le paysage se modifie autour de nous, les besoins évoluent, mais St-Pierre & Associés demeure encore et toujours le nom associé à la copropriété.

Juillet 2022 – Le début d'une importante transition

Juillet 2022 fut une période importante dans le développement et la croissance de l'entreprise car ce moment marquait la transition vers une nouvelle vision ainsi qu'une transformation au sein de l'équipe afin d'entrer de plein pied dans un

domaine en constante évolution, où d'une certaine façon, la compétition se fait de plus en plus présente et où les modes de vie doivent s'adapter aux multiples soubresauts dans le monde de la copropriété.

Les besoins des administrateurs et des gestionnaires de copropriétés se complexifient alors que les attentes des copropriétaires deviennent plus élevées.



*Les attentes des copropriétaires deviennent plus élevées...
comme certains bâtiments !*

Hubert St-Pierre était et demeure un homme inspirant qui a bâti une solide équipe autour de lui. Le noyau reste sensiblement le même, mais la dynamique à l'intérieur de l'entreprise est en pleine transition.

René Paquin, le nouveau propriétaire, est l'exemple parfait d'un homme talentueux et compétent qui se joint à une organisation dans un nouveau poste, qui non seulement performe dans le rôle qu'il est appelé à jouer, mais qui réalise beaucoup plus que ce que l'on attendait de lui. Il se met alors à grimper les échelons un à un.

Toute personne qui donne beaucoup plus que ce que l'on attend d'elle va dans une seule direction, au sommet.

Chaque fois que René Paquin passait à une autre étape, un autre palier, il observait, analysait et évaluait ce qu'il pourrait optimiser, et en ce sens, il propose depuis ses débuts, des solutions, des méthodes, des outils qui nous permettent d'avancer, d'évoluer, de donner un sens plus élaboré à notre travail ainsi qu'une valeur ajoutée aux services que nous apportons à notre clientèle.



Toute personne qui donne beaucoup plus que ce que l'on attend d'elle va dans une seule direction, au sommet. René Paquin en est un parfait exemple.

Si nous reculons de plusieurs années derrière nous, selon ses propres dires, Hubert St-Pierre s'étonnait toujours de voir à quel point la majorité des gens tenaient pour acquis tout ce qui était bâti autour d'eux, sans trop s'en préoccuper.

Alors que, quels que soient les matériaux utilisés, ou encore la qualité de la construction, tous les immeubles, tous les bâtiments, exposés à des conditions météorologiques diverses, parfois extrêmes, ainsi qu'aux effets incontournables du temps, nécessiteront des travaux majeurs d'entretien au fil du temps.

On le voit de plus en plus, les bâtiments que l'on identifie comme n'ayant jamais eu ou presque pas d'entretien se retrouvent dans des situations où le déficit d'entretien crée des situations souvent catastrophiques.

Il y a un important déploiement derrière tout chantier de construction, mais une fois la construction complétée et livrée, il y a une autre facette qui doit se mettre en place afin de préserver ce patrimoine bâti, pour maintenir sa valeur et pour s'assurer aussi qu'au cours des années, les lieux seront toujours en bonne condition et sécuritaires.



Un actif immobilier à préserver

C'est bien à ce moment précis que la Science du Bâtiment prend toute son importance afin d'aider à assurer la pérennité des immeubles.

Comment une firme d'ingénieurs s'est-elle retrouvée à œuvrer principalement pour les copropriétés ?

Appelé en tant qu'expert dans différents litiges entre les Syndicats de copropriété, Hubert St-Pierre s'est bien entendu rendu compte rapidement à l'époque, qu'il y avait des besoins criants, autant pour l'entretien des bâtiments que pour l'établissement des fonds de prévoyance.

Ce fut le début de toute une aventure qui se poursuit aujourd'hui.

Pour ceux qui ont atteint un certain âge, ils se rappellent peut-être cette publicité qui a eu son heure de gloire à une certaine époque à la télévision. Un homme témoignait à la caméra qu'il avait utilisé les lames de rasoir d'une certaine marque et qu'il avait tellement aimé le produit... qu'il avait acheté la compagnie ! Il était d'ailleurs identifié à l'écran, en tant que propriétaire de ladite entreprise.

Est-ce qu'il s'agit de la même démarche pour René Paquin, l'actuel propriétaire avec un autre associé, de la firme St-Pierre & Associés ? Il a tellement aimé travailler pour cette entreprise qu'il a décidé d'en devenir propriétaire ?

Bien que la question soit posée avec un sourire en coin, il y a beaucoup de vrai dans cette remarque.

René Paquin avait déjà tout un bagage à son actif lorsqu'il s'est joint à l'équipe de St-Pierre & Associés, en tant que gestionnaire chevronné, impliqué à divers niveaux dans le monde de la construction.



René Paquin s'est impliqué dans l'entreprise dès son arrivée.

Tout d'abord, René Paquin s'est joint à l'équipe de contrôle de coûts, qui, à ce moment-là, représentait un service parmi tant d'autres, offert par l'entreprise.

Travaillant à titre d'analyste, René s'est rapidement aperçu que l'on pouvait développer ce service jusqu'à en faire un département bien spécifique.

Par la suite, René Paquin a contribué au développement (expansion) du département, augmentant considérablement le volume de demandes traitées et s'assurant d'une place privilégiée en tant qu'intermédiaire entre les différentes institutions financières prêteuses et les promoteurs sur différents projets immobiliers, tous aussi différents les uns que les autres.



Département Contrôle de coûts

La création du département de contrôle de coûts a fait en sorte que tous les dossiers traités en tant que Science du Bâtiment se sont retrouvés regroupés au sein d'un même département, dirigé par M. Carlos Alonso en tant que directeur des opérations, sous la supervision de M. Salim Ballouk, directeur de l'ingénierie.



*Salim Ballouk ing.,
directeur de l'ingénierie
Science du Bâtiment*

Certificat de perfectionnement professionnel

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

La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel



En savoir plus

mcgill.ca/eep-immobilier



McGill

École
d'éducation permanente

René Paquin porta plusieurs chapeaux durant un certain temps; directeur du département de contrôle de coûts, directeur des ressources humaines, directeur général... Mais le plus important n'est pas forcément de savoir d'où il vient mais bien de savoir où il va !

La vision de René Paquin qu'il a transmis à toute l'équipe de St-Pierre & Associés est la suivante : « Grâce à notre expertise, nos outils et nos relations, permettre à nos clients et partenaires d'atteindre une tranquillité d'esprit et d'être en pleine confiance. »

Cette vision s'articule autour d'une mission claire et précise : « Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable, grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques. »

En résumé, St-Pierre & Associés est là pour continuer à appuyer et aider les Syndicats de copropriété à faire face aux défis du quotidien. Nouveau propriétaire, certes, mais nos services principaux demeurent les mêmes, en version améliorée.

En ce qui concerne les copropriétés, le département de Science du Bâtiment offre les services d'études de fonds de prévoyance, la réalisation des carnets d'entretien ainsi que la réception des parties communes lorsque le promoteur cède l'administration à un Syndicat de copropriété au moment où il a vendu 50% de ses condos +1.



*L'inspection des façades en lien avec la Loi 122...
une des spécialités de l'entreprise*

L'inspection des façades et des stationnements en lien avec la loi 122, l'établissement des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux font partie également de notre liste des principaux services pour les copropriétés.

Les bâtiments ont besoin d'inspection afin que l'on puisse statuer sur leur sécurité, autant au niveau des façades que des stationnements (Loi 122). St-Pierre & Associés en a fait une spécialité.

Même chose pour les plans et devis en lien avec des travaux à venir (sur les façades, dans les stationnements, et autres types de travaux) en n'oubliant pas bien entendu, l'importance de la surveillance des travaux afin qu'ils soient conformes aux indications des plans et devis et respectent les règles de l'art.



Département Science du Bâtiment

St-Pierre & Associés achève une période de transition, qui a mené à une évaluation complète des services offerts actuellement ainsi qu'à la possibilité de rajouter certains services à notre tableau. L'analyse de nos façons de faire est également au programme afin de se trouver au cœur d'un processus continu d'amélioration et d'optimisation de notre travail.

Ce qui motive notre entreprise, aujourd'hui comme hier, c'est d'assurer la pérennité des édifices, des bâtiments, des immeubles, tout autour de nous. Oui, nous voulons plus que jamais assurer la pérennité du patrimoine bâti grâce à la Science du Bâtiment.

Quand on y réfléchit un peu, tout le monde avec un toit au-dessus de la tête compose avec la réalité de la Science du Bâtiment, d'une façon ou d'une autre, que l'on en soit conscient ou non.

Mais moins vous avez à y penser, plus il est probable que ce soit parce que quelqu'un y pense pour vous.

C'est le rôle que nous voudrions jouer en quelque sorte. Prendre votre relais afin que vous ayez l'esprit en paix.

L'entreprise a déployé un plan stratégique sur cinq ans au moment de l'acquisition de l'entreprise par René Paquin en 2022.

Nous avons donc débuté la mise en place de certaines mesures qui continueront de se déployer d'ici 2027.

Ce plan stratégique prévoit plusieurs mesures ainsi que des investissements importants afin de se doter d'outils dans le but d'offrir à notre clientèle des services de qualité allant au-delà de leurs attentes.



Une équipe avec un objectif commun.

Plus que jamais, il est dans l'intérêt de toutes les copropriétés au Québec, que ce soit par le biais de leurs gestionnaires, leurs administrateurs ou de leurs conseils d'administration de s'assurer de la bonne condition de leurs actifs immobiliers, et il est important qu'ils sachent qu'ils peuvent compter sur une entreprise telle que St- Pierre & Associés, menée par un leader habité par une véritable vision. □

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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | mph@municonseil.com



Leur vie ne tient qu'à un fil.

Protégeons-les!



Entretien de systèmes d'accès et de sécurité des travaux en hauteur.

- Maintenance préventive
 - Certificat de conformité
 - Inspection annuelle
- Mise aux normes
 - Réparation



514 385.4686 | INTOINC.COM

Frais de condo : Ce qu'il faut savoir

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



5 août 2022
par Banque Nationale

Dans cet article :

- **Les frais de condo sont-ils obligatoires?**
- **Que couvrent les frais de condo?**
- **Comment établir les frais de condo?**
- **Faut-il se méfier de frais de condo trop bas?**
- **Qu'est-ce qu'une cotisation extraordinaire?**
- **L'importance d'une étude de fonds de prévoyance**

Les frais de condo sont-ils obligatoires?

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

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

Voici brièvement ce qui distingue les copropriétés divisées et indivises :

Indivises

- **La mise de fonds minimum nécessaire à l'achat** (la partie qui n'est pas couverte par le prêt hypothécaire) est de **20 %**
- L'administration est **plus flexible** et **dépend davantage des copropriétaires**

- **Les frais de condo (s'il y en a) et les taxes** sont généralement moins élevés

Divises

- **La mise de fonds minimum nécessaire à l'achat** est de 5 %
- Elles sont assujetties à des **règles obligatoires qui proviennent du Code civil du Québec**
- Elles sont **dotées d'un syndicat de copropriété** qui est géré par un conseil d'administration et une assemblée de copropriétaires
- **Les frais de condo et les taxes** sont généralement **plus élevés**
- **Afin d'approfondir ce qui distingue les copropriétés divisées et indivisées, lisez notre article : « Copropriété divisible ou indivise : les grandes différences ».**

Que couvrent les frais de condo?

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

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

- **Garnir le fonds de prévoyance** : il s'agit d'un fonds d'urgence pour l'immeuble. C'est un compte dans lequel est versé un montant en prévision de travaux d'entretien majeurs (comme la réfection du toit ou des imprévus). Au Québec, c'est obligatoire pour les copropriétés divisées.

Comment établir les frais de condo?

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

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

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

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

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

Des frais de condo trop bas peuvent signaler :

- **Des frais d'entretien et d'administration sous-évalués.** Ce scénario se présente souvent dans le cas d'immeubles neufs. Même si cela peut sembler attrayant au moment de l'achat, ce n'est malheureusement pas viable. Un jour ou l'autre, il faudra augmenter ces frais pour garder l'immeuble en bon état.

- **Un manque d'entretien régulier et préventif.** Dans le cas d'un immeuble existant, des frais de condo trop bas peuvent cacher un manque d'entretien préventif et le report de travaux importants. **Lorsqu'un immeuble est négligé, il peut perdre de la valeur.**
- **Un fonds de prévoyance inexistant ou peu garni.** Dans ce cas, vous pourriez devoir avancer une somme d'argent additionnelle considérable (cotisation extraordinaire) si des travaux importants sont requis.

Qu'est-ce qu'une cotisation extraordinaire?

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

L'importance d'une étude de fonds de prévoyance

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

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

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

Prêt à acquérir le condo de vos rêves? **Consultez notre « Guide de la copropriété en 5 points ».** □



Pratico-pratique

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

Notes légales

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

Les articles et renseignements accessibles sur ce site Internet sont protégés par les lois sur le droit d'auteur en vigueur au Canada ou dans d'autres pays, le cas échéant. Les droits d'auteur dans ces articles et renseignements peuvent appartenir à la Banque Nationale du Canada ou à d'autres personnes. Toute reproduction, rediffusion, communication par télécommunication, incluant par référence via un 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.).



Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

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



Notre nouvelle division
Plomberie AquaD s'occupe de tous vos besoins en plomberie!

RBQ

Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié



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

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



Condo**AUTOGESTION**

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



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

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

L'approche CondoAUTOGESTION : Coaching et mentorat pour administrateurs:

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

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

VOIR LA VIDÉO

CondoAUTOGESTION.ca

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

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



Alex Argento
Conseiller en placement

514 832-5281
aargento@assante.com



Accès à tous les produits de CPG sur le marché

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



Institut de la copropriété
du Québec

Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion
de nos copropriétés!

les affaires

Gabriel Marcu



Adm.A, Directeur du développement
et de l'innovation en copropriété

Finissant de l'Académie militaire de Marine à Constanta, en Roumanie, avec un BAC en électromécanique navale, Gabriel Marcu débute sa carrière en 1987 comme officier dans la marine commerciale. En 1998, il émigre au Québec avec sa famille.

De 1999 à 2016, il s'est impliqué dans plusieurs secteurs industriels, notamment électrique, électronique, automobiles, pharmaceutique, plastique, transformation du bois et du meuble, etc. Il cumule alors les fonctions d'électromécanicien et de responsable – fiabiliste – d'équipes de maintenance et d'équipements.

Puis, en 2016, il fait face à une situation personnelle qui changera radicalement la direction de sa carrière professionnelle. Stupéfait par un manque d'encadrement et d'injustices récurrentes dans les copropriétés, il décide de réorienter ses activités de carrière pour s'attaquer au redressement des syndicats de copropriétés afin d'apporter des solutions aux problèmes courants vécus par les acteurs de la copropriété. C'est alors qu'il s'investit à 100% dans la formation continue, la gestion et l'administration de syndicats de copropriété.

Depuis 2021, il est associé à CondoConseils.

Il est administrateur agréé membre d'OAAQ depuis 2019, en vue d'obtenir le titre CMC. Il est aussi médiateur accrédité (IMAQ, IAMC et UdeS) depuis 2021, membre de réseau IMAQ – Estrie, fondateur du programme Autogestion en copropriété et CondoMédiation, présentement administrateur et gestionnaire - SDC Les Jardins Palerme depuis 2016, a été conseiller info-gestion RGCQ de 2017 à 2021 et il est présentement consultant - fiabiliste — en gestion et administration de copropriétés depuis 2019. □

Une formation de médiateur spécialisée pour les copropriétés

Publié le le 04/01/2024 à 11:19



Par CHARLES POULIN

CondoConseils met sur pied une formation dédiée à la médiation pour la copropriété afin de permettre d'éviter les litiges et régler les conflits plus rapidement pour ce type de propriétés.

La formation, qui se veut complémentaire à la formation de médiateur et permettra de mieux naviguer le monde de la copropriété, s'adresse particulièrement aux médiateurs déjà accrédités intéressés au droit immobilier, explique un des actionnaires de CondoConseils, Gabriel Marcu.

Pour monter le programme de formation, Gabriel Marcu a réuni Sébastien Fiset, PDG de Fiset Légal, Édith Brault Lalanne, médiatrice accréditée et avocate en prévention et règlement des différends, Hélène De Kovachich, ancienne présidente du Tribunal administratif du Québec, avocate médiatrice accréditée et fondatrice de la Clinique de médiation de l'Université de Montréal, ainsi que Céline Vallières, avocate et médiatrice agréée.

La formation, d'une durée de 12 heures, portera notamment sur le droit de la copropriété, les types de conflits rencontrés, les types de copropriétés, la clause compromissoire et de médiation, le processus de médiation et ses acteurs, le demande de médiation, le contrat de service du médiateur et le protocole de médiation, le rôle des avocats et la présence des



La formation, élaborée par Sébastien Fiset, Céline Vallières, Édith Brault Lalanne, Hélène de Kovachich et Gabriel Marcu, va permettre à des médiateurs de se spécialiser pour le règlement de différends dans le domaine de la copropriété. (Photo: Jimmy Hamelin)

experts, l'importance et le rôle des entrevues individuelles, le code d'éthique du médiateur ainsi que la gestion des impasses.

«Il y aura de plus des cas pratiques et des plénières spécifiques à la copropriété», ajoute Céline Vallières.

La formation, qui se retrouvera sous l'égide de CondoMédiation, une division de CondoConseils, devrait être accessible dès mars 2024.

Solution alternative

Les experts regroupés par CondoConseils veulent ainsi former des médiateurs spécialisés en copropriété, ce qui permettrait aux copropriétaires aux prises avec des problèmes d'utiliser ce service pour s'éviter une lourde charge financière et émotionnelle.

«Nous cherchons toujours des solutions alternatives pour régler les problèmes plus rapidement et à meilleurs coûts, explique Édith Brault Lalanne. Sans compter tous les aléas

qu'engendrent un processus judiciaire comme le stress. La médiation permet de garder le contrôle.»

Sébastien Fiset rappelle également que les copropriétaires qui s'adressent aux tribunaux pour régler un litige doivent s'armer de patience. «Quand on parle de tribunaux, on parle d'années.»

Sébastien Fiset remarque que le gouvernement a annoncé, en décembre, que les causes de 5000\$ et moins à la Cour des petites créances devront, à terme, obligatoirement utiliser la médiation. Pour les causes de 5000\$ et plus, la médiation n'est pas obligatoire, mais les gens qui s'en serviront avant d'aller devant les tribunaux verront leur dossier traité en priorité.

«Nous sommes appelés à voir de plus en plus de médiation, et c'est déjà commencé», observe-t-il.

Plus humain

Un des avantages majeurs de la médiation, pour les parties impliquées, est de régler un différend de manière plus humaine. Parce que pendant tout le temps que durent les procédures, il faut quand même vivre avec ses voisins... même s'ils sont la cause du litige, rappelle Gabriel Marcu.

«Avec la médiation, les parties se réapproprient la capacité de se réguler entre elles, indique Hélène De Kovachich. Lorsqu'on parle de copropriété, on parle de rapports sociaux entre des gens qui doivent vivre ensemble au quotidien. Il devient beaucoup plus intéressant de faire une médiation que d'avoir un juge qui dit que l'un a raison et l'autre a tort et que les deux vivent tout de même dans un espace commun.»

La médiation devient alors un outil pour faciliter le règlement des différends, mais aussi à peu de coûts financiers et émotifs, soumet-elle.

«La médiation apporte une plus-value avec la négociation, précise Hélène De Kovachich. Ça permet aux gens d'obtenir la solution optimale, et pas seulement la première qui s'offre à eux.» □

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

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

Quels arbres planter près d'un immeuble ?



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca



Généralement, lorsqu'un comité fait la planification de l'aménagement paysager d'une copropriété, les végétaux choisis pour être le plus près des bâtiments sont des arbustes. Cela est bien logique car ce qui est recherché c'est l'aspect ornemental. De plus, les racines des arbustes ne menacent pas vraiment les fondations, ce qui représente un avantage. Les arbres de taille moyenne ou grande sont alors réservés pour une plantation à plusieurs mètres des immeubles. Pourtant, certains arbres mériteraient d'être considérés puisqu'ils pourraient apporter un trait esthétique différent, tout en étant sécuritaires pour les structures environnantes.

