

# Copropriété

Printemps 2025

**Patrick Mailloux**

*Cofondateur & VP technologique | CTO*



Chef de file en prévention de sinistre d'eau

Fabrication, distribution, installation

Fier collaborateur du programme d'accès

à CondoAutogestion



# Copropriété.

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

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DÉVELOPPEMENTS ET INNOVATIONS

Gabriel Marcu, vice-président, directeur général

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## DISTRIBUTION INFOLETTRE

Stéphane Morin

## COLLABORATEURS

Alexis Beaulieu, Groupe Aladin  
Alexandre Topac, Services Luxus  
André Grenier (Centre Inspection Copropriété Québec)  
Catherine Larin, H2O  
Daniela Petruian, Consultants Facades Plus  
David Tremblay, Toitures PME  
Dominic Perugino, Artboplus  
Équipe Banque Nationale  
Équipe agconnect  
Équipe Alex Argento, Gestion de Patrimoine Assante  
Équipe Chambre de l'Assurance de dommages  
Équipe Université McGill  
Félix Normand, Drakkar International  
François Veilleux, Constructions TREMCO

Gabriel Marcu, CondoConseils  
Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéfect  
Hakim Maldji, Inspect 2000  
Jared Kress, AcoustiTECH  
Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau  
Jean-François Lavigne, Architecte PA LEED  
Joannie Robert, Sinopé Technologies  
Linda Collin, coordonnatrice à CondoAssurance  
Patrick Brouillard, Vitro-Services  
Patrick Gautreau, Nivoex  
Patrick Mailloux, Akisens  
Patrick Sévigny, Pro-Sec  
Philippe Bouchard, Gestion Defcor  
Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés  
Robert Zbikowski, ProTech IB

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Edith Brault-Lalanne  
Me Mario Paul-Hus, avocat  
Me Manuel St-Aubin, St-Aubin Avocats  
Me Sébastien Fiset et Me Alexandre Tirziu

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

CondoMarketing / CondoConseils

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

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

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

**3755 (E), boulevard Matte  
Brossard (Québec) J4Y 2P4**

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

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

CondoMarketing inc. est une filiale de CondoConseils inc.

# Sommaire



Mot du directeur général .....	4
Les solutions (IoT) innovantes et durables en gestions des risques pour votre immeuble .....	6 à 9
Condo Week-end 2025. La comptabilité en Autogestion   Budget d'opération, gestion des dépenses et des investissements .....	11
Quel est le prix de votre condo ? .....	12 à 16
Planifier en amont pour mieux gérer : la prévention et la gestion des sinistres en copropriété .....	18 à 21
L'assurance de la copropriété et l'assurance des copropriétaires : pourquoi sont-elles complémentaires ? .....	23 à 25
Formation en visioconférence du 24 mai (ICQ): Administrateur de copropriété exemplaire : Leadership, éthique et excellence en gouvernance. ....	26
Sept conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété .....	28 à 30
Les charges communes : leur importance et le moyen d'obtenir leur acquittement .....	31 - 32
Ouvrir des portes aux gestionnaires d'immeubles résidentiels - L'École d'éducation permanente de l'Université McGill .....	34 à 36
Fumer la cigarette ou le cannabis en logement ou en copropriété : impacts juridiques .....	38 à 40
Comment mieux comprendre les assurances de votre syndicat des copropriétaires ? .....	42 - 43
La paix en copropriété : l'arbitrage accéléré, une voie à explorer .....	45 - 46
Comment proposer la médiation et où trouver un médiateur ? ....	47
Vie et mort du drain français .....	49 à 51
CondoAutogestion - Les avantages de l'autogestion en copropriété .....	53 à 55
Redémarrage cérébral en copropriété : utilisez la méthode PRD avant un crash .....	58 - 59
L'importance d'un bon entretien de vos postes de garage .....	61
Clinique de médiation de l'UdeSH et CondoConseils .....	63
Augmentation du coût de la vie ! Des solutions créatives pour gérer les fonds de prévoyance des syndicats de copropriétaire .....	64 à 66
L'importance de savoir choisir l'expert pour l'entretien ménager des espaces communes de votre copropriété .....	67
La suite d'une vérification des façades des bâtiments : des plans et devis de réparation et la surveillance des travaux ....	69 à 71
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	72 à 73
Printemps et toitures : pourquoi les copropriétaires doivent agir maintenant .....	76
Formation de facilitateur accrédité en médiation civile pour les syndicats de copropriété .....	78

Nettoyer ses vitres en copropriété .....	80
CondoConseils - Passeport, Annuel individuel .....	81
Démystifier les idées préconçues et les confusions concernant les rendements acoustiques .....	83 à 85
Calfeutrage autour des portes et fenêtres .....	87
Copropriété : lorsque la gestion du syndicat se transforme en harcèlement d'un copropriétaire .....	89 - 90
Le chariot : un allié du quotidien à ne pas négliger .....	93
Loi 16 : pourquoi attendre pour être bien guidé ? .....	95
La prévention a bien meilleur coût .....	97 - 98
Créer un environnement sain dans les copropriétés : Pourquoi le nettoyage en profondeur des tapis est essentiel après l'hiver .....	100 - 101
L'inventaire arboricole interactif .....	103 à 105
La révolution autogestionnaire des administrateurs de copropriétés .....	106 - 107
110 dégâts d'eau évités grâce à Sedna de Sinopé .....	109 à 111
Les avantages de faire nettoyer les tapis .....	116 - 117
L'Entretien de l'enveloppe du bâtiment : Un Investissement Payant .....	118
Systèmes de détection et d'arrêt de fuites d'eau : pour protéger votre copropriété contre les dégâts d'eau .....	120 à 122
Prévention et formation sont vos meilleurs investissements .