Opter pour la variété de végétation

Les façades d'immeubles en copropriété sont le plus souvent ornées de fleurs et d'arbustes. L'arbre proprement dit, celui qui atteint des hauteurs de 15 à 20 mètres, est réservé aux grands terrains, loin des bâtisses. En effet, avec une telle grandeur, les branches risquent d'abîmer la toiture ou les balcons. De plus, bien que les racines ne provoquent pas de dommages aux fondations dans des conditions normales, si une distance minimale de trois mètres n'est pas respectée, il est possible pour un tel arbre d'aggraver des fissures déjà présentes.

Il semble manquer ici d'un juste milieu : soit un arbre gigantesque au milieu du terrain, soit des fleurs et de petits arbustes tout près de l'immeuble. Pourtant, il serait possible d'avoir une gradation avec un spectre plus complet. On parle ici d'arbres entre un et six mètres de hauteur ayant une largeur non invasive.

Voici, donc notre proposition d'arbres pouvant convenir à des espaces restreints, près d'immeubles :

Arbres à faible coefficient de dangerosité

Selon une étude (Cutler et Richardson, 1989), certains arbres sont plus susceptibles que d'autres à provoquer des dommages aux immeubles avec leurs racines. En nous fiant à cette étude, nous avons sélectionné quelques arbres ayant démontré le plus faible taux de dommages reportés.

Le sorbier

Cet arbre aurait le plus faible taux de risques liés aux racines. Le sorbier offre des variétés qui le placent justement à mi-chemin entre l'arbuste et l'arbre. De ce fait, il existe des variétés arbustives, comme le Sorbaria d'Aitchison. Cette variété ne poussera pas plus haut que deux mètres et produira de belles grappes de fleurs blanches.

Mentionnons aussi le sorbier White Swan qui atteindra une hauteur de quatre mètres et une largeur de trois mètres. Il produit des fleurs blanches et de petites grappes de baies blanches.

Le bouleau

Il est reconnu comme un arbre posant des risques minimes aux immeubles. Nous pouvons recommander le bouleau pleureur de Young qui pousse jusqu'à atteindre six mètres. Autrement, les bouleaux peuvent se planter assez près d'un bâtiment, peu importe leur taille ; le problème, c'est qu'ils ont tendance à plier sous le poids de la neige et de la glace. Dans un tel scénario, il arrive que des branches touchent l'immeuble.

L'érythrina

Un arbre bien à la mode est l'érythrina de l'Amur (parfois prononcé : de l'Amour). Il atteint une hauteur de six mètres. Très

résilient, il supporte les conditions urbaines et réagit bien à la taille. Sa coloration automnale est d'un rouge vif comme l'érythrina rouge et l'érythrina à sucre.

L'érythrina du Japon mériterait peut-être d'être classé comme un arbuste, avec une hauteur et une largeur de trois mètres, mais nous choisissons de l'inclure tout de même. Ses feuilles délicates sont rouges toute l'année.

Arbres fruitiers

Les pommiers et poiriers font de bons arbres pour le jardin de façade. Leur désavantage est que l'élargissement doit être strict si l'on veut minimiser les chutes de fruits aux mauvais endroits. Hormis ce petit désagrément, ces arbres fruitiers donnent une floraison printanière spectaculaire. Il serait trop long de mentionner toutes les essences pertinentes car il en existe beaucoup ! L'important est de choisir l'arbre en fonction de la fleur et du fruit, mais sans oublier de déterminer la hauteur maximale.

L'aubépine

Sa hauteur peut atteindre entre quatre et sept mètres. Sa largeur devra être contrôlée par de l'élargissement puisqu'elle pousse jusqu'à neuf mètres de largeur. L'aubépine canadienne donne de belles fleurs blanches et des petits fruits rouges qui attirent les oiseaux. L'aubépine ergot de coq possède des caractéristiques similaires, pour un port plus ajusté : six mètres de largeur et de hauteur. Pour des fleurs rouges, on optera pour l'aubépine Crimson Cloud.

Comme vous le constatez sans doute à la lecture de ce texte, les avenues sont très variées quand vient le temps de choisir le bon arbre pour le bon endroit. La meilleure façon d'avoir l'heure juste est donc de faire appel à un expert ; les arboriculteurs sont de fins connaisseurs des arbres et pourront vous conseiller sur les choix à privilégier selon votre situation. Et le plus beau dans tout cela ? C'est qu'en demandant conseil à un arboriculteur, il pourra d'emblée vous proposer un plan d'entretien pour vos futurs arbres. □

Source :

Cutler, David Frederick, et I. B. K. Richardson, *Tree Roots and Buildings*, Longman Scientific & Technical, 1989.

Vous gérez des condos, on gère vos chauffe-eau.

RABAIS
ENTENTES
GROUPÉES*

À partir
de 6 unités.



Membres CondoMarketing

On n'est pas le leader en chauffe-eau pour rien.

- Livraison gratuite et installation incluse
- Récupération et recyclage sans frais
- Installation par un expert certifié CMMTQ
- Factures gérées séparément
- Protection accrue de la cuve contre la corrosion et la perforation
- Achat ou location disponibles

Contactez l'équipe **Solution Condo**

1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

Reconnu par les assureurs

* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelée à aucune autre offre.

RBQ : 8324-3550-12

**Hydro
Solution**
On fait tout le travail

Passeport

Annuel individuel

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

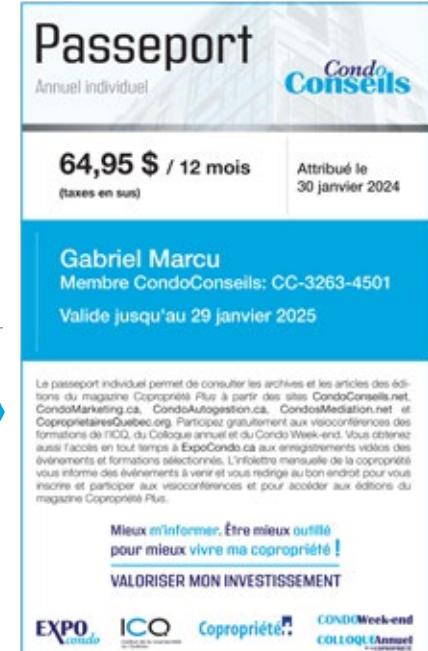
Mieux **m'informer**. Être mieux **outillé** pour mieux **vivre ma copropriété !**

VALORISER MON INVESTISSEMENT

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT** ➤

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

514 380-8398 / info@condoconseils.net



ÉTUDE DE CAS – Copropriété de Pierrefonds

Optimisation de la gestion de vos chauffe-eau : L'approche proactive d'HydroSolution

Par l'équipe HydroSolution



Pour les gestionnaires et administrateurs de copropriété, la gestion et la coordination des demandes multiples des copropriétaires peut être une tâche ardue qui prend plus de temps qu'anticipé. Face à ce défi, la copropriété de Pierrefonds a décidé de confier à HydroSolution le remplacement groupé de ses chauffe-eau, offrant ainsi aux gestionnaires la tranquillité d'esprit nécessaire pour se concentrer sur des projets plus stratégiques et rentables.

Découvrez le processus expliqué en détails dans cet article par le syndicat de la copropriété de Pierrefonds.

Étape 1 – Prise en charge des besoins et demande de soumission

« Nous avons obtenu une soumission détaillée rapidement. Après un appel, une visite d'inspection en compagnie d'un

plombier a été effectuée afin de faire l'analyse des besoins de la copropriété. Par la suite, un représentant aux ventes nous a remis une soumission personnalisée que nous avons partagé à tous les copropriétaires. »

Quelle soit faite en ligne, par téléphone ou par courriel, la demande de soumission pour le remplacement de chauffe-eau est simple, rapide et sans engagement. Dès le premier contact avec HydroSolution, un représentant sera attitré à votre dossier afin de répondre à vos questions et vous accompagner tout au long du projet.

Étape 2 – Prise de rendez-vous et installation



À cette étape, la planification des rendez-vous s'effectue à l'aide d'un sondage de disponibilités afin de mesurer l'intérêt et la participation des copropriétaires au remplacement groupé. Le représentant aux ventes réalise ce sondage, qui est ensuite transmis par le gestionnaire aux copropriétaires, garantissant ainsi le respect des normes de confidentialité des données personnelles. Par la suite, le représentant

assume intégralement la coordination des rendez-vous et des installations pour les copropriétaires souhaitant participer à ce projet, vous assurant un service VIP.

« Tous les remplacements des chauffe-eau ont pu être effectués sans problème et selon les attentes de chaque copropriétaire, par des installateurs certifiés CMMTQ. Il y a même eu quelques installations le samedi pour répondre à des demandes spéciales. »

Étape 3 – Facturation et garanties

« Puisqu'il y avait plusieurs copropriétaires qui étaient intéressés à faire le remplacement de leur chauffe-eau, nous avons pu bénéficier d'un tarif privilégié très avantageux. La facturation a ensuite été réalisée directement avec chaque copropriétaire, sans intervention de notre part. Tout est pensé pour nous décharger la gestion le plus possible. Pour ce qui est des garanties, elles couvrent la période prescrite par nos assurances : 10 ans contre les fuites de la cuve, 10 ans sur les éléments et thermostats et 1 an sur la main-d'œuvre. »

La gestion administrative vous est simplifiée : chaque copropriétaire a le choix entre l'achat ou la location de son chauffe-eau. Chaque copropriétaire a le choix entre l'achat ou la location de son chauffe-eau. En participant à un remplacement groupé, vous pouvez bénéficier de tarifs bien plus avantageux que les tarifs réguliers proposés pour un remplacement individuel. Le syndicat peut également choisir de faire une facture unique ou individuelle pour chacun des copropriétaires. Et en raison de leur garantie supérieure, les chauffe-eau HydroSolution, reconnus par la plupart des assureurs pour leur durée de vie accrue, offrent une sécurité supplémentaire.



Étape 4 – Suivis après-vente

« Le service que l'on nous a offert comprenait la remise du registre post-installations pour nos dossiers et pour notre assureur. »

Lorsque les installations sont terminées, les clients en location seront contactés après 10 ans pour remplacer leur chauffe-eau automatiquement, et ce, sans frais, vous assurant une tranquillité d'esprit.



Vous souhaitez faire affaire avec l'équipe HydroSolution pour un projet similaire et bénéficier de tarifs préférentiels?

Contactez-nous

Par téléphone : **1 877 326-0606**, poste 4228

Par courriel : condo@hydrosolution.com

Ou faites une demande de soumission directement sur HydroSolution.com □



Visioconférences

Samedi 11 mai 2024 | 9h00 à 12h00



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

La médiation, pour un mieux vivre en copropriété

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

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

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

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

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

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

Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

Samedi 8 juin 2024 | 9h00 à 12h00



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

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

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

Samedi 14 septembre 2024 | 9h00 à 12h00



Conférencier :

Me Sébastien Fiset, avocat, LL.B. B.A.A. Adm.A.

Arbitre accrédité (IMAQ). Médiateur accrédité (IMAQ / Barreau du Québec)



Cours accéléré en copropriété divise

La copropriété au Québec en 2024

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

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

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

Guide de la copropriété en 5 points



Vous songez à acheter une copropriété? Quels que soient votre budget et les raisons qui motivent ce nouveau départ, l'acquisition d'un condo est une décision importante. Pour vous aider à prendre cette décision, voici un petit guide en 5 points pour bien comprendre les particularités de ce type de propriété.

5 août 2022
par Banque Nationale

Dans cet article :

- Les types de copropriétés
- Les frais de copropriété
- Le fonds de prévoyance
- La déclaration de copropriété
- Vos voisins et copropriétaires

Il existe 2 types de copropriétés : divise et indivise

Quelques caractéristiques principales les distinguent :

- **La mise de fonds minimum nécessaire à l'achat** (la partie qui n'est pas couverte par le prêt hypothécaire) : vous devez payer **5 % du prix d'achat pour la divise et 20 % pour l'indivise**.
- **Le mode de gestion** : au Québec, les immeubles divis sont assujettis à des règles et normes obligatoires. Ils sont donc généralement administrés et entretenus de façon rigoureuse. Pour les immeubles indivis, l'administration est plus flexible et dépend davantage des copropriétaires.
- **Les syndicats de copropriété** : les immeubles divis sont dotés d'un syndicat qui rassemble les copropriétaires, géré par un conseil d'administration.



- **Les frais de condo et les taxes** : ils sont généralement moins élevés pour les copropriétés indivises – qui se répartissent un seul compte de taxes – que pour les divises, où tous les copropriétaires en reçoivent un.

Afin de mieux comprendre les 2 types de copropriétés et faire un choix adapté à vos besoins, consultez notre article « [Copropriété divise ou indivise : les grandes différences](#) ».

Les frais de copropriété

Les frais de copropriété (ou les frais de condo) servent entre autres à payer les frais d'entretien et d'administration de l'immeuble ainsi qu'à garnir le fond de prévoyance.

Puisque les frais de condo peuvent affecter votre budget, prenez connaissance de ceux qui vous seraient exigés avant d'acheter. Sachez aussi qu'ils peuvent varier grandement d'un endroit à l'autre.

Bon à savoir : le fonds d'autoassurance au Québec

Les propriétés divisées doivent également détenir un fonds d'autoassurance pour couvrir la franchise de l'assurance habitation de l'immeuble (le montant de base qui est dû lors d'une réclamation pour un sinistre, par exemple).

En général les frais sont plus élevés s'il y a plusieurs aires communes et services offerts (comme une piscine ou des ascenseurs).

La partie du total des frais de copropriété que vous devrez payer équivaut au pourcentage de votre quote-part (la portion de l'immeuble que vous possédez). En fait, vous assumez un pourcentage des dépenses communes.

Attention : méfiez-vous des frais de copropriété particulièrement bas.

Cela pourrait indiquer qu'il y a des lacunes en ce qui concerne l'entretien de l'immeuble et de sa gestion financière. Exemple : un fonds de prévoyance trop peu rempli pourrait ne pas suffire si des travaux d'urgence sont requis.

Méfiez-vous également des cotisations extraordinaires répétées.

Ce type de cotisation est exigé en plus des cotisations mensuelles pour faire face à des situations imprévues. Cela peut aussi être un symptôme d'une mauvaise gestion financière ou de problèmes d'entretien qui requièrent des travaux.

Pour bien décortiquer ce qu'impliquent les frais de condo, lisez notre article « [Frais de condo : ce qu'il faut savoir](#) ».

Le fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance est un compte dans lequel une partie des frais de copropriété est versée en prévision de travaux d'entretien majeurs ou d'imprévus.

Un fonds de prévoyance bien garni : généralement bon signe

Une copropriété ayant eu récemment recours à une étude de fonds de prévoyance peut vous offrir un peu plus de tranquillité d'esprit quant à sa santé financière. Ce type d'étude aide à déterminer le montant nécessaire dans un fonds de prévoyance en fonction de plusieurs facteurs, comme le type d'immeuble ou son année de construction.

Un fonds de prévoyance inexistant ou peu garni : alerte rouge

Vous pourriez devoir payer des sommes d'argent considérables si des travaux importants sont requis. Auriez-vous l'argent nécessaire si cela devait se produire?

La déclaration de copropriété

La déclaration de copropriété (ou la convention d'indivision dans le cas d'un immeuble indivis) regroupe plusieurs **documents importants**. Ces derniers peuvent contenir plusieurs clauses et règlements qui auront un impact sur l'utilisation de votre logement et votre vie quotidienne.

Voici quelques points à considérer :

- **Vous désirez louer votre propriété?** Certaines déclarations de copropriété prévoient des restrictions en ce qui concerne la location à court ou à long terme.
- **Vous avez des animaux de compagnie?** Vérifiez les règles concernant les animaux domestiques, elles pour-

raient interdire certains types d'animaux ou les proscrire à certains endroits dans l'immeuble.

- **Vous désirez apporter des changements extérieurs à votre unité?** Certaines copropriétés pourraient interdire des modifications particulières à l'aspect physique extérieur de l'immeuble. **Exemple : les cordes à linge ou certaines décos extérieures.**

Important : la convention d'indivision (immeubles indivis)

La convention d'indivision n'est pas obligatoire, mais elle est fortement recommandée. Ce document est le reflet d'une copropriété indivise en santé. L'absence de celui-ci pourrait occasionner plusieurs difficultés ou conflits entre les copropriétaires.

Pour en apprendre encore plus sur la déclaration de copropriété, consultez notre article « Comprendre la déclaration de copropriété ».

Vos voisins et copropriétaires

Comme pour tout type de propriété, **prenez le temps de visiter la copropriété que vous convoitez** afin de vérifier qu'elle répond bien à vos critères et à vos désirs.

Si une photo vaut mille mots, elle ne vous informera pas quant au quartier, au bruit ambiant et à votre ressenti.

Il est également très judicieux de **rencontrer vos voisins et copropriétaires**. Une bonne entente avec eux vous aidera à profiter pleinement de votre nouveau chez-vous.

Vous voilà mieux informé afin de prendre une bonne décision pour l'achat de votre copropriété. Réfléchissez aussi à votre **offre d'achat** et ses conditions, à **votre préautorisation**, à votre **prêt hypothécaire**, ainsi qu'au **type de taux** que vous choisirez.

N'hésitez pas à **prendre rendez-vous avec nos spécialistes** pour profiter d'un accompagnement personnalisé. Pour vos questions, on est là.

Afin de franchir ces étapes en toute confiance, vous pouvez aussi suivre notre guide « 7 étapes pour acheter une première maison ». □

Notes légales

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

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

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

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

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

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

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

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

Assurance Condo

UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

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

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

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

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

POUR PLUS D'INFORMATION, COMMUNIQUEZ AVEC :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

T. 514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca



La médiation : un processus à connaître



Me Céline Vallières
Avocate, médiatrice agréée et formatrice

D'aussi longtemps que nous vivons en société, la gestion des conflits a probablement fait partie de la vie des humains vivant en communauté. Certes, on peut penser que les conflits se géraient avec la brutalité des guerres. Cependant, la négociation des territoires et la création d'alliances et de pactes de paix ont également fait partie des modes de gestion de conflits. Les négociations par tiers interposés, sages, personnes influentes ou diplomates, sont loin d'être une nouvelle réalité. Voilà donc un processus millénaire revenu au goût du jour, car sans être une panacée, la médiation a su démontrer sa grande efficacité¹.

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

Les MPRD

Avec les MPRD, le législateur souhaitait favoriser des procédures adéquats, efficents et empreints d'esprit de justice, et encourager la participation des personnes. Il visait notamment à assurer l'accessibilité, la qualité, la célérité de la justice civile, l'application juste et simple, proportionnée et économique de la procédure².

Les MPRD sont :

- la négociation
- la médiation avec l'assistance d'un tiers
- l'arbitrage avec l'assistance d'un tiers
- ou tout autre mode qui convient aux parties et qu'elles considèrent comme adéquat, qu'il emprunte ou non à ces modes³

Cadre juridique de la médiation

Ce sont les articles⁴ du CPC qui constituent le cadre juridique de la médiation en matière civile et commerciale. Les parties pourraient aussi s'obliger, dans un protocole convenu entre elles, des conditions et de la façon dont elles accompliront leur médiation. La médiation dans les copropriétés se classe dans la sphère civile et parfois même commerciale, selon la nature du litige.

Définition, les 5 fondements et leur application

Curieusement, le législateur ne donne pas une définition de la médiation. En revanche, le Barreau du Québec l'a défini comme suit⁵ :

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

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

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

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

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

² voir disposition préliminaire du CPC

³ Art. 1 al.2 CPC

⁴ Art. 1 à 7 et 605 à 615 CPC

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



tueux. C'est d'ailleurs l'un des rôles du médiateur d'aider les parties à dialoguer⁶. Contrairement à ce qui se passe dans un arbitrage ou un procès, le droit de parole appartient principalement aux parties. Bien sûr, il peut y avoir des exceptions. Parfois, c'est simplement en raison d'un manque de communication, ou encore d'une escalade dans les propos, qu'un conflit puisse surgir entre des voisins de palier ou entre un constructeur et le syndicat. Le médiateur, à l'aide de différentes techniques, aidera les protagonistes à mieux se comprendre et peut-être à mieux communiquer dans l'avenir.

2. **Libre et volontaire** : La médiation est un processus libre et volontaire. La participation doit venir d'un réel désir de collaborer, de participer activement et de faire preuve de bonne foi dans la recherche de solution mutuellement satisfaisante. Les parties peuvent aussi s'obliger à l'avance à participer à une médiation pour prévenir ou régler un différend en insérant une clause de médiation dans un contrat ou en matière de copropriété par l'inclusion de « clause compromissoire » dans certaines déclarations de copropriété.⁷
3. **L'intervention d'un tiers neutre et impartial** : Le médiateur doit être en mesure d'agir avec impartialité et diligence et le faire selon les exigences de la bonne foi⁸. Il est également tenu de signaler aux parties tout conflit d'intérêts ou toute situation qui pourrait laisser croire à l'existence d'un tel conflit ou mettre en doute son impar-

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

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

La loi¹⁰ est clair à ce propos :

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

Comme corollaire à cette règle, cela signifie que les médiateurs accrédités ou un participant à la médiation ne peuvent pas être contraints à dévoiler dans une procédure arbitrale ou judiciaire liée ou non au différend, ce qui lui a été dit ou ce dont il a eu connaissance lors de la médiation¹¹. De même, les différents acteurs ne peuvent être tenus de produire un document préparé ou obtenu au cours du processus de médiation. Il est entendu que cela n'empêche pas une partie de présenter ses expertises à un arbitre ou à un juge si la médiation se termine dans une impasse.¹² Pour illustrer ceci, supposons que le président du conseil d'administration ne pourrait pas dire devant un juge qu'un constructeur leur a offert 300 000 \$ pour régler un litige en vice caché. Toutefois, il pourrait produire les expertises au soutien de sa demande, car cette information ne découle pas strictement du processus de médiation¹³.

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

⁶ Art. 605 CPC

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

⁸ Art. 3 al.2 CPC

⁹ Art. 605 al. 3 CPC

¹⁰ Art. 4 du CPC

¹¹ Art. 606 CPC

¹² Id – à noter que cet article présente plusieurs exceptions

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

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

Distinction entre la médiation et la négociation

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

Différents types de médiations et de médiateurs

Il existe plusieurs écoles de pensées et donc plusieurs façons de faire de la médiation. La loi précise « Avant d'entreprendre la médiation, le médiateur informe les parties sur son rôle et ses devoirs et précise avec elles les règles applicables à la médiation et la durée du processus.¹⁵ » Afin d'éviter les déceptions et les mauvaises surprises, un médiateur compétent fera une analyse de la situation et présentera son approche dans une offre de service.

Type de conflit

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

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

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

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

Résultat de la médiation

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

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

¹⁴ Art. 609, al.1 CPC

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

L'arbitrage du plan de garantie avec GCR



Me Pierre-Marc Boyer
Farley avocats

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

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

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

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

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

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



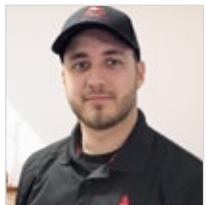
Comme pour tout procès, le mot clé est préparation. Trop de bénéficiaires et d'entrepreneurs arrivent peu ou pas du tout préparés, ne comprennent pas leur fardeau de preuve, la différence entre preuve et plaidoirie, le rôle de l'arbitre, en plus de présenter une preuve incomplète qui ne cible pas les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

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

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

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

Nettoyage des conduits de sécheuse en copropriété



Par Alexis Beaulieu
Groupe Aladin Inc

Le nettoyage des conduits de sécheuse dans une copropriété est une tâche importante pour plusieurs raisons, notamment la sécurité, l'efficacité énergétique et le bon fonctionnement des appareils. Voici quelques points clés à considérer :

1. Pourquoi le nettoyage est important ?

- Prévention des incendies : L'accumulation de charpie dans les conduits de sécheuse peut entraîner des incendies. Un nettoyage régulier réduit ce risque.
- Efficacité énergétique : Un conduit propre permet à la sécheuse de fonctionner plus efficacement, ce qui peut réduire les coûts énergétiques.
- Durée de vie de la sécheuse : Le nettoyage aide à prolonger la durée de vie de votre sécheuse en réduisant l'usure due à une circulation d'air obstruée.

2. Fréquence du nettoyage

La fréquence recommandée varie selon plusieurs facteurs, tels que l'utilisation de la sécheuse, le type et la longueur du



conduit et si la sécheuse est utilisée pour des charges lourdes comme des couvertures ou des serviettes. En général, un nettoyage aux 3 ans est conseillé.

3. Comment le nettoyage est effectué ?

Le nettoyage doit être effectué par des professionnels qualifiés qui utilisent des outils spéciaux pour enlever la charpie et autres débris des conduits. Chez Groupe Aladin, nous utilisons de puissants compresseurs et des tiges flexibles pour procéder au nettoyage à l'air. Aussi, nous prenons le temps de nous assurer que l'entièreté du conduit est nettoyée.

Pour plus d'informations, communiquez avec l'un de nos experts au 450 632-8000 ou par courriel au info@groupealadin.ca. □

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

GUARD-X

PROTECTION INCENDIE



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

SAVIEZ-VOUS QUE...

• Alarme-Incendie

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

• Systèmes de gicleurs

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

• Extincteurs portatifs

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

4,2★
Évaluation moyenne

Résultat global de
notre sondage de
satisfaction client –
automne 2023



NOTRE PRIORITÉ EN 2024, C'EST VOUS!

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

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

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

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

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

C'est aussi ça **Guard-X**!

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



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

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

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

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

Cette démarche vise à :

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

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



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

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



Préparer votre copropriété pour le grand ménage de printemps : conseils et astuces



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC

Chers résidents et gestionnaires de copropriété,

Le printemps est arrivé apportant avec lui une opportunité rafraîchissante de renouveau. En tant que président de PRO-SEC, je souhaiterais partager des conseils et astuces essentiels afin de préparer votre copropriété pour le grand ménage de printemps en 2024. Un espace bien entretenu non seulement améliore la qualité de vie, mais contribue également à la préservation de la valeur de votre propriété.

Début du ménage : les espaces communs

- Nettoyage des zones communes** : Commencez par un nettoyage en profondeur des zones communes, des couloirs aux salles de réunion. Aspirez les tapis, dépoussiérez les surfaces et assurez-vous que les éclairages fonctionnent correctement.

2. Vérification des systèmes : Profitez de cette occasion pour vérifier les systèmes de sécurité, les extincteurs d'incendie, et les dispositifs d'éclairage d'urgence. La sécurité de votre copropriété est une priorité.

3. Entretien des espaces extérieurs : Si votre copropriété dispose d'espaces extérieurs, pensez à l'entretien des pelouses, à la taille des arbustes et au nettoyage des aires de jeux ou des terrasses.

Focus sur les tapis et revêtements de sol

- Nettoyage professionnel des tapis** : Le printemps est le moment idéal pour investir dans un nettoyage professionnel des tapis. PRO-SEC, avec son équipe hautement qualifiée, offre des services adaptés à chaque type de tapis, garantissant une propreté impeccable et la préservation à long terme des fibres.
- Réparation des zones endommagées** : Profitez du grand ménage pour repérer et réparer les zones endom-

magées sur les tapis ou les revêtements de sol. Cela contribue non seulement à l'esthétique, mais également à la sécurité de votre espace.

3. **Choix de revêtements durables** : Si des remplacements sont nécessaires, envisagez des revêtements durables et faciles à entretenir. Les matériaux modernes offrent une variété d'options esthétiques et fonctionnelles.

Gestion des déchets et tri sélectif

1. **Débarras des espaces de stockage** : Encouragez les résidents à faire le tri dans leurs espaces de stockage et à se débarrasser des objets inutiles. Cela libère de l'espace et contribue à une atmosphère plus légère.
2. **Journée de collecte spéciale** : Organisez une journée de collecte spéciale pour les gros objets. Cela permettra aux résidents de se débarrasser de meubles indésirables ou d'appareils électroménagers encombrants de manière responsable.

Engagement écologique

1. **Utilisation de produits écologiques** : Encouragez l'utilisation de produits de nettoyage écologiques. Cela contribue à la préservation de l'environnement et crée un espace intérieur plus sain.
2. **Sensibilisation à l'énergie** : Profitez du grand ménage pour sensibiliser les résidents à l'utilisation responsable de l'énergie. Des petits gestes, tels que l'extinction des lumières inutiles, font une grande différence.

En concluant, le grand ménage de printemps est une occasion de revitaliser votre copropriété et de créer un environnement harmonieux. Chez PRO-SEC, nous comprenons l'importance de chaque détail dans l'entretien de vos espaces communs. Considérez-nous comme votre partenaire pour le nettoyage professionnel des tapis et le maintien de la propreté. Ensemble, façonnons un printemps éclatant pour votre copropriété. ☐

 **Otonom solution**

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

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

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



EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

COLLOQUE
Annuel
de la COPROPRIÉTÉ

Les **CONDOSWeek-end**

Les **Soirées du CONDO**

CONDO
endirect.com

Formations
ICQ
Institut de la copropriété
du Québec

Condo **AUTOGESTION**

CONDO
Mediation



ExpoCondo.ca

[Fiset légal]

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



Fiset légal
cabinet d'avocats

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

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

[Fiset légal]



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



Fiset légal
cabinet d'avocats

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

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

D'expert en construction à témoin-expert : une différence appréciable



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

À la suite de ce que nous appellerons un « évènement » survenu dans un immeuble en copropriété, tout le monde a son opinion : les copropriétaires affectés, ceux qui ne le sont pas mais qui tiennent à être entendus, les entrepreneurs en sinistre, le concierge, et les membres du conseil d'administration. Un tel évènement peut avoir été causé par l'eau, le gel, le vent, le feu ou toute autre source.

Cet article veut vous apporter des éléments de réflexion pour préciser une démarche à suivre en cas de sinistre, et en particulier sur l'aide que peut vous apporter un expert en construction.

L'expert en construction

L'idée d'appeler un expert en construction germe souvent à la suite d'un constat de confusion générale quant à la cause probable des dommages qui sont survenus. De cette confusion découlent parfois plusieurs tentatives pour « régler le problème » mais sans succès. Ce qui revient à jeter de l'argent par les fenêtres... et à retarder la mise en place de la solution constructive qui serait réellement appropriée. Paradoxalement, c'est souvent par soucis d'économie que le syndicat n'ose pas aller au fond des choses en engageant d'abord un expert en construction.

Un syndicat de copropriété sera bien avisé de choisir pour le conseiller, un expert compétent et membre d'un ordre professionnel.



L'expert qui est membre d'un ordre professionnel (qu'il soit architecte, ingénieur, ou technologue en bâtiment) doit obligatoirement se conformer à un règlement de déontologie de son ordre et être dûment assuré en cas d'erreurs et d'omissions dans sa prestation de services.

Il y a de plus en plus d'experts en construction autoprotégés, mais qui ne sont membres d'aucun ordre professionnel, et qui ne signent leurs rapports qu'à titre personnel. Ces personnes peuvent être compétentes, mais elles n'agissent pas à l'intérieur d'un cadre réglementaire qui garantit la qualité de leurs services auprès du syndicat.

Le choix de l'expert

Comment le syndicat choisit-il le bon expert ? Ce sera en fonction de la nature de l'évènement : les problèmes d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment seront mieux analysés par un architecte alors que les problèmes de fissuration de l'ossature du bâtiment seront plutôt du domaine de l'ingénieur en structure. Les problèmes électriques, de ventilation et plomberie sont du domaine des ingénieurs en électricité ou en mécanique du bâtiment.

De toute manière, le choix de l'expert devrait se faire sur la base de trois critères à notre avis :

1. appartenance à un ordre professionnel;
2. compétence dans le domaine précis du type de dommages subis;
3. expérience à résoudre des problématiques de même type.

L'expert de l'assureur

Dans le cas d'un sinistre ayant été déclaré à l'assureur en responsabilité civile du syndicat, l'assureur pourra mandater son propre expert (appelé « expert en sinistre ») afin de procéder à une analyse plus poussée, dans le cadre de dossiers plus complexes. Sans vouloir diminuer le rôle de l'expert de l'assureur, le choix par le syndicat de copropriété de mandater son propre expert, permet d'établir un dialogue basé sur les faits. S'il y a divergence sur l'interprétation de l'expert en sinistre, l'aide de l'expert du syndicat peut s'avérer très utile. En général, l'assureur a l'obligation de faire réparer les dommages du sinistre et non les causes de celui-ci, qui peuvent être dues à un vice de construction, pour lequel l'assureur n'est généralement pas responsable.

Le témoin-expert

Lorsque survient un évènement qui cause des dommages au bâtiment, il est toujours difficile de prévoir si l'identification des causes probables résultera en poursuites contre le constructeur et/ou les professionnels qui ont conçu le bâtiment. Il faut d'abord établir si les dommages découlent d'un manque d'entretien de la part du syndicat ou d'un vice de construction qui serait demeuré caché jusqu'au moment où est survenu l'évènement. Le rôle de l'expert en construction

devient primordial lorsque vient le temps de réclamer une compensation.

Dans le cas où l'évènement devient litige, il est important de prévoir que l'expert en construction pourra être reconnu comme témoin-expert devant le tribunal, certains experts autoproposés refusant de se présenter en Cour !

Seul le juge assigné au procès peut décider si un témoin est reconnu comme expert. La différence entre un témoin ordinaire et un témoin-expert est de taille : le témoin ordinaire ne peut que décrire ce qu'il a vu alors que le témoin-expert peut donner son opinion au tribunal sur tout document et tout élément de preuve et de contre-preuve au dossier.

En fait, le rôle de l'expert en construction est souvent mal compris. Le rôle de l'expert en construction qui est reconnu par le tribunal comme témoin-expert est d'éclairer la Cour. Il ne s'agit pas de prendre parti pour les demandeurs ou pour les défendeurs, mais plutôt d'expliquer au juge les causes probables d'une problématique de construction. Un témoin-expert qui aurait rédigé un rapport complaisant envers l'une ou l'autre des parties au litige pourrait être écarté du procès, désavantageant ceux qui l'ont engagé.

Au demeurant, l'expert en construction doit agir de manière impartiale afin de ne pas brimer les droits des parties prenantes dans la problématique. Un vrai expert ne vous dira pas ce que vous voulez entendre mais il devra vous donner l'heure juste sur un vice de construction, les dommages qui en résultent, et les responsabilités alléguées. □

© 2024 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

Problèmes de fenêtres ?

Ne les
remplacez
pas !

Services

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



514 993-3333
groupefenestra.com

Montréal - Québec - Ottawa - Toronto

LE GROUPE
FENESTRA
La fenestration réinventée

RBQ : 8203 2476-53



COMMUNIQUÉ

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

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

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

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

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

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

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

Un partenaire d'exception

«Comme notre mandat consiste notamment à repérer les secteurs d'innovation de l'industrie, le sujet proposé par la PREVCAN nous a semblé extrêmement pertinent, mentionne Richard Tremblay, directeur du Service de la formation de l'APCHQ. Notre conseillère en formation et notre rédactrice technique ont donc fait équipe avec un groupe d'experts de l'Association pour établir les objectifs de la formation, son contenu et le matériel nécessaire. En fin de compte, les gestionnaires qui s'inscriront, tout comme nos membres entrepreneurs, vont non seulement comprendre la mécanique des diverses solutions existantes, mais aussi pouvoir aider les copropriétaires à prendre des décisions éclairées. La formation n'en fera que des conseillers mieux outillés.»

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

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

À propos de la PREVCAN

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

Information :

Robert A. Demers, 514 375-4004,
info@prevcan.org



Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



Nos services de nettoyage:

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

POUR UN ENVIRONNEMENT PLUS SAIN DEPUIS 1997



Obtenez une soumission gratuite !

450 632-8000 • 514 312-0300



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



Lettre aux fidèles de la copropriété du Québec

Publié le 22/01/2024 à 11:15



Par Gabriel Marcu



EXPERT INVITÉ. En tant que chercheur infatigable, je suis à la fois un explorateur du royaume farfelu des idées et un aventureux intrépide. Me voici maintenant dans la jungle amazonienne de la copropriété, une tribu multiculturelle millénaire, où la richesse des espèces rivalise avec la végétation et les décors, souvent carnivores.

On pourrait dire que je suis le Sherlock Holmes des mystères ordinaires, mais sans la pipe et avec bien moins de mystère. En fait, ajoutez une bonne dose d'humour à la recette, et vous obtenez le parfait mélange de détective insolite que je suis!

J'ouvre ce blogue avec la ferveur d'un enfant devant un cadeau de Noël géant. Parce que partager, c'est la vraie recette du bonheur, même si parfois c'est un peu comme partager sa glace avec un gourmand qui a déjà fini la sienne.

J'adore la vie heureuse et les relations humaines, surtout quand ça se passe dans la joie et la bonne humeur. Vivre, c'est comme une grande fête costumée où on peut être qui on veut. Parfois, je me déguise en philosophe, en amateur de mimes, en policier au devoir, rarement en avocat du diable, c'est selon l'humeur du jour. Finalement, la vie doit être une pièce de théâtre où nous devons faire bonne figure, afin d'offrir aux fidèles spectateurs complices toujours plus pour leur argent! Cette recette magique m'a rendu vite millionnaire... En remerciements! Qui aurait cru que le bonheur serait ma plus grande fortune?!

Un médiateur chevronné en copropriété pourrait bien être ton éminence grise des solutions, du style «condo sherpa».

Et puis, parlons un petit peu de la critique. Elle est là, elle fait partie du voyage, mais je ne me laisse pas abattre. Ici nommé QC (contrôle de qualité).

Alors, me voilà, armé de mon clavier et de mon sens de l'humour, prêt à partager avec vous mes pensées profondes et mes métaphores les plus douteuses, mais si percutantes.

Les Affaires m'ont offert en cadeau la tribune, et aujourd'hui, je veux vous parler d'un sujet grave, mais avec le sourire:

La médiation en copropriété

Résoudre des conflits, c'est un peu comme jouer à Pokémons: attraper les problèmes, les comprendre, et les recycler en solutions.

Alors, si vous êtes partants pour une aventure pleine de réflexions et de rires, accrochez-vous, car on va parler de la copropriété avec autant de sérieux qu'un pingouin en smoking!

- Ô toi, honorable syndicat de copropriété, toi l'administrateur — gestionnaire ou même toi le charmant copropriétaire, toi qui navigues entre les écueils des dissensions voisines et dans la jungle des règlements incompris, tu hésites à faire appel à la cavalerie juridique?

- Peut-être es-tu égaré parmi les multiples options, points de départ, des destinations menant «nulle part» (nowhere)?
- Aspires-tu à un mentor des expressions et en art de la communication, ici nommé (médiateur), à la défense acharnée de tes idées et de tes sentiments, ou vers à un avocat gladiateur capable de punir les méchants peu importe le sang versé, ici nommé (avocat de litige)?

Si tu as répondu favorablement à l'une de ces interrogations — sauf pour les gladiateurs — il se pourrait que l'octogone judiciaire ne soit pas ton meilleur allié, mais que la médiation s'avère être de loin ton meilleur remède naturel sans aucune contre-indication ou allergie connue. Avant de plonger dans les méandres judiciaires, pose-toi la question: as-tu réellement épuisé toutes les voies possibles pour résoudre ces différends?

Naviguer les flots de la copropriété: trouver l'harmonie au milieu des vagues!

Bienvenue, chers copropriétaires et tous les autres acteurs impliqués, dans l'amphithéâtre dynamique de la vie en communauté. Je serai votre animateur dans les prochaines semaines.

Dans cette aventure quotidienne, les frictions avec vos voisins ou les administrateurs peuvent parfois ressembler à un feuilleton de téléréalité, avec des intrigues alimentées par des divergences sur la gestion de la copropriété, des ragots de palier, ou d'autres querelles apparemment fuites. Ces petites tempêtes peuvent agiter le calme de votre havre partagé.

Mal soignées, ces allergies de parcours communautaire, deviennent des maladies et de plus en plus des cancers, nommés ici cancers litigieux.

Oh, la copropriété, ce paradoxe!

- Ou nous choisissons de partager notre vie, notre investissement souvent le plus important de notre vivant, certains de nos droits et priviléges personnels, même ceux garantis par la Charte des droits et libertés, sans être prêts à faire notre part de partages et des compromis!
- Ou nous achetons finalement un «chez nous» qui est en fait un pourcentage d'un bien collectif qui nous permet de vivre «chez nous», mais en réalité le «chez nous», c'est

le «chez vous», également et «chez vos voisins aussi». Tous vos voisins pour être le plus précis!

- Ou nous choisissons un investissement, mais nous ne voulons pas payer cher pour sa préservation, donc nous cherchons les moindres frais de condo sans penser à la valeur de notre investissement en premier! Comme les locataires barguigneurs.
- Ou on crie après les pauvres bénévoles administrateurs qui s'occupent de votre investissement, chaque fois que votre investissement leur demande de l'argent!

Le temps et l'argent, ces deux joyaux inestimables, occupent indubitablement une place cruciale dans l'échiquier de la copropriété. Et que diriez-vous de troquer le «je veux, j'exige, etc.» contre un «j'aurais besoin, j'aimerais avoir, j'aimerais savoir, sommes-nous, etc.»? Un simple changement dans la manière dont nous formulons nos désirs ou nos besoins peut ouvrir la porte à une communication plus constructive.

Et pourquoi ne pas envisager d'exprimer vos tourments en karaoké, métaphoriquement parlant bien sûr? Les récits partagés au fil des chansons pourraient être une manière amusante d'apaiser les tensions et de renforcer les liens.

Tu pourras envisager d'endosser le rôle de danseur en duo, cherchant des solutions où chacun trouve son compte. La communication, tissée de compréhension mutuelle, peut être la mélodie qui adoucit les discordes. Cependant, cet art est réservé à peu d'individus.

Un médiateur chevronné en copropriété pourrait bien être ton éminence grise des solutions, du style «condo sherpa». Ainsi, plutôt que de t'engager dans un combat de casseroles et de couteaux judiciaires, fais appel aux médiateurs expérimentés, et découvre la magie de résoudre les énigmes sans passer par le ring de combat.

En conclusion, chers copropriétaires et chers acteurs fidèles à ce mode de vie, rappelez-vous que chaque défi est une occasion déguisée. En embrassant les divers choix avant de recourir aux conflits judiciaires, en favorisant les liens amicaux, en dansant au rythme des solutions, et en troquant les exigences pour des expressions de besoins, nous pouvons naviguer les flots de la copropriété avec sagesse et harmonie. Et en profiter pour admirer la nature et les richesses à découvrir au long du ce voyage ensemble. □

Spécialisés en vérification des façades et stationnements

POURQUOI NOUS?

► Excellente réputation

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

► Implication professionnelle

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

► Méthodes novatrices

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

► Portfolio

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

► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

NOS PROJETS



Rugby, copropriété et humour : un cocktail explosif d'émotions et de situations loufoques

Publié le 26/02/2024 à 10:00



Par Gabriel Marcu

EXPERT INVITÉ. Attention: ce texte s'adresse à des copropriétaires avertis!

Aujourd'hui, plongeons dans l'univers du rugby et de la copropriété pour un mélange détonant d'émotions et de situations électrisantes.

Le rugby, ce sport emblématique né en Angleterre au 19^e siècle, est bien plus qu'un simple jeu. C'est une leçon de camaraderie, de respect et de gestion des conflits, des valeurs qui trouvent écho dans la dynamique complexe de la copropriété.

Dans le monde du rugby, des principes fondamentaux guident chaque joueur sur le terrain: le respect, le « fair-play », l'esprit d'équipe, la discipline personnelle et la gestion des conflits. Ces valeurs sont les piliers de ce sport, créant une communauté unie et solidaire.

Dans la copropriété, ces mêmes principes peuvent facilement être appliqués pour favoriser une vie harmonieuse et épanouissante entre les résidents. Inspirons-nous de ces valeurs du rugby pour imaginer une copropriété où règnent le respect mutuel, la collaboration, la résolution pacifique des différends et le sentiment d'appartenance à une communauté.



Imaginez un instant les administrateurs de copropriété prenant exemple sur ces guerriers du rugby, bravant les cyclones des assemblées générales, ou les typhons après des sinistres, jonglant avec les règlements comme des ballons en plein match, et faisant preuve d'une résilience à toute épreuve face aux conflits interminables générés par les demandes et les plaintes alimentées généreusement par de charmants vacanciers-spectateurs de la copropriété.

Si les joueurs de rugby peuvent affronter des adversaires imposants avec courage, détermination et surtout du respect, alors les administrateurs de copropriété peuvent essayer certainement relever les défis de la gouvernance avec une touche d'humour et une dose de bonne foi.

Ce beau sport réuni des professionnels de toutes les sphères comme des avocats, notaires, médecins, CEO, ingénieurs sans oublier les anesthésistes, qui partagent le plaisir de jouer ensemble! Comme les investisseurs de la copropriété

qui doivent partager le plaisir d'investir et de vivre ensemble guidés par des règles de jeu bien structurées.

Malheureusement sur le terrain de la copropriété, les administrateurs sont souvent élus par défaut, car personne ne se présente lors des élections. Ce sont souvent de braves retraités bien intentionnés, qui se portent volontaires, sans pour autant connaître le langage coloré de la gouvernance de copropriétés comme la majorité des humains d'ailleurs.

Parmi les résidents d'une copropriété, certains performent en télétravail, comme les sopranos et les ténors, d'autres jouent du piano ou de la guitare, sans oublier les percussionnistes pour réchauffer l'auditoire. Les bricoleurs, surnommés les «bris-copropros», s'adonnent à leurs activités de rénovation, en jouant du banc scie et de l'impact sur une note suédoise ikeaienne, parfois sans considération pour les autres résidents. Les chiens aboient joyeusement en visionnant chaque jour la parodie Home alone. À leur tour, les pro-karaoké des cabines de douche, improvisent des performances qui, malgré leur créativité, entraînent souvent des infiltrations et des débordements, source de plaintes et de conflits. Ajoutez des yo-mans en herbes qui vous saluent sur le thème peace and love.

Défi constant

Nos valeureux bénévoles jonglent avec ces diverses situations, tentant de concilier des intérêts divergents, de résoudre les conflits et de maintenir un semblant d'harmonie au sein de la communauté. Cette réalité est un défi constant pour ces héros, qui doivent naviguer au milieu des dynamiques communautaires, tel une partie de rugby entre géants.

Dans ce spectacle haut en couleur, les réunions d'assemblée générale se transforment en spectacles hilarants avec une haie d'honneur débordante de gestes colorés, de cheerleaders, de mascottes et d'animateurs d'estrades. Les résidents, armés de leurs résolutions et de leurs propositions électrisantes, se lancent dans des joutes verbales aussi mouvementées que des mêlées sur le terrain. Qu'il s'agisse de débattre sur le choix des nouvelles décos pour le hall d'entrée ou de décider du montant du budget alloué aux travaux de

réovation, chaque sujet devient un enjeu incontournable, digne d'une finale de coupe du monde.

Dans le monde de la copropriété, une étonnante analogie avec le rugby émerge, offrant un regard plein d'humour noir et de bonne foi sur la gestion immobilière. Loin des terrains de jeu traditionnels, les copropriétaires se retrouvent plongés dans un univers où les règles strictes du rugby se transforment en outils pour résoudre les conflits et relever les défis de la vie en collectivité.

Dans cette perspective, les sanctions disciplinaires deviennent des opportunités d'apprentissage collectif, transformant les erreurs en occasions de renforcer la cohésion sociale. Et pourquoi ne pas ajouter une touche de clauses pénales dans votre déclaration de copropriété conseillée par votre notaire favori, pour renforcer davantage l'engagement envers la bonne foi et le respect mutuel? Si vous l'avez déjà, juste «play the game».

Les administrateurs de copropriété rendus les entraîneurs ou même les arbitres de cette équipe loufoque à cause de leurs nouvelles tâches jongleront avec les règles du jeu et les caprices des résidents comme des ballons ovales extrêmement rebondissants. Leur mission : canaliser l'énergie débordante des copropriétaires et locataires, tout en évitant les plaquages à répétition et les coups bas dans les couloirs entre autres.

En conclusion, la copropriété façon rugby représentera un véritable spectacle vivant, où chaque résident aura l'honneur de jouer sa partie avec humour, fantaisie et esprit sportif. Alors, préparez votre hymne Haka saveur néozélandaise, que le meilleur gagne et que la fête continue sur ce terrain de jeu pas comme les autres! Allez, les champions, la balle rebondissante est dans votre champ! ☐



GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM
514 277 2127



POURQUOI VÉRIFIER ET TESTER VOS SYSTÈMES DE GICLEURS?

Comme tous les appareils de protection contre les incendies, les systèmes de gicleurs modernes sont construits à la fine pointe de la technologie. Étant donné leur importance capitale pour protéger les individus et les bâtiments, ceux-ci doivent être inspectés et entretenus régulièrement par des spécialistes.

INSPECTION ANNUELLE

Contrôler votre système de gicleurs sur une base régulière, c'est vérifier que les pièces ne sont pas obstruées et/ou endommagées. Une inspection professionnelle annuelle de vos systèmes de gicleurs est recommandée une fois l'an. Cette vérification en profondeur permet de vous assurer que votre système fonctionne adéquatement afin qu'il soit efficace et sécuritaire en cas d'incendie. Nos techniciens qualifiés pourront repérer les moindres anomalies et effectuer les réparations nécessaires, le cas échéant. L'inspection complète comprend entre autres les éléments suivants :

- La vidange du système;
- L'inspection des composantes du système;
- La vérification des alarmes reliées au système de gicleurs;
- La vérification des têtes de gicleurs et des valves de contrôle;
- L'essai des robinets;
- La remise d'un rapport d'inspection détaillé et d'un certificat.

ENTRETIEN PÉRIODIQUE

Par ailleurs, un entretien régulier est nécessaire pendant l'hiver afin de prévenir le gel dans les drains auxiliaires. Il faut notamment vérifier les valves de contrôle non supervisées ainsi que la pression de l'air et de l'eau des systèmes sous air. En outre, une fois par mois, il est judicieux de tester les alarmes qui ne sont pas reliées à une centrale de contrôle. Tous les deux (2) mois, il est aussi important de mettre à l'épreuve les dispositifs de surveillance et d'écoulement de l'eau et d'inspecter les valves qui fonctionnent à l'électricité. Enfin, il faut effectuer la vérification des commutateurs de supervision du robinet-valve et des dispositifs de supervision des gicleurs, et ce, tous les six (6) mois.

Chez Guard-X, nos techniciens professionnels sont des experts dans l'installation de systèmes de gicleurs et de tout autre équipement de protection incendie dans les entreprises, les commerces, les résidences privées, les condos et les immeubles. Disponibles en tout temps, nous nous déplaçons dans la grande région métropolitaine (Rive-Nord et Rive-Sud).

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit...

C'est aussi ça **Guard-X!**

Le comportement des résidents évolue



Par Kewin Boyer
RunPower Inc.

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

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

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

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



Chaque place de stationnement est une source potentielle de revenus

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

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



Gestion

CONDOWeek-end

VISOCONFÉRENCE 13 avril

9h00 à 12h00

2024



Conférenciers :

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

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

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

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

Grands Partenaires



Inscriptions en ligne à CondoConseils.net

Inflation et mise à jour de vos études de fonds de prévoyance



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

L'inflation est un phénomène économique qui se traduit par une hausse générale et durable des prix. Elle affecte le pouvoir d'achat des ménages, mais aussi le coût des travaux projetés sur un immeuble en copropriété. En effet, plus les prix augmentent, plus le budget nécessaire pour réaliser les travaux prévus dans le plan de gestion du bâtiment s'accroît. Cela peut entraîner des difficultés de financement pour les copropriétaires, qui doivent alors faire face à des cotisations spéciales ou à des emprunts collectifs.

L'augmentation des coûts

Il faut savoir qu'il y a eu des augmentations généralisées des coûts de travaux en construction d'environ 50 % depuis 2017, et de plus de 30 % depuis 2021*. Également, l'inflation des coûts n'a pas touché du même ordre les différents composants ou équipements d'un bâtiment, car cela est influencé par le prix des matériaux de construction et de la main-d'œuvre. Ainsi, une analyse plus poussée par poste budgétaire est primordiale afin de bien distinguer ces variantes de coûts.

Tout cela est parti en vrille suivant le tourbillon de la pandémie et la guerre en Ukraine. Comme tout le monde, nous observons une accalmie, mais la boule de cristal pour l'avenir demeure ombragée. Néanmoins, il faudra compenser les projections passées qui ne sont plus d'actualité.

L'effet sur l'étude du fonds de prévoyance

Il est important de mettre à jour son étude de fonds de prévoyance, qui est un outil de planification financière à long terme pour les copropriétés. L'étude de fonds de prévoyance permet d'évaluer l'état du bâtiment, d'identifier les travaux à réaliser dans les prochaines années, et de déterminer le



montant des cotisations annuelles à verser dans le fonds de prévoyance pour y faire face.

En tenant compte de l'inflation, l'étude de fonds de prévoyance permet d'ajuster le budget des travaux en fonction de l'évolution des prix, et ainsi d'éviter les mauvaises surprises et les situations de crise.

Conclusion

L'inflation a un impact non négligeable sur le coût des travaux projetés sur un immeuble en copropriété au Québec. Il y a souvent débat à savoir si la réalisation d'une étude ou sa mise à jour devrait être imposée. Pourtant, et bien au-delà de ces lois et règlements, la règle de l'art en matière de gestion saine d'une copropriété est de se baser sur des données appropriées et actualisées. La mise à jour de l'étude de fonds de prévoyance, surtout suivant ces forts soubresauts du marché, favorisera une meilleure prise de décision par le Syndicat et permettra surtout d'éviter des enjeux budgétaires importants.

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

*Source : Indice des prix de la construction de bâtiments – Statistique Canada

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



Optimiser le confort acoustique dans la construction multirésidentielle : l'impact des couvre-sol



Par Vincent Moreau
Vice-président, AcoustiTECH

Les problèmes les plus souvent rapportés par les copropriétaires concernent notamment le bruit (32 %), selon une étude réalisée par la professeure du Département des sciences comptables de l'ESG UQAM Micheline Renault. Lors de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, chaque détail compte pour créer un espace agréable pour les occupants. Parmi les nombreux aspects à considérer, **le choix du couvre-plancher joue un rôle d'importance en ce qui concerne le confort acoustique.** En effet, le type de revêtement de sol sélectionné peut avoir un impact significatif sur la réduction du bruit, offrant ainsi une atmosphère plus paisible et détendue dans les condos.

Des solutions adaptées

AcoustiTECH s'est penché sur le besoin de solutions acoustiques pour les planchers de surface dure dans les immeubles multi-logements. Lorsque vient le temps de sélectionner une membrane pour la rénovation ou la construction de votre immeuble, il est important de **ne pas se fier simplement aux résultats acoustiques affichés sur les produits.** Un confort acoustique, c'est bien plus qu'un chiffre.

Impact du couvre-plancher

Le choix du couvre-plancher est un élément clé à prioriser lors de la conception d'un bâtiment en raison de son influence

sur la transmission du son. **Certains matériaux absorbent le bruit, tandis que d'autres le transmettent.** Par conséquent, opter pour un recouvrement de sol approprié peut aider à atténuer les bruits de pas, les vibrations et les sons provenant des pièces adjacentes. Il est d'ailleurs important de toujours regarder l'assemblage plancher-plafond afin de bien comprendre la performance acoustique.

Options de recouvrement de sol pour un meilleur rendement acoustique

- Tapis et moquettes :** Ces revêtements de sol sont connus pour leur capacité à absorber le son et à réduire la propagation du bruit. Ils sont particulièrement efficaces dans les chambres à coucher et les espaces de vie où le confort acoustique est primordial. Toutefois, ce type de recouvrements est de moins en moins à la mode alors il est souvent remplacé par un autre, au détriment du rendement acoustique. D'où l'importance d'opter pour une alternative comme une solution acoustique entre la structure du plancher et le couvre-sol pour atténuer le bruit.
- Planchers stratifiés et vinyles :** Bien que ces options puissent offrir une esthétique attrayante et une facilité d'entretien, elles ont tendance à être moins efficaces en termes d'isolation sonore. Cependant, en utilisant des sous-couches spécifiques, leur performance acoustique peut être grandement améliorée. Les planchers de vinyle apportent les plus grands défis mécaniques et acoustiques en multi-logements. Il est donc important de s'assurer de la compatibilité entre votre choix de couvre-plancher et la solution acoustique.
- Planchers en bois :** Les planchers en bois franc ou en bois d'ingénierie peuvent offrir une bonne isolation sonore s'ils sont installés avec des matériaux d'insonorisation appropriés. Par exemple, un plancher de bois franc peut être cloué à un panneau acoustique, tandis qu'un plancher d'ingénierie peut se retrouver collé à une membrane acoustique spécialisée.

- Carreaux de céramique ou de pierre :** Ces matériaux sont reconnus pour être durables, mais ils ont malheureusement tendance à transférer le son et être plus problématique au niveau mécanique. Il est donc primordial d'opter pour une membrane acoustique qui est spécifiquement conçue pour être installée avec de la céramique.

Développement durable

En plus de l'acoustique, le développement durable est devenu un facteur de plus en plus important dans le choix des matériaux de construction, y compris les couvre-planchers. Ces choix réduisent non seulement l'empreinte écologique de la construction, mais ils peuvent également contribuer à la certification de bâtiments écologiques, telle que **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design), ou encore la **Norme du bâtiment à carbone zéro**, une solution canadienne conçue pour favoriser l'atteinte du carbone zéro pour tout type de bâtiment, nouveau et existant. En intégrant des critères de développement durable dans le processus de sélection des recouvrements de sols et solutions acoustiques, les concepteurs et les propriétaires peuvent créer des espaces à la fois confortables et respectueux de l'environnement, répondant ainsi aux exigences croissantes en matière de construction durable.

Conclusion

Le choix du couvre-plancher est donc un aspect crucial de la conception acoustique d'un bâtiment résidentiel. En tenant compte des propriétés acoustiques des différents matériaux et en sélectionnant ceux qui offrent la meilleure isolation sonore, les concepteurs et les propriétaires peuvent créer des espaces où le confort est une priorité. Investir dans des revêtements de sol adaptés peut non seulement améliorer la qualité de vie des occupants, mais aussi contribuer à leur satisfaction globale. **N'hésitez pas à nous contacter pour vous aider à mettre le bon produit à la bonne place et assurer ainsi le confort acoustique de votre bâtiment.**

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme bilingue

FORMATION RECONNUE

AdmA
COLLEGE DES ADMINISTRATEURS AGGRÉS
FORMATION RECONNUE



Condo Conseils Experts

Membre fournisseur accrédité

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

Hiver 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 100	Residential Property Finance and Accounting	Mardi (1 classe samedi 11 mai)	18:00 - 21:00	26 mars, 2024	4 juin, 2024

Été 2024

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
YCBS 106	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi (1 classe samedi 6 juillet)	18:00 - 21:00	18 juin, 2024	6 août, 2024

Automne 2024

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

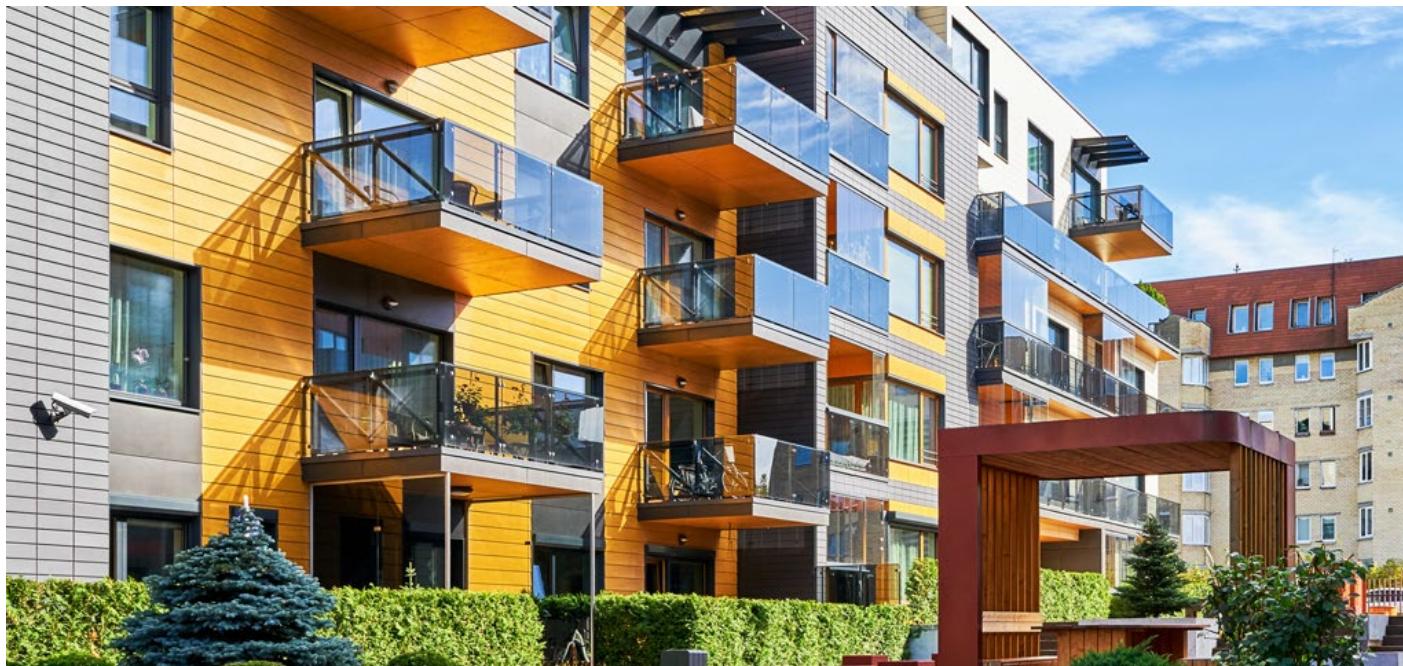
Pour plus d'informations, contactez ag.scs@mcgill.ca ou visitez le site web du [Certificat de perfectionnement professionnel en gestion immobilière résidentielle et des copropriétés](#).

INSCRIPTION IMMÉDIATE

Réduction de 15%

offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



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

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

**Informations
sur le programme**



514 399-9262
ag.scs@mcgill.ca

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

514 398-6200
admissions.conted@mcgill.ca

En apprendre plus



mcgill.ca/eep-immobilier



École d'éducation
permanente

School of
Continuing Studies

Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



Par Catherine Larin
H2O - Gestion de piscines, plages et spas

Le revêtement de glasscoat pour piscines de béton facilitera sûrement la vie de bien des propriétaires et gestionnaires de condos et d'immeubles locatifs dans les années à venir. Ceux qui ont fait les travaux dans leur piscine en sont satisfaits et sont très contents de leur choix. Avec une durée de vie de 20 ans, le glasscoat comprend de nombreux avantages, en voici quelques-uns :

- Recouvrement haut de gamme qui donne un fini esthétiquement imbattable, lisse et lustré
- Durée de vie de 20 ans
- Pulvérisé de façon sécuritaire
- Sèche en 24 heures seulement
- Résistant aux hivers rigoureux
- Limite l'utilisation de produits chimiques coûteux
- Évite les fermetures prolongées à chaque 2-3 ans pour recommencer les travaux de décapage au jet de sable et de peinture



Qu'est-ce que le Glasscoat ?

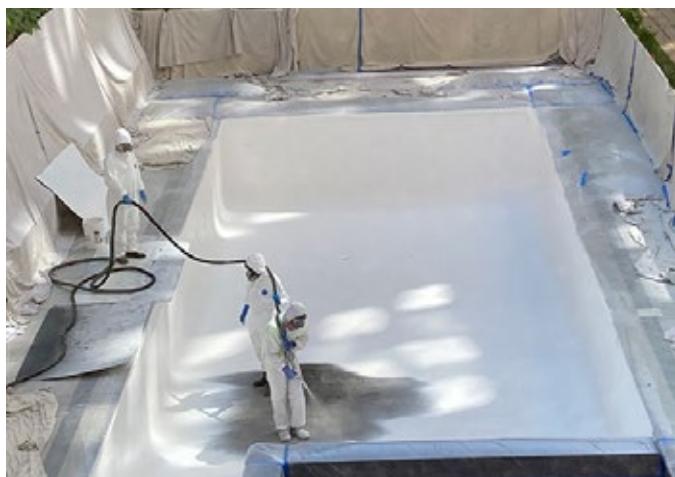
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement qui étanchéise comme aucun autre produit ne peut le faire donc permet de préserver la surface de béton dans un état intact pendant des années.

Le fini au glasscoat permet aussi de diminuer l'utilisation de produits chimiques coûteux. Le fini lisse et résistant aux produits permet en effet des économies non négligeables.

Comment fonctionne l'application ?

Le glasscoat est pulvérisé avec des équipements spécialisés et de la main-d'œuvre experte dans le domaine. Les travaux sont effectués de façon sécuritaire autant pour les équipements et installations de nos clients que pour nos employés. Il faut avant tout recouvrir toutes les surfaces entourant la piscine. Par la suite, il faut repérer toutes les imperfections, fissures, béton craquelé ou pourri afin de réparer avec les matériaux adéquats. Ce sont ces fissures qui laissent passer

les infiltrations d'eau en tout temps. Le glasscoat par la suite protège les surfaces réparées et évite la récurrence de ces problèmes.



Il est ensuite temps d'appliquer une couche d'apprêt à l'époxy, suivi de deux couches de produit au glasscoat. Le travail s'effectue en une journée seulement. Le lendemain, quelques retouches sont faites pour des raisons de sécurité et d'esthétique. Finalement, les lignes noires au fond et dans les marches sont appliquées, tel qu'exigé par le Règlement sur la sécurité dans les bains publics.

Pourquoi le glasscoat

L'été s'en vient et plusieurs propriétaires et gestionnaires de syndicats de copropriétés devront planifier la peinture de

leur piscine ou leur spa. Ces travaux de réfection peuvent représenter des frais d'entretien élevés et parfois inattendus. Avant de peindre, il faut tout d'abord s'assurer que la surface soit bien préparée. Ce qui veut dire un décapage au jet de sable pour enlever toute trace de résidus, ce qui est très coûteux, mais primordial. En négligeant le décapage, le nouveau revêtement n'a pas la même adhérence et se détériore rapidement comme les exemples illustrés sur les photos ci-dessous :



Avec les peintures traditionnelles, une fois que la surface est bien préparée, il faut appliquer deux couches de peinture et attendre entre 3 et 7 jours de séchage. Il faut donc 3-4 semaines pour la durée des travaux au total. Pendant ce temps les propriétaires ou les locataires ne peuvent pas utiliser la piscine ou le spa. Comme la saison estivale est très courte et qu'il faut en plus négocier avec la pluie et les intempéries, le temps pendant lequel les baigneurs peuvent en profiter est de beaucoup réduit, ce qui peut occasionner beaucoup de frustration.

Par conséquent, les peintures de piscine traditionnelles offrent une solution peu durable pour plusieurs raisons. Après une courte période de temps, un an ou deux, la peinture se

décompose dans l'eau de la piscine, ce qui endommage la surface de béton et est très nuisible pour les équipements et la santé des baigneurs. Les matériaux au polymère comme le glasscoat ne présentent pas ce problème, car ils ne se dégradent pas en présence de produits chimiques et d'eau chaude.

Il existe quelques types de peintures traditionnelles disponibles pour le revêtement des piscines et spas de béton : l'époxy, caoutchouc, acrylique, mais toutes nécessitent de recommencer les travaux à chaque 2-3 ans. Décaper, réparer, peindre.

D'autres solutions à base de caoutchouc ou autre sont aussi offertes, mais ne durent pas. Ces solutions ne permettent pas non plus d'obtenir un revêtement uniforme et peuvent laisser paraître les réparations et autres imperfections.

Le Glasscoat : La solution long terme

L'apparence du glasscoat est dans une catégorie à part et sa durabilité inégalée, soit d'environ 20 ans. L'application du glasscoat représente la solution long terme par excellence. Une fois le produit appliqué, vous serez à même de constater un fini haut de gamme. Vous n'aurez pas besoin de recommencer vos travaux de peinture à chaque 2-3 ans ce qui vous permettra d'économiser sur le long terme.



Utilisé aux États-Unis dans toutes sortes de climats depuis plus de 30 ans, et ici au Québec depuis une dizaine d'années, c'est un produit qui a fait ses preuves et qui offre enfin une option durable et optimale. □



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

Tél.: (450) 926 - 9966 4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2
Fax: (450) 926 - 4155 www.investgain.com email: info@investgain.com

**Depuis 1981
à votre service**



Condo Conseils

**199 \$
pour 2 ans**

(taxes en sus)



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

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

Accès au service CondoAUTOGESTION (Coaching et mentorat).

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

FORMULAIRE D'ADHÉSION

Information : info@CondoConseils.net

514.996.2233 819.439.8062 418.780.9803 855.380.2233

CondoConseils



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

Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin
Président-directeur général
CondoConseils, CondoMarketing



Gabriel Marcu, Adm.A.
CondoConseils
CondoMarketing



Me Hélène De Kovachich
Groupe Option Médiation
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne
Montréal



Me Céline Vallières
Québec



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gérald Denoncín
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Michel Lévesque, notaire
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Bogdan Constantin, CPA
Waked Seeman et Constantin
Provincial



Me Simon Oliva
Fiset Légal
Montréal



André Grenier
CIQ
Provincial



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



Me Angie Pelonis
Fiset Légal
Montréal



Linda Collin, PAA
IndemniPro
Provincial



Me Lucie Desgagné
Municonseil avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Samuel Gaudet
Fiset Légal
Montréal



Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés
Provincial



Carol Bérubé, Chef d'équipe
BFL Canada
Provincial



Patrick Gautreau, président
Dir. Tech., NIVOEX
Provincial



Me Maria Deborah Michaud
Municonseil Avocats
Montréal



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



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



Alex Argento, Conseiller Financier
Gestion de Patrimoine Assante
Provincial



Robert Plante, président
SPE Valeur Assurable
Provincial



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



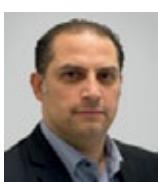
Me Éric Oliver
Municonseil Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats
Montréal



Gilles Fréchette, président
SécuritéAquadéTECT/PREVCAN
Provincial



Roberto Pisani, Directeur
développement des marchés
ACQ Résidentiel
Provincial



Me Gaston Gourde
Avocat à la retraite
Québec



Me Jean-François Gendron
Réso Condo
Montréal



Me Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats
Montréal



Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques
Montréal

Gérer des condos, c'est plus facile sans dégât d'eau.



Membres CondoMarketing



Équipez-vous d'un détecteur de fuites d'eau **AKWA Technologies**.

- Coupure automatique de la valve d'eau
- Notification immédiate par courriel ou texto
- Rabais accordé sur certaines primes ou assurances
- Fiable et reconnu par les assureurs
- Meilleur système dans sa catégorie
- Pensé, fabriqué et assemblé au Québec

Contactez l'équipe **Solution Condo**
1 877 326-0606 poste 4228
condo@hydrosolution.com

Membre
PREV CAN ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

RBQ : 8324-3550-12

**Hydro
Solution**
On fait tout le travail

Mon ami Gabriel



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

J'ai récemment fait la connaissance d'un membre important de l'équipe de CondoConseils, Gabriel Marcu. Je n'ose pas énumérer tous les titres qu'il porte, j'ai l'impression que mon article s'arrêterait ici ou que je manquerais d'espace. Une des toutes premières fois où je l'ai rencontré, il s'est présenté comme un « redresseur » de Syndicats de copropriété.

Puis, dès qu'il a ouvert la bouche, nos minutes étaient comptées car il parlait plus vite que son ombre et le déluge de mots et de métaphores qui s'enchaînaient était proprement étourdissant.

Son accent roumain lui donne des apparences de savant étranger qui marmonne des formules incompréhensibles pour le commun des mortels.

Ses phrases ont souvent tellement de mots et de jeux de l'esprit que le souffle nous manque juste en les lisant.

Bref, il a tout pour me taper joyeusement sur les nerfs.

Puis, je l'ai écouté attentivement, et je me suis dit, c'est vrai qu'il est cinglé, mais c'est un cinglé sensé. Vous voyez, il déteint même sur ma façon d'écrire. Je me mets à faire rimer des mots contradictoires.

Son humour n'est pas toujours facile à comprendre, en fait, parfois, il doit être le seul à se trouver drôle.

Mais, et je me permets un peu de le paraphraser, il a l'étoffe de celui qui saura naviguer sur les flots compliqués du monde de la copropriété. Référence à son passé dans la marine ?

Je ne sais pas exactement pourquoi, mais à ce stade-ci, je crois que nous allons composer un duo de choc, lui et moi, pour le plus grand bien de tous les Syndicats de copropriété qui nous laisseront les approcher.



Tous les syndicats de copropriété ont besoin d'assistance, quel que soit l'immeuble dont ils ont la responsabilité

Par sa façon colorée d'exprimer les aléas de la vie en copropriété, il rejoint la mission principale que s'est donné la firme St-Pierre & Associés, devenir **le nom associé à la copropriété**.

En lisant un peu sur la biographie de Gabriel Marcu, je ne fus pas étonné de découvrir qu'il avait un passé militaire, en fait il a étudié à l'Académie militaire de marine à Constanta en Roumanie. J'avais déjà remarqué qu'il avait tendance à se prendre pour un général, je ne m'étais pas tout à fait trompé.

Bachelier en électromécanique navale, il a débuté sa carrière comme officier dans la marine commerciale. Je ne sais pas s'il a le pied marin, mais il sait affronter les tempêtes, et comme le dit la célèbre expression, il n'a pas froid aux yeux.

Est-ce que le monde de la copropriété est si compliqué ?

Le monde en général est compliqué.

Mais revenons à son profil de redresseur de syndicats. Gabriel avait remarqué voilà maintenant bientôt dix ans que les copropriétés manquaient d'encadrement et il observait selon ses dires de nombreuses injustices récurrentes.

Ce sont les raisons principales qui l'ont poussé à prendre la décision de réorienter ses activités de carrière afin de s'attaquer au redressement des syndicats de copropriété. Son but étant d'apporter des solutions aux problèmes courants vécus par les acteurs de ce domaine.

Autant dans ses paroles que dans ses écrits, il évoque souvent le paradoxe de la copropriété.

Et ce paradoxe, il reflète bien toute la complexité de l'être humain lui-même; l'individualité confronté à la collectivité. L'individualité est la caractéristique d'un être qui le rend tel qu'il ne puisse être confondu avec un autre être. Alors que la collectivité est un ensemble de personnes groupées pour atteindre un but commun ou dans l'optique d'une mise en commun d'éléments qu'elles partagent. Ces simples définitions laissent déjà présager que le quotidien ne pourra jamais fonctionner comme sur des roulettes.



Une unité de condo dans une copropriété : l'individualité côtoie la collectivité

Comment concilier les intérêts personnels de chacun au sein d'un milieu de vie commun ? Poser la question, c'est un peu y répondre.

On pourrait croire, et c'est totalement vrai, qu'avec un peu de bonne volonté, on peut y arriver. Encore faut-il trouver cette bonne volonté ou qu'elle se manifeste d'une façon ou d'une autre.

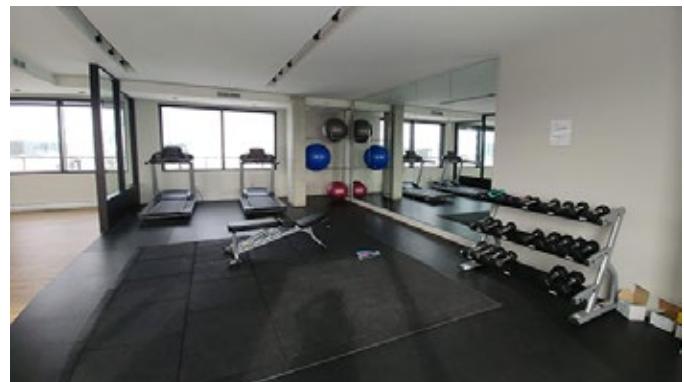
Mais comme dirait mon ami Gabriel, chaque défi est une occasion déguisée. Et les défis ne manquent pas dans les copropriétés.

Je reprends des commentaires qu'il livre régulièrement de diverses manières, mais qui reviennent à dire qu'il s'agit d'un choix de vie. Donc, en optant pour une vie en copropriété, nous choisissons de partager notre vie ainsi que le plus important investissement de notre vie, l'achat d'une copropriété !

Ce faisant, nous partageons aussi nos droits et priviléges personnels, même ceux garantis par la Charte des droits et libertés, mais il faut être prêts à faire notre part de partage et de compromis.

J'aime beaucoup lorsque Gabriel mentionne le « chez nous » qui est « chez vous ». C'est une formule accrocheuse qui est tellement évocatrice, tout est dans cette formulation ! Nous achetons un « chez nous » qui représente un pourcentage d'un bien collectif et qui nous permet de vivre « chez nous ». Mais ce « chez nous » est en réalité « chez vous ». Je m'arrête ici. Tout simplement savoureux, on en perdrat son latin... si on savait le parler.

Une autre observation remplie d'une sage connaissance de la nature humaine : nous faisons un investissement important (l'achat d'une copropriété) mais nous ne voulons pas payer cher pour sa préservation, ce qui nous entraîne à chercher les frais de condos les plus bas possibles sans penser à la valeur de notre investissement en premier. Gabriel a tendance à comparer cette façon d'agir à une mentalité de locataires négociant leur bail avec un propriétaire, alors que ce sont eux les co-propriétaires !



Vivre en copropriété... parfois, c'est du sport !

C'est comme si après un premier investissement, on ne désirait plus investir davantage. Alors que pour conserver toute sa valeur, un immeuble a besoin d'être entretenu et commande des réfections majeures à certains moments de sa durée de vie. Nous voyons des cas malheureux régulièrement où certains gestionnaires nous demandent des offres de service afin d'essayer de redresser le budget et de reprendre le retard dans de nombreux travaux qui auraient dû être effectués il y a longtemps. Il y va effectivement de la valeur de l'immeuble et des condos qui s'y trouvent.



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
www.spevaleurassurable.com

Une triste réalité est celle des relations humaines qui se détériorent lors d'assemblées où les comportements s'échauffent et qui conduisent à des écarts de conduite comme le fait de crier après des administrateurs, des gens qui sont après tout, des bénévoles qui s'occupent de l'investissement d'autres gens qui leur reprochent de leur demander de l'argent. C'est le syndrome du serpent qui se mord la queue.

L'argent, sujet tabou s'il en est un, surtout lorsqu'on vous en demande, est un élément comme le feu; mal utilisé, il brûle facilement.

Mais comment faire face à toutes les dépenses reliées à un immeuble sans que tout le monde verse dans la cagnotte collective afin de préserver leur actif immobilier ?

Chaque dollar dépensé dans une copropriété doit être considéré comme un investissement. C'est une phrase qui peut sembler rabâchée mais c'est la simple réalité.



Chaque dollar dépensé dans une copropriété doit être considéré comme un investissement

Rappelons-nous un fait : les administrateurs sont souvent élus par défaut puisque personne ne se présente lors des élections.

Ce sont presque toujours des gens bien intentionnés, qui se portent volontaires, sans pour autant être outillés pour faire face à tous les défis qui se présenteront à eux, comme la très grande majorité de nous tous, d'ailleurs.

Qui veut vraiment être administrateur et faire partie d'un conseil d'administration d'un syndicat de copropriété ?

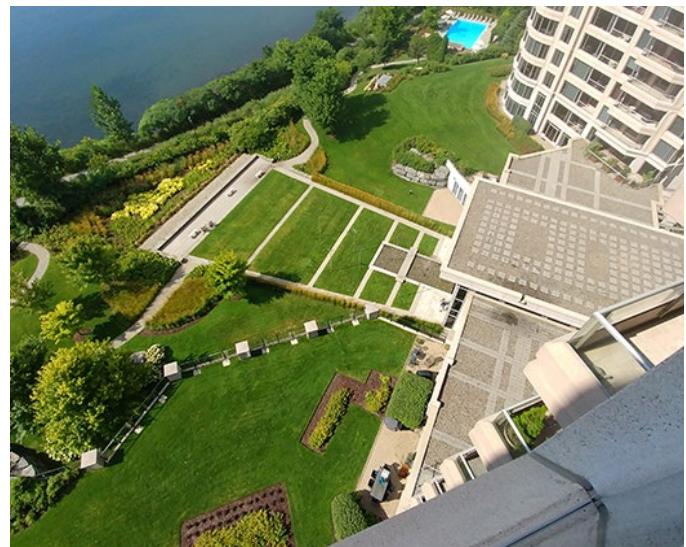
Si nous étions dans une grande salle remplie de monde, à moins que je me trompe, j'ai l'impression qu'il y aurait fort probablement très peu de mains qui seraient levées.

Mais il faut que quelqu'un puisse s'en occuper. Encore une fois, comme dirait Gabriel, tous les copropriétaires ne peuvent être des vacanciers-spectateurs de la copropriété !

On ne peut que féliciter tous ceux et celles qui s'y risquent !

Être un(e) administrateur(trice), c'est tenter de concilier des intérêts divergents, de résoudre les conflits et de maintenir une forme d'harmonie au sein de la communauté. Il n'y a pas à dire, cela représente tout un contrat !

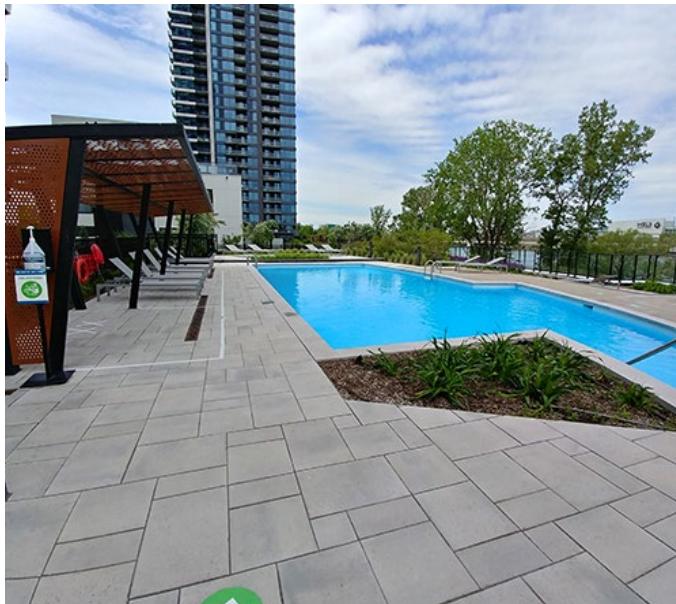
Mais vivre en copropriété peut être une expérience enrichissante, du moment que l'on accepte les règles et les principes de ce mode de vie, en n'oubliant pas que l'entretien et la préservation de l'immeuble concernent tout le monde !



L'entretien et la préservation d'une copropriété concernent tous les copropriétaires

Fonds de prévoyance – carnet d'entretien – inspection des façades et stationnements pour la Loi 122, il ne faut pas craindre de faire appel à des professionnels... il faut au contraire, craindre de ne pas faire appel à des professionnels !

Et la vie suivra ainsi son chemin avec une plus grande proportion de copropriétaires heureux qui nageront non seulement dans leur piscine, mais dans une certaine forme de bonheur, espérons-le.



Nager dans le bonheur comme dans sa piscine

Car comme dirait encore une fois mon ami Gabriel, le bonheur est notre plus grande fortune.

Et je m'excuse d'avoir écrit qu'il était cinglé, c'était par amitié, ce qui me fait penser à une réplique du film RAMBO III; oui, oui, il y a des répliques intéressantes partout : « *Dieu aime les fous, c'est pour ça qu'il en a mis autant sur terre* ». □

ARBOPRO PLUS™
arboriste urbain écologique

C'est pour votre SÉCURITÉ

que nous
EXCELLONS
à notre métier!

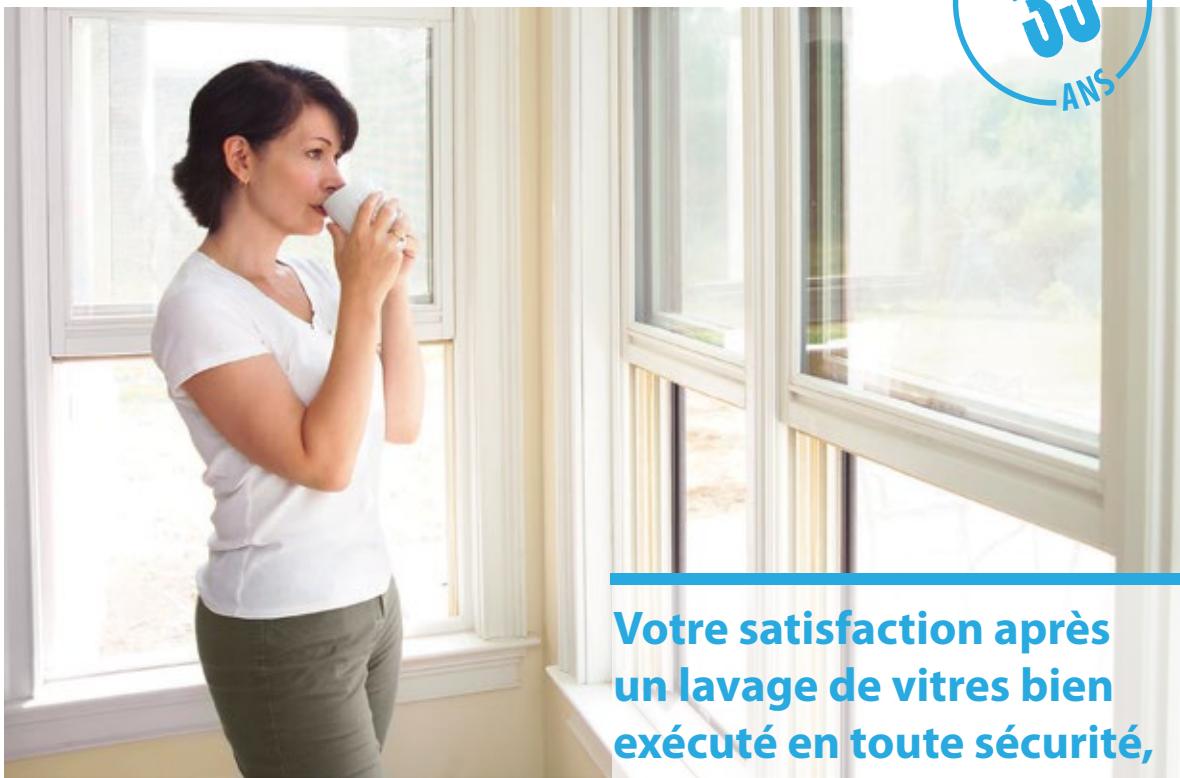
- Élagage
- Taille de haies
- Abattage

ESTIMATION GRATUITE



VITRO— SERVICES

BIENTÔT
35
ANS



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



Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113

www.info@vitroservices.com

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

Balcons et terrasses en copropriété : comment les meubler pour l'été



Par Jean-Marc Legault
JML / Toiles GR inc.

Profiter des belles journées ensoleillées de l'été un verre à la main ou allongé avec un bon livre sont des petits plaisirs de la vie qu'il ne faut pas négliger, et ce, même si on habite en ville dans un condo.

Pas besoin d'aller à la plage, chez des amis ou dans un chalet pour profiter du beau temps, puisqu'il est possible d'être très confortable chez soi même si votre espace de vie extérieur est restreint.

Chez JML, nous avons la plus grande sélection de mobilier extérieur au Québec que vous ayez une grande cour, une petite terrasse ou simplement un balcon. Voici les options qui s'offrent à vous.

Ameublement d'un balcon

Nous le savons tous, il n'est pas toujours facile de meubler un balcon d'appartement ou de condo. Bien souvent, les barreaux obstruent la vue et l'espace restreint limite le choix du mobilier. Mais heureusement des solutions existent!

Afin de pouvoir profiter du panorama, optez pour une table et des chaises de type comptoir. Surélevé, ce mobilier de balcon extérieur vous permettra d'apprécier la vue sans être gêné par la structure de votre balcon.

Si, au contraire, ce que vous privilégiez est l'intimité, alors un petit ensemble bistro en aluminium ou en fer forgé sera le choix idéal pour vous! Ne demandant aucun entretien et offert en plusieurs couleurs et grandeurs, ce type de mobilier vous permettra de profiter de votre balcon sans pour autant



que l'espace de ce dernier soit complètement encombré. Chez JML, la plupart des tables de nos fournisseurs sont aussi offertes en différentes grandeurs ce qui permet d'avoir des ensembles qui prennent moins de place tout en étant à la fois durables et esthétiques.

Mobilier pour terrasses

Espace de vie extérieur aux designs multiples, les terrasses d'appartements et de condos sont très appréciées par les locataires. Qu'elles soient champêtres, rustiques, contemporaines ou très raffinées, les terrasses offrent des lieux de détente fort appréciés. Mais pour cela, il faut que le mobilier extérieur soit invitant, confortable et durable.

Il va sans dire que les chaises longues ont définitivement la cote lorsqu'il vient le temps de meubler sa terrasse. Si de prime abord, il est tentant d'en choisir une avec un coussin bien moelleux, il est tout de même préférable d'opter pour une chaise longue avec un recouvrement en bandoulières (slings) puisqu'en plus de ne demander aucun entretien, ce matériel est imperméable. Outre le recouvrement, il est éga-

lement conseillé de choisir des chaises longues en aluminium ou en inox afin d'éviter la formation de rouille. Par ailleurs, elles sont aisément empilables ce qui permet d'offrir plus d'espace lorsqu'elles ne sont pas utilisées.

Un espace salon pour la terrasse de votre condo ou appartement

Vous désirez créer un espace salon? Voici nos conseils! Dans un premier temps, évitez les coussins (encore une fois). Bien que ces derniers soient jolis, ils ont tendance à se salir rapidement et vous devrez les garder à l'intérieur lors d'intempéries.

Privilégiez les tissus à 100% acrylique ainsi que des couleurs sobres ou foncées afin d'éviter qu'ils se salissent. Par exemple, si votre terrasse se trouve en plein centre-ville et que des enfants y ont accès, le blanc n'est pas la couleur à prioriser.

De plus, il est essentiel de tenir compte de l'endroit où se situe votre terrasse ainsi que de son exposition aux grands vents. Plus votre terrasse est exposée, plus vous devrez choisir du mobilier lourd afin d'éviter qu'il ne s'envole au vent.

Housses de protection

Votre appartement ou votre condo ne vous offre pas l'espace nécessaire pour entreposer votre mobilier de balcon une fois l'hiver arrivé? Pas de problème, puisque chez JML nous vous offrons du mobilier de balcon qui peut très bien passer la période hivernale à l'extérieur grâce à nos housses protectrices. Fabriquées à partir de vinyle 100% canadien, nos housses résistent au froid et aux intempéries.

Que ce soit pour des terrasses corporatives, des espaces communs, des résidences de personnes âgées, des musées ou toutes autres institutions, chez JML nous avons une vaste sélection de mobilier extérieur et des conseils d'experts pour vous guider dans votre choix. Tables de pique-nique, balançoires en aluminium sur roues de qualité commerciale et parasols, nous avons ce que vous recherchez. Passez nous voir!

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

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com

VOTRE RESSOURCE #1 AU QUÉBEC POUR VOS TRAVAUX DE PAVAGE

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!

Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

Courriel : anthony@excellentpavage.ca

Site web : www.excellentpavage.ca

L'été est à nos portes, la chaleur également !



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



Les immeubles ne sont pas tous orientés nord-ouest pour bénéficier d'une brise fraîche. Heureusement, il y a les climatiseurs pour nous rafraîchir durant la saison estivale.

Que ce soit un climatiseur mural ou un système central, dites-vous que ces appareils refroidissent l'air ambiant et produisent de la condensation... et la condensation c'est de l'eau ! Donc **DANGER**...dégât d'eau prévisible.

Ces appareils contiennent des filtres, ventilateur, compresseur, réfrigérant.

Sachez qu'il est important de procéder à leur entretien, surtout au début de la saison.

L'entretien doit se faire régulièrement, au niveau des filtres

ainsi que du récipient accumulant la condensation. Si l'entretien est déficient, l'eau visqueuse et la poussière peuvent boucher le drain d'évacuation et causer un dommage d'eau à votre unité, aux unités voisines et aux parties communes.

Le blocage du drain de renvoi d'un climatiseur est la cause de dégât d'eau que nous avons le plus souvent à gérer en règlement de sinistre.

Faire appel à un spécialiste pour effectuer l'entretien est essentiel pour vous épargner des soucis. Ce spécialiste utilisera des produits spécifiques pour le nettoyage du climatiseur, mais aussi le drain de renvoi.

Malheureusement, plusieurs, par souci d'économie, s'improvisent installateurs et négligent l'entretien avec les années, sans les instructions de l'installateur, la responsabilité pourrait vous être imputée si un dégât d'eau survenait.

Si vous constatez l'un des problèmes suivants, ne tardez pas à engager un professionnel pour la vérification :

1. L'air projeté n'est pas froid;
2. L'appareil coule:

D'ailleurs, si les filtres sont encrassés, cela peut réduire la quantité d'air du radiateur et devenir suffisamment froid pour geler ce dernier.

Je terminerai en vous suggérant fortement de consulter la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble, et ce, avant même de procéder à l'achat d'une unité de climatisation, vous y trouverez les renseignements suivants :

1. Les copropriétaires ont-ils la possibilité d'ajouter un climatiseur.
2. Sous quelles conditions (grosseur, méthode d'installation)

Il existe souvent l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le conseil d'administration et de soumettre un devis d'installation à des fins d'évaluation par le conseil et par un expert en bâtiment, si ce dernier le juge nécessaire.

Dans d'autres cas, il se peut que l'unité de copropriété soit construite de manière à comprendre déjà, une unité de climatisation qui sera intégrée à la construction originale. Dans la plupart des cas, la déclaration de copropriété qualifiera ces appareils de partie privative appartenant au copropriétaire. Le copropriétaire aura la pleine responsabilité de l'appareil, tant au niveau de son entretien, la réparation et le remplacement, qu'au niveau de la responsabilité pour des dommages que ce dernier pourrait causer aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Pensez à vous protéger tout en profitant de la très belle saison. ☺



Remplacez vos employés en vacances en toute tranquillité.



IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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

propret.org • 514 279-3627

NIVOEX

Experts en bâtiments et de la copropriété

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

nivoex.com



LoRa : une technologie idéale pour prévenir les fuites d'eau

Par l'équipe HydroSolution

Pour les gestionnaires et administrateurs de copropriétés, la sélection d'un système de détection de fuites d'eau comporte de nombreuses subtilités et critères essentiels. Parmi ceux-ci, le choix du réseau de communication pour la gestion des notifications doit être soigneusement adapté à l'immeuble où le système sera installé afin d'assurer son efficacité à long terme. La technologie LoRa, partie intégrante du système AKWA Technologies, se distingue particulièrement par sa longue portée de transmission, sa fiabilité et sa flexibilité, en faisant ainsi une option de choix pour répondre aux besoins spécifiques des copropriétés.

Les systèmes d'alarme d'eau, bien que similaires dans leur fonction de fermeture de la valve principale lors de la détection de fuites, nécessitent une évaluation approfondie pour choisir la technologie de communication la plus adaptée. Cette évaluation prend en compte le type de communication utilisée (Wi-Fi, LoRa ou LTE/cellulaire) et la capacité du système à continuer la surveillance et à fournir des notifications sans failles en cas de panne. Cette analyse vous aidera à déterminer quelle technologie convient le mieux aux besoins de votre immeuble afin d'assurer la pérennité de vos installations et de rassurer vos copropriétaires.

Plusieurs facteurs impactent la performance des réseaux de communication et doivent donc être considérés lors de l'implantation d'un système de détection et prévention de fuite d'eau. Parmi ceux-ci, on compte le profil du syndicat de copropriété, les matériaux de construction (béton, acier, bois,



etc.) et les services et commodités du bâtiment (ascenseurs, chutes à déchets, gym, coupe-feu, etc). Le taux de location ainsi que le taux de roulement (ventes et déménagements) doivent aussi être considérés non seulement pour la fiabilité du réseau, mais pour le service après-vente et les facilités de transfert des systèmes aux nouveaux arrivants lors de ces mouvements. Pour sélectionner l'infrastructure de communication la plus adaptée aux besoins de votre copropriété, il est donc important de comprendre les paramètres qui sont en cause.

Un système d'alarme d'eau efficace pour une copropriété doit garantir une communication infaillible entre les capteurs et le contrôleur pour la prévention et la détection des fuites, assurant ainsi une intervention immédiate sans dépendance à des réseaux externes comme le Wi-Fi ou le cellulaire. Pour envoyer des notifications, le contrôleur doit également être

connecté à un réseau (cellulaire, Wi-Fi, LoRa, etc.) afin de pouvoir transmettre les informations sortantes aux responsables et copropriétaires (par courriel, texto ou sur votre application).

À première vue, un réseau LTE/cellulaire est souvent moins fiable considérant les problèmes de couverture inégale dans une structure en béton et en métal (plus particulièrement dans les garages et les espaces souterrains). Avec le Wi-Fi, vous avez la possibilité d'étendre la portée du signal sur plusieurs étages, mais si un dispositif du réseau cesse de fonctionner, tous les appareils connectés à celui-ci seront déconnectés. Pour votre copropriété, la technologie LoRa demeure donc la solution idéale et un investissement ingénieux pour atteindre la performance, la fiabilité et la flexibilité recherchée.

La différence de la technologie LoRa



La technologie LoRa, partie intégrante du système AKWA Technologies, offre une solution robuste pour la surveillance des fuites d'eau avec un signal sans fil fiable, indépendant et une portée de 12 km sans interférence, une caractéristique cruciale dans un immeuble multi-résidentiel. En équipant chaque unité d'un contrôleur LoRa connecté à une passerelle centrale, il est possible de garantir la collecte et la transmission de l'information de toutes les unités, vous assurant ainsi une tranquillité d'esprit en cas de sinistre, que vous soyez sur place ou à l'extérieur.

Cette infrastructure permet de centraliser la gestion du réseau, avec un seul réseau Wi-Fi nécessaire pour tout l'immeuble, habituellement celui du syndicat. Celui-ci facilite l'acheminement de toutes les informations du receveur LoRa vers l'application individuelle des copropriétaires, l'application AKWA Concierge centrale des administrateurs ou par textos ou courriels. L'application est conçue pour simplifier le service après-vente pour les copropriétaires et décharger les gestionnaires et administrateurs des questions sur le fonctionnement du système d'alarme d'eau.

La technologie LoRa, une solution centralisée, assure une performance nettement supérieure et adaptée aux défis particuliers des copropriétés tout en permettant une communication efficace et fiable entre les capteurs, les contrôleurs et la plateforme de gestion. Elle offre aussi une visibilité en temps réel des alertes et de l'état du système, pour un contrôle accru des potentiels dégâts.

Pour mieux protéger vos logements contre les fuites d'eau, faites affaire avec HydroSolution dès maintenant. Bénéficiez d'un service clés en main, de tarifs préférentiels et d'une équipe dévouée à vous offrir une tranquillité d'esprit totale. ☐

Contactez notre équipe

Par téléphone : **1 877 326-0606**, poste 4228
Par courriel : condo@hydrosolution.com

Ou faites une demande de soumission sur notre site : HydroSolution.com





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

Augmentation du coût de la vie !

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



Équipe Alex Argento
Conseillers financiers
Gestion de Patrimoine Assante

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



Alex a vécu les difficultés et les sacrifices nécessaires au développement d'une entreprise prospère en voyant ses parents gérer leurs sociétés respectives. Il a travaillé pendant ses étés à partir de l'âge de douze ans en assumant progressivement de plus en plus de responsabilités. Le père d'Alex est décédé subitement au moment où il terminait son dernier semestre à McGill. Son objectif premier était de prendre la relève de son père et de jouer un rôle prépondérant dans

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

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

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

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

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

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



Nadia a pris en charge la gestion des tâches administratives de l'entreprise, mais avec sa personnalité chaleureuse et accueillante, elle a contribué à offrir une expérience de client inégalée. Nadia mentionne : « *Depuis 8 ans que nous travaillons ensemble, les objectifs qui semblaient inatteignables au début ont été dépassés et je crois en la vision qu'Alex partage avec nous. L'environnement de travail a considérablement changé, surtout depuis la pandémie, mais la flexibilité qu'Alex m'offre me procure une réelle tranquillité d'esprit et me permet d'exceller dans mon travail.* ».

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Nous avons besoin de nouvelles fenêtres !



Par Jocelyn Bédard
Président Groupe Fenestra

Voici la première d'une série de 4 articles concernant la restauration des fenêtres comparée au remplacement complet.

Les fenêtres d'un immeuble en hauteur (plus de quatre étages)

Commentaire récurrent : *nos fenêtres sont froides et nous nous devons d'économiser l'énergie qui se perd.*

Oui, absolument, de nouvelles fenêtres économiseront de l'énergie. Mais ce n'est pas financièrement rentable. Et ce n'est même pas proche. C'est à peu près un remboursement sur 100 ans. **

Pour d'autres bonnes raisons, vous pouvez décider de remplacer vos fenêtres. À ce moment-là, oui, il vaut la peine de regarder le coût incrémentiel des caractéristiques écoénergétiques. Remplacer des fenêtres par ailleurs fonctionnelles par de nouvelles fenêtres, juste pour économiser de l'énergie, n'est pas rentable.

La même logique s'applique au remplacement de verres. La plupart des bâtiments anciens ont des vitrages doubles clairs scellés. Remplacer des unités de vitrage par ailleurs fonctionnelles par un verre faiblement émissif plus isolant, juste pour économiser de l'énergie, n'est également pas rentable.

Cependant, une fois qu'une unité de vitrage perd son étanchéité et devient trouble, la logique change. À ce stade, le verre doit être remplacé. Le coût de changement des unités de verre, surtout dans les immeubles de grande hauteur, est suffisamment élevé pour que le coût incrémental de la mise à niveau vers une unité de verre faiblement émissif soit, eh bien, très incrémentiel.



À mesure que le verre d'origine vieillit, le nombre de remplacements individuels augmentera de plus en plus avec les années. À ce stade, il vaut la peine de considérer un remplacement proactif par phases. Bien que le montant d'argent soit plus élevé à court terme, cette approche est moins coûteuse que le remplacement prolongé par petite étape par unité de verre.

Bien sûr, certains diront que le nouveau verre faiblement émissif nécessite, ou mérite au moins, de nouveaux cadres, que les anciens cadres ont de minuscules bris thermiques. Vrai, les nouveaux cadres ont des bris thermiques plus grands que les anciens cadres. Aussi vrai, les nouveaux cadres n'isolent pas aussi bien que le nouveau verre qu'ils entourent. Et généralement, les nouveaux cadres sont plus volumineux que les anciens cadres. Par conséquent, les économies d'énergie des nouveaux cadres et du nouveau verre ne sont pas beaucoup plus importantes que de simplement mettre un nouveau verre dans de vieux cadres. Voir le tableau ci-dessous pour plus de détails.

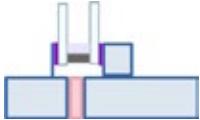
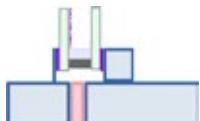
**** Remboursement sur 100 ans ?**

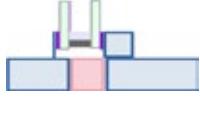
Passer de fenêtres claires à double vitrage (R-2,0 ft²F/Btu / U 2,8 W/m2K), à des fenêtres à double vitrage en aluminium (R-3,5 ft²F/Btu / U 1,6 W/m2K),

Chauffage avec électricité à 0,15 \$/kWh, cela permet d'économiser environ 2 \$/pi²/an ou 20 \$/m²/an.

**Cela représente environ un remboursement sur 100 ans, si le verre scellé dure aussi longtemps.
Mais ça ne le fera pas.**

Valeurs isolantes typiques pour les fenêtres fixes

Fenêtre existante (cadre avec bris thermique de 6 mm) verre existant (R-2)		R-2.0 (U 2.2)
Réhabilitation - nouveau verre dans une fenêtre existante (cadre avec bris thermique de 6 mm)		R-3.2 (U 1.8)

Nouveau verre (R-4)		
Remplacement - nouveau cadre, nouveau verre (cadre avec bris thermique de 15 mm) nouveau verre (R-4)		R-3.5 (U 1.6)

Pour un immeuble de grande hauteur, les projets de remplacement complet de fenêtres sont souvent des projets de plusieurs millions de dollars. Et comme vous pouvez l'imaginer, remplacer simplement le verre est nettement moins cher que le remplacement complet de la fenêtre (nouveaux cadres et nouveau verre). Pour de nombreux immeubles de grande hauteur, un nouveau verre au lieu de nouvelles fenêtres offre 75 % des économies d'énergie à environ 1/4 du coût.

Oui, il y a de bonnes raisons de remplacer les fenêtres. Ni la réhabilitation ni le remplacement ne sont des solutions universelles. Mais remplacer des fenêtres juste pour économiser de l'énergie ?

Pas rentable, même pas proche. 

Article rédigé en collaboration avec Stephen Thwaites.

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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

Visitez-nous à municonseil.com et commençons dès maintenant le travail avec vous.

514 954 0440 (111) | mph@municonseil.com



 **Municonseil**
avocats

Les sinistres en copropriété (2^{er} partie)



Par Me Gérald Denoncin
Fiset Légal inc.

Dans l'édition du printemps 2023, nous avons présenté les droits, les obligations et les limitations du Syndicat en cas de sinistre suite à l'adoption du projet de loi 141 qui est venu modifier substantiellement les dispositions du *Code civil du Québec* (ci-après le « CCQ ») relatives à la copropriété divise d'un immeuble.

Nous avons aussi abordé la position du syndicat relativement à un locataire dans un même contexte, lequel est un tiers par rapport au premier.

Par le présent article, nous discutons de la nature alambiquée de l'exercice procédural d'un recours impliquant le locataire en cette circonstance.

LES QUESTIONS DE PROCÉDURE

S'il paraît évident qu'un recours direct d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire ou vice versa sera institué devant la Cour du Québec ou la Cour Supérieure selon le montant réclamé ou les conclusions recherchées à la suite d'un sinistre, la situation est passablement plus compliquée si le locataire

est amené à la cause par l'une ou l'autre partie. En fait, dès le moment où la cause est « tripartite », la procédure, selon l'état du droit actuel, devient complexe. Il en est ainsi, par exemple, dans l'hypothèse où un locataire poursuit son locateur et le syndicat pour le préjudice qu'il subit, à la suite d'un sinistre, de ne pouvoir jouir paisiblement du logement.

On peut ainsi s'imaginer une situation où la laveuse d'une unité d'habitation en copropriété coule et cause des dommages aux biens dans lesquels un syndicat à un intérêt assurable (c. à-d. tout l'immeuble, y compris les parties privatives, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie) et que le coût des réparations est de 25 000 \$. Si le dommage résulte d'une manipulation fautive par le locataire de la laveuse, le syndicat poursuivra celui-ci devant la Cour du Québec. Cependant, si le locataire conteste cette version des faits et soutient que la laveuse s'est mise à couler sans aucune intervention de sa part et qu'il souhaitait appeler en garantie son locateur, propriétaire de l'unité et, dans cet exemple, de la laveuse, la situation se complexifie. En effet, le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien qui sont à charge du

locataire sauf vétusté ou force majeure¹. La présomption de faute tirée de l'article 1465 CCQ ne s'applique pas toujours au locataire. Plus encore, elle fait également mauvais emploi avec l'article 1074.2 CCQ. En fait, les articles 1864, 1465 et 1074,2 CCQ font ensemble mauvais emploi.

L'unicité des procédures est une la règle selon laquelle toutes les questions en litige doivent être débattues dans un seul procès devant un seul tribunal est le principe. En vertu de cette règle, il serait logique de prétendre que la Cour du Québec, dans notre exemple, tranchera toutes les questions du litige.

Il n'en est rien.

En effet, en vertu de l'article 28 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, le Tribunal administratif du logement (ci-après le «TAL») connaît en première instance, à l'exclusion de tout autre tribunal, de toute demande relative au bail d'un logement lorsque la somme demandée ou la valeur de la chose réclamée ou de l'intérêt du demandeur dans l'objet de la demande ne dépassant pas le montant de la compétence de la Cour du Québec. Il s'agit d'une compétence exclusive du TAL. Elle est d'ordre public².

D'une part, selon la Cour d'appel, on ne peut pas passer outre la compétence exclusive du TAL qui doit primer sur l'équité de procéder par un seul procès³. La Cour d'appel considère en effet, dans l'affaire *Thabbel*, que seul le TAL est compétent en raison du bail de logement qui lie la locataire, même si cette dernière poursuit devant la Cour du Québec son locateur et la Ville de Montréal, à la suite des dommages qu'elle subit d'un refoulement d'eau provenant du bain et de la toilette dudit logement. La Cour conclut que la Cour du Québec n'a pas compétence en vertu de l'article de 28 de la *Loi sur la Régie du logement*, à l'égard de la réclamation visant le locateur. En effet, l'article 66 de l'ancien Code de procédure civile (depuis remplacé par le nouvel article 143 du Code de procédure civile) prévoit que plusieurs causes d'action peuvent être réunies dans une même demande en justice, pourvu que les recours exercés ne soient pas incompatibles ni contradictoires, qu'ils tendent à des condamnations de même nature, que leur réunion ne soit pas expressément défendue, et qu'ils

soient sujets au même mode d'enquête. En d'autres termes, la Cour du Québec doit demeurer saisie du litige opposant la locataire à la Ville, et le TAL devait être saisi de la partie du litige opposant le locataire à son locateur.

D'autre part, la Cour supérieure⁴ s'est également prononcée en ce sens dans une instance où la locataire demandait la condamnation de la locatrice à une diminution de loyer et à des dommages-intérêts, et ce même si la locatrice avait appelé en garantie le syndicat de copropriété. La Cour a conclu que le TAL avait juridiction, mais pas pour entendre l'appel en garantie contre le syndicat en raison du lien de droit entre la locatrice et le syndicat, lequel lien ne relevait pas du contrat de bail, mais de la déclaration de copropriété.

Dans notre exemple (la laveuse), la demande du syndicat à l'égard du locataire est de nature extracontractuelle. Elle est donc régie par l'article 1065 CCQ. En revanche, l'appel en garantie du locataire vis-à-vis de son locateur se fonde sur les obligations du bail de logement. En conséquence, en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* et l'analyse qui en est faite par la jurisprudence, seul le TAL a compétence pour la portion opposant le locataire à son locateur. Il y aura donc deux demandes portées devant les tribunaux : l'une devant la Cour du Québec et l'autre devant le TAL. Cette situation est, à notre opinion et avec respect pour l'opinion contraire, de nature à aboutir à des décisions contradictoires et à priver une partie de son droit à une défense pleine et entière. Bien que les articles 58 et 104 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement prévoient la suspension de procédure dans certaines circonstances, tantôt par le TAL, tantôt par la Cour du Québec (ou la Cour Supérieure), rien n'est prévu dans les cas similaires à notre exemple.

On peut ainsi imaginer que la Cour du Québec décide que le locataire n'est pas responsable du préjudice du syndicat et, parallèlement, que le TAL décide que le locateur ou le locataire est responsable en vertu du bail et de ses obligations selon le CCQ. Le syndicat n'étant pas partie à la procédure devant le TAL, il ne peut se prévaloir directement de la décision. Il devra faire la preuve à nouveau. Si, en plus, le syndicat a procédé aux réparations de l'unité d'habitation,

¹ Art. 1864 CCQ.

² 9305-7396 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Altoria, 2021, QCCS 1329.

³ *Thabbel c. Union canadienne (L)*, compagnie d'assurances, 2006 QCCA 771. Voir également *Paradis c. 9287-2613 Québec inc.*, 2016 QCCQ 4365 et *Houshmand c. Livingston*, 2018 QCCQ 4284.

⁴ *Mérineau c. Champoux-Tanner*, 1998, QCCS, J. L. 51.

la décision du *TAL* est sans intérêt pour le copropriétaire locateur puisqu'il ne subit alors aucun préjudice en vertu duquel il pourrait réclamer réparation locataire. Ainsi, bien que le locataire soit trouvé responsable, il ne devra rien dédommager au syndicat, sa responsabilité étant uniquement engagée devant le *TAL* vis-à-vis du locateur. Plus encore, si le syndicat décide de poursuivre le locateur pour le dommage subi, ce dernier ne pourra opposer au syndicat la décision du *TAL* qui déclare le locataire responsable. En pareille hypothèse, le fait que deux demandes distinctes ont été formulées devant deux juridictions distinctes rend impossible l'appel en garantie, laissant ainsi le syndicat avec son préjudice bien que le locataire ait été déclaré responsable par le *TAL*. Cette illustration démontre l'incohérence en droit, puisque le responsable d'un préjudice n'est pas tenu de réparer celui-ci, contrairement aux principes de la responsabilité civile.

La nature des dispositions du *Code civil du Québec* en matière de copropriété divise, lesquelles obligent le syndicat, administrateur du bien d'autrui, indépendamment de toute responsabilité, à veiller à l'exécution des réparations requises à la suite d'un sinistre (1039 et 1074.1 CCQ), crée une situation qui requiert une unicité des procédures pour une décision complète et cohérente. Il n'y a pas, comme en matière de responsabilité civile (1457 et 1457 CCQ) de relation directe entre celui qui subit le dommage et le fautif qui est tenu à la réparation. Il y a un troisième intervenant, le syndicat, qui doit en vertu de la loi (1074.1 CCQ) avec diligence voir à la réparation des dommages qui sont le plus souvent causés par un tiers (locateur ou locataire, par hypothèse).

Nous sommes donc d'opinion que le gouvernement du Québec doit légiférer à ce sujet. La Cour du Québec (ou Cour Supérieure) doit pouvoir entendre toutes les parties dans un seul et même procès dès qu'il y a appel en garantie entre un locateur et un locataire en présence du syndicat. Le syndicat ne doit pas être privé des dispositions applicables en matière de louage et d'impliquer la responsabilité du locateur et/ou du locataire.

À défaut, nous recommandons un amendement de l'article 1079 CCQ pour permettre au syndicat d'agir devant le *TAL* contre le locateur et le locataire en cas de sinistre dans l'immeuble, ledit article 1079 CCQ permettant déjà au syndicat, malgré le fait qu'il ne soit pas partie au bail, d'en demander la résiliation. Ce faisant, le Syndicat pourrait introduire sa demande contre un locateur et son locataire devant le *TAL*.

D'une ou l'autre des solutions, l'unicité des procédures est respectée et permet d'éviter des jugements contradictoires ou des situations privant une partie d'une défense pleine et entière.

Lors d'un prochain texte, en troisième partie, nous aborderons certaines clauses de la déclaration de copropriété qui méritent une attention particulière, savoir les clauses de responsabilité solidaire et les clauses compromissoires, dans le contexte d'une relation syndicat, locateur et locataire. Nous discuterons également de la question de l'opposabilité au locataire de la déclaration de copropriété (acte constitutif, règlement d'immeuble et état descriptif des fractions). □



Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

RÉSIDENTIEL • COMMERCIAL • INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3683
Sans frais **1 877 304-3660**
www.toiturespme.com



514 277 2127
www.guard-x.com

GUARD-X

PROTECTION INCENDIE

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

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

1

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



2

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



3

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



i

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

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

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

Voici les étapes d'utilisation d'un extincteur portatif



1 ENLEVER LA GOUPILLE



2 VISER LA BASE DU FEU



3 APPUYER LE LEVIER



4 BALAYER DE DROITE À GAUCHE

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

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

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

C'est aussi ça GUARD-X !



SERVICE D'INFORMATION !

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

PLUS DE 2000 ARTICLES !

Condo
Conseils Condo**MARKETING**

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

gnocch

Nom de l'entreprise



Pierre Gnocchini



Chez St-Pierre & Associés, le génie créatif en science du bâtiment signifie la recherche de solutions innovatrices, pratiques et économiques. Une judicieuse combinaison des connaissances, de la science appliquée, de la technologie, de l'expérience et de l'imagination nous amène à développer de nouvelles applications caractérisées par un excellent rapport qualité-prix. Le génie créatif permet d'offrir des solutions rationnelles, capables de supporter l'épreuve du temps et de dépasser les attentes des clients.

Une équipe / deux départements - Pour une vaste gamme de services

L'homme derrière la firme d'ingénieurs St-Pierre & Associés était jusqu'à tout récemment M. Hubert Saint-Pierre, ingénieur de formation. Fondateur et président de l'entreprise qui a vu le jour en 2004, Hubert St Pierre a donné son nom à l'entreprise qui le porte toujours fièrement aujourd'hui, mais il a surtout insufflé le goût du travail bien fait et le fameux petit « plus » qui souvent, fait toute la différence. Il existe une célèbre maxime affirmant que les entrepreneurs qui réussissent sont ceux qui sont prêts à marcher un kilomètre de plus lorsque tous les autres se sont arrêtés. Et Hubert St-Pierre a marché beaucoup de kilomètres supplémentaires.

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

Inspection des stationnements : un pont vers la tranquillité d'esprit des copropriétaires

Nous savons tous aujourd'hui que le sel de déglaçage utilisé à une aussi grande échelle entraîne des conséquences néfastes sur l'environnement, mais lorsqu'il est question de la sécurité des usagers de la route, il n'y a pas de place pour les compromis qui pourraient se révéler hasardeux. La sécurité doit toujours primer avant tout.

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)

Nettoyer ses vitres en copropriété



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services (depuis 1988)



L'entretien des parties communes est une charge assurée par tous les copropriétaires y vivant. Il est donc important pour le bien de tous les habitants de se charger de l'entretien de ces parties communes, et ce, que ce soit l'entrée de l'immeuble ou encore les vitres se trouvant en hauteur. Voici pourquoi il est préférable de faire appel à une entreprise pour l'entretien des vitres de la copropriété.

Pourquoi travailler avec une entreprise de professionnels pour ses vitres de copropriété? Pour maintenir les espaces propres

En étant dans une copropriété, l'entretien des espaces communs doit être fait par toutes les personnes résidentes dans l'immeuble. À la charge du syndic de copropriété, il faut alors engager des entreprises professionnelles afin de maintenir la propreté des espaces de vie commune. Ainsi, le syndic en charge de la copropriété devra s'occuper d'embaucher les professionnels tels qu'une entreprise de lavage de vitres afin de profiter d'espaces propres.

Afin de profiter d'un travail de professionnel

En faisant appel à une entreprise de nettoyage de vitres professionnelle vous serez (presque) sûrs d'avoir un rendu final impeccable. Pour cela, renseignez-vous au préalable afin de choisir l'entreprise de laveur de vitres qui convient à vos exigences.

Les entreprises de lavage de vitres utilisent des méthodes et produits de haute qualité

Afin de profiter des vitres de votre copropriété propres pendant le plus longtemps possible chez Vitro Services nous utilisons des moyens ainsi que des produits efficaces.

Technologie Hydro tube

Cette technique permet de nettoyer vos vitres et vos fenêtres rapidement tout en étant très sécuritaire, et ce, sans quitter la terre ferme. De ce fait, nous n'aurons nullement besoin d'installer toutes nos échelles en bas de votre copropriété pour vous offrir un résultat parfait.

Système de nettoyage à l'eau pure - Ultra Pure

La technologie Ultra Pure utilisée par Vitro Service utilise les procédés d'osmose inversée et de déionisation. L'avantage principal qui n'est pas des moindres d'utiliser ce procédé est le fait 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 sècheront donc sans dépôts.

Les perches télescopiques

Nos perches sont en fibre de carbone et ont l'avantage d'être très légères. Grâce à leur légèreté et leur longueur, elles permettent à notre équipe d'atteindre des hauteurs allant jusqu'à celles de 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 permettra de vous réduire la tâche et de profiter d'un rendu final impeccable. Si vous souhaitez prendre rendez-vous ou effectuer une soumission en ligne, n'hésitez pas à nous contacter. ☎

www.lavagedevitres.com

SAVIEZ-VOUS QUE...

Les conséquences de ne pas avoir un registre d'unité de référence, entériné par les copropriétaires pourrait vous causer de gros ennuis lors d'une réclamation avec l'assureur?

Comme vous le savez, depuis le 13 décembre 2018, l'article 1070.3 C.c.Q. précise ceci : « *Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques.* »

Les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet effet. » Conséquence de ne pas avoir ce registre depuis le 15 avril 2021, par l'application de l'article 1073 C.c.Q.

Cette modification de l'article 1070.3 du C.c.Q. entrait en vigueur dès le 13 décembre 2018 pour les copropriétés constituées après le 13 juin 2018. Pour les autres habitations antérieures à cette date, l'entrée en vigueur était prévue pour le 13 juin 2020.

Or, cette obligation à fait l'objet d'un allègement, par un arrêté ministériel publié durant la pandémie de la COVID-19, permettant aux syndicats de décider eux-mêmes du registre d'unité de référence, dans le but de respecter la loi, et que, lorsque les assemblées étaient de nouveaux permises, ce registre devait faire l'objet des sujets de l'assemblée afin que les copropriétaires puissent l'entériner.

À ce jour, certains assureurs obligent la production d'un document démontrant que le registre à bel et bien été entériné pour reconnaître la véracité du registre d'unité de référence. S'il n'y a aucun document démontant que les copropriétaires ont acceptés le registre, les parties privatives seront réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration. Dans ces circonstances, il est possible que la valeur du bâtiment soit telle que le syndicat puisse se retrouver en situation d'insuffisance d'assurance et être davantage pénalisé lors du règlement du sinistre.

Afin d'éviter une telle situation, il est urgent de vous assurer détenir dans vos procès-verbaux, une mention que le registre d'unité de référence fut présenté aux copropriétaires et accepté par ceux-ci. De cette façon, vous éviterez de retarder le règlement de votre dossier de réclamation et d'être ainsi pénalisé inutilement.



Gabriel Marcu

Programme de perfectionnement spécialisé en copropriété pour médiateurs accrédités

Aujourd'hui, la copropriété est une forme très recherchée de propriété immobilière qui offre la possibilité de posséder une partie d'un immeuble tout en partageant la responsabilité des espaces communs avec tous les co-propriétaires. CondoMédiation est fier de vous présenter en grande première le programme de formation à la médiation en copropriété au Québec, animé par quatre formateurs chevronnés : Me Céline Vallières, Me Hélène de Kovachich, Me Edith Brault-Lalanne et Me Sébastien Fiset. > [Allez à l'article](#)



Linda Collin

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

Le syndicat de copropriété doit souscrire obligatoirement une police d'assurance pour l'immeuble, laquelle comprend les parties communes et les unités privatives, autres que les améliorations (couvertes à la police des copropriétaires) et bien sûr en respect du registre d'unité de référence. Les copropriétaires doivent aussi souscrire une assurance responsabilité de 1 ou 2 millions, dépendamment du nombre d'unités constituant leur immeuble (1M pour 11 unités et moins et 2 M pour 12 unités et plus). > [Allez à l'article](#)



Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.

Les sinistres en copropriété (3^e partie)

Dans les éditions du printemps et de l'été 2023, nous avons présenté les droits, obligations et limitations d'un Syndicat lors d'un sinistre, ainsi que sa position relativement aux locataires dans le même contexte. Nous avons également discuté de la nature délicate et compliquée de l'exercice procédural de recours impliquant à la fois un locataire et un copropriétaire en cette circonstance. Dans cet article, nous évoquons certaines clauses qui peuvent se retrouver dans une déclaration de copropriété, telles que les clauses compromissoires et les clauses de responsabilité solidaire du copropriétaire et son locataire. > [Allez à l'article](#)



Jessica B. Galarneau et Patrick Gautreau, NIVOEX

Savez-vous quoi vérifier sur votre copropriété ?

Il est beaucoup question d'entretien préventif sur les immeubles de copropriété. Toutefois, qui dit entretien, dit auparavant « surveillance et vérification ». La plupart des syndicats de copropriété que nous inspectons ne disposent pas de guide ou grille de vérification afin que leurs ressources internes puissent effectuer un suivi de base approprié, être bien guidées. > [Allez à l'article](#)

VIDÉOS en vedette

CONDO
lendirect.com



Visioconférences

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

10 février 2024



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



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS), associé chez CondoConseils et CondoMarketing, directeur du développement et de l'innovation en copropriété; M. Bernard Bousseau, directeur général, Racine & Chamberland, cabinet en assurance de dommages; Me Gérald Denoncin, Fiset Légal inc.; Mme Linda Collin, PAA Chef d'équipe technique, Expert en sinistre, IndemniPro; M. Gilles Fréchette, président Sécurité AquaDétect et de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Canada (PREVCAN) et Mme Marie Raphaël (Racine & Chamberland, Cabinet en assurance de dommages).

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

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

Grands Partenaires





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

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'y 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.

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 conscientieux. 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 soigneuse-



ment 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



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 | 1855 741-7701

Augmentation du coût de construction

#346885050



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Code civil du Québec

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

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

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

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

IMPORTANT

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

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

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

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

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

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. Elle s'efforce de promouvoir les services de ses membres pour une meilleure gestion des actifs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Pour une copropriété mieux gérée !



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 sylvielafontaine@pierda.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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

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



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



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

uniCondo Montréal

1675 Rte Transcanadienne
Montréal, QC
H9P 1J1



Thelma Martinez, Adm.A
514 817-9753 thelmam@gestiontl.ca

uniCondo Montréal

7387 somerled
Montréal, Qc
H4V1X1



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

uniCondo Montréal

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



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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

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

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

MEUBLES
JML
inc.
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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



Site Internet sécurisé gratuit Le registre de votre copropriété

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

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

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

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

**Condo
Conseils** CondoMARKETING

Copropriété

Le Village Normandie Gatineau

La joie de vivre

On y découvre de spacieux condominiums contemporains à aire ouverte situés dans la grande ville de Gatineau. Tous les résidents profitent d'une expérience visuelle remarquable au lever du soleil et profiter de très belles journées, jour après jour.

Situé sur la rue Deauville et à l'Impasse de Brest à Gatineau (secteur Hull, quartier Mont-Bleu), ce secteur en montagne dévoile un cachet très recherché avec des immeubles construits il y a maintenant 29 ans. Notre syndicat de copropriétés comporte 20 immeubles de 6 unités et 6 immeubles de 4 unités pour un total de 144 unités. Un domaine à découvrir, un havre de paix où il fait bon vivre à seulement 5 minutes du Parc de la Gatineau.

Les résidents ont le privilège de pouvoir profiter d'activités telles que la bicyclette, ski de fond, raquettes, et randonnées

en forêt. La patinoire du canal Rideau et du ruisseau de la Brasserie, des musées, plusieurs bons restaurants et parcours de golf, tous situés à près de 15 minutes du centre-ville de Gatineau sans oublier nos festivals d'hiver et d'été : Le Bal de neige, le Festibièr d'hiver, les feux du casino, feux du 1^{er} juillet sur la colline parlementaire et le Festibièr d'été.

Situé à proximité du transport en commun et d'un centre d'achat, les résidents sont aussi à seulement 10 minutes du centre-ville de Gatineau, à 5 minutes du Casino du Lac Leamy et à 15 minutes du centre-ville d'Ottawa et de la colline Parlementaire.



C'est un endroit où tous les résidents communiquent entre eux avec respect tout en partageant une tranquillité très appréciée. Une qualité de vie imprenable.



Le Syndicat du Village Normandie est administré par un conseil d'administration de trois membres élus chaque année lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires. Le partage de l'information est fait de manière transparente avec l'usage de notre site Internet CondoRéseau et le support de l'équipe des conseillers de CondoConseils.

Chez nous nous travaillons à protéger la valeur de nos actifs et de procurer à tous nos copropriétaires la joie de vivre qu'ils sont en droit de recevoir. ☐





Conseillers juridiques

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

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



Groupe Option Médiation | 438 402-8955

Me Hélène de Kovachich hdek@gomediation.ca

1100-1200 McGill College
Montréal (Québec)
H3B 4G7



Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Me Angie Pelonis	a.pelonis@fisetlegal.com
Me Gérald Denoncin	g.denoncin@fisetlegal.com
Me Janel Beaudin	j.beaudin@fisetlegal.com
Me Samuel Gaudet	s.gaudet@fisetlegal.com
Me Sébastien Fiset	s.fiset@fisetlegal.com
Me Simon Oliva	s.oliva@fisetlegal.com

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



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

Conseillers juridiques



Me Céline Vallières, médiateuse et formatrice

Me Céline Vallières
418 652-7590

info@celinevallieres.com

15 rue des Frênes O.
Québec (Québec) G1L 1G1
www.celinevallieres.com



Municonseil Avocats inc.

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

Me Lucie Desgagné
514 954 0440, poste 112 LDesgagne@Municonseil.com

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



Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151 jvallieres@consiliumavocats.com

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



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.azranassocies.com

Conseillers juridiques



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503

cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy
581 838-5500

stephane.audy@ksavocats.com

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



AVOCATS LAWYERS

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

DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483

rbaker@deblois-avocats.com

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



Me Pierre G. Gingras
418 529-1784

pggingras@deblois-avocats.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ABC Copropriété - CondoAUTOGESTION (COACHING, MENTORAT, ADMINISTRATION, AGAS, FINANCES)

CondoConseils/CondoAutogestion/ Provincial Gabriel Marcu, Adm.A. (514) 380-8398 gmarcu@condomarketing.ca
CondoMédiation

ABC Copropriété - CondoConseils: ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE AUX MEMBRES

CondoConseils/CondoAutogestion/ Provincial Gabriel Marcu, Adm.A. (514) 380-8398 gmarcu@condomarketing.ca
CondoMédiation

ACOUSTIQUE

AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
-------------	------------	-------------------------------------	----------------------------------	--

ALARME INCENDIE

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
---------	------------	-------------	----------------	----------------------

AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)

JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
------	------------	---------------	----------------	---------------------

ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)

INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
------	------------	---------------	----------------	---------------------

ARBITRAGE

Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com

ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)

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

ARCHITECTES

Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-----------------------------------	------------	-----------------------	----------------	------------------------------

ARCHITECTES PAYSAGISTES

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

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Eléapro Services inc. Provincial Guy Laporte (514) 990-8444 guy@elevapro.net

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Eléapro Services inc. Provincial Guy Laporte (514) 990-8444 guy@elevapro.net

ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc. Provincial Propty Support contact@getpropty.com

ASSURANCES DE DOMMAGES

Chambre de l'assurance de dommages		Information	(514) 842-2591	
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Prima Assurances	Provincial	Valérie Codère	(514) 383-6098	vcodere@prima-assurances.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphaël	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

AVOCATES - AVOCATS

Azran Avocats	Montréal	Me Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azran.ca
Consilium Services juridiques, s.n.	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Robert Baker Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784 (418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com pggingras@deblois-avocats.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva Me Samuel Gaudet Me Gérald Denoncin Me Janel Beaudin	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com g.denoncin@fisetlegal.com j.beaudin@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@ebmediation.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Éric Olivier Me Maria Deborah MICHAUD Me Lucie Desgagné	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com s.oliva@fisetlegal.com mmichaud@municonseil.com LDesgagne@Municonseil.com



Le spécialiste des chauffe-eau pour les copropriétaires

1 877 326-0606, poste 4228

AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)

Farley Avocats inc. Provincial Me Pierre-Marc Boyer (514) 805-1289 pmboyer@farleyavocats.com

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Maçonnerie Demers Montréal Dany Demers (450) 652-9596 ddemers@maconneriedemers.com

BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES

RunPower Provincial Kewin Boyer (514) 886-3663 kb@runpower.ca
Remi Boucher (514) 886-3663 contact@runpower.ca

CALFEUTRAGE

Groupe Fenestra Provincial Aurélien Fouque (514) 993-9223 a.fouque@groupefenestra.com

CAMÉRAS DE SURVEILLANCE

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

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevalueurassurable.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Losier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com

CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com
--------------------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	------------------	----------------	-----------------------

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHAUFFE-EAU				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
COMPTABILITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Seeman et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
COMPTES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)				
Waked Seeman et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
DÉNEIGEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespm.com
DÉTECTION DE GAZ				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DÉTECTION ET GESTION DE L'ENLEVEMENT DE L'AMIANTE				
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin inc.				
DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE				
Sécurité AquaDéTECT	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 Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 246-4970	efortin@guard-x.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN-PLOMBERIE				
Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Christian Paquet	(514) 375-5678	christian.paquet@securiteaquadetect.com
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Carol Bérubé		cberube@bflicanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904	linda.collin@scm.ca



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





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

[En savoir plus](#)

EXTINCTEURS PORTATIFS

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
---------	------------	-------------	----------------	----------------------

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-----------------------------

FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)

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

FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
----------------------------	--------	----------------	----------------	-----------------------

FONDS DE PRÉVOYANCE

Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centrecq.com
--	------------	---------------	----------------	-----------------------

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
--------------------------	------------	---	--	---

Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
-----------	----------	---------------	----------------	-----------------------

Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
----------------------------	----------	-------------------------------------	----------------------------------	--

Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
----------------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------------

Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
---------	------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
--------------	------------	--------------	----------------	----------------------

Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
----------	------------	-----------------	----------------	--------------------

Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
--------	------------	--	----------------------------------	---

ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
------------	------------	------------------	----------------	---------------------

St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
----------------------	------------	---------------------------------	----------------------------------	---

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

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

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
GÉNÉRATRICES, GROUPES ÉLECTROGÈNES (ENTRETIEN, RÉPARATION ET VENTES)				
Marindustriel	Provincial	Chantal Dispaltro	(514) 342-2748	cdispaltro@marind.ca
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelma@gestiontl.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
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@CGOcable.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	e.fortin@guard-x.com
GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Crédation Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)				
D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo
T. 514 904-4434 C. p.beauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |



PRODUITS & SERVICES



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION THERMIQUE				
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Sophie Grenon	(514) 385-4686	sophieg@intoinc.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ				
Propty inc.	Provincial	Propty Support		contact@getpropty.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
MÉDIATION				
CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu, Adm.A.	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Me Edith Brault-Lalanne	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@ebmediation.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
NETTOYAGE À PRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

AdmA
COMITE DES
ADMINISTRATEURS
AGÉES
PROFESSION GÉNÉRATIVE



Condo
Conseils
Experts

Membre fournisseur accrédité

Condo
Conseils

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

m Forge
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

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propriet.org operations@propriet.org
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
Fiset Legal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(514) 882-2811	pascalhogue@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latrelle	(514) 375-9788	info@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx		info@monpeintre.ca



CONDO
réseau

Appelez-nous au : 514 380-8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

Le registre de votre copropriété
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

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@h2oauquatique.ca

PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante) Provincial Alex Argento (514) 824-4221 aargento@assante.com

PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante) Provincial Alex Argento (514) 824-4221 aargento@assante.com

PLOMBERIE-ENTRETIEN

Plomberie AquaD, une division de Sécurité AquaDétect Provincial Christian Paquet (514) 375-5678 christian.paquet@securiteaquadetect.com

PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. Montréal Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin (450) 632-3999 (450) 632-3999 jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com

PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)

Banque Nationale du Canada Provincial Pierre-Olivier Gagnon (514) 394-6161 pierreolivier.gagnon@bnc.ca
Otonom Solution Provincial Dany Losier (855) 686-6661 d.losier@otonomsolution.com

PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE

CondoConseils/CondoAutogestion/ CondoMédiation Consilium Services juridiques, s.n. Provincial Gabriel Marcu, Adm.A. (514) 380-8398 gmarcu@condomarketing.ca
Montréal Me Jonathan Vallières (438) 394-6151 jvallieres@consiliumavocats.com
Me Gaston Gourde Québec-Lévis Me Gaston Gourde (581) 309-0963 gourde17@gmail.com



Institut de la copropriété du Québec

Cours de formation...
POUR une copropriété
MIEUX gérée

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TELÉPHONE

COURRIEL



Nettoyage de tapis

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

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

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

Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(877) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sipopetech.com isabelle.moreau@sipopetech.com

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

Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com
----------------------	----------	-------------	----------------	------------------------

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrusian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrusian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RÉCLAMATIONS APRÈS SINISTRES (TRAITEMENTS, ASSISTANCE)

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Carol Bérubé	cberube@bflcanada.ca
IndemniPro	Provincial	Linda Collin	(514) 789-8904 linda.collin@scm.ca

RÉFECTON D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)

Autoénergie Canada inc. Provincial Martin Lachance (450) 434-1555 mlachance@autoenergie.com

SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)

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

SERVICES BANCAIRES

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

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante) Provincial Alex Argento (514) 824-4221 aargento@assante.com

Banque Nationale du Canada Provincial Paul-Michael De Petrillo
Pierre-Olivier Gagnon (514) 832-5281
(514) 394-6161 pm.depitrillo@bnc.ca
pierreolivier.gagnon@bnc.ca

SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)

Hélène Minville Services Linguistiques Provincial Hélène Minville (514) 966-1123 helene.hmsl@gmail.com

SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)

Hélène Minville Services Linguistiques Provincial Hélène Minville (514) 966-1123 helene.hmsl@gmail.com

SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES

BFL CANADA risques et assurances Provincial Carol Bérubé cberube@bflcanada.ca
IndemniPro Provincial Linda Collin (514) 789-8904 linda.collin@scm.ca

SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION

Inspexio Provincial Janick Marinier (514) 518-6903 janick@inspexio.ca

THERMOGRAPHIE

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Inspection EB	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@inspection-eb.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca

Montréal

Jan-Michael Proulx

info@monpeintre.ca

TOITURES

Toitures PME inc.

Montréal

Pascal Hogue

(514) 882-2811

pascalhogue@toiturespm.com

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin inc.

TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Gestion Defcor inc.

Provincial

Jean-François Blais
Philippe Bouchard

(819) 668-4993
(819) 699-8515

jblais@gestiondefcor.ca
pbouchard@gestiondefcor.ca

TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Gestion Defcor inc.

Provincial

Jean-François Blais
Philippe Bouchard

(819) 668-4993
(819) 699-8515

jblais@gestiondefcor.ca
pbouchard@gestiondefcor.ca

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

TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)

Hélène Minville Services
Linguiстiques

Provincial

Hélène Minville

(514) 966-1123

helene.hmsl@gmail.com

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

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

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



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



**BON PRINTEMPS
À TOUS !**

Condo
Conseils Condo**MARKETING**

Au service de la copropriété
T. 51 4.380.8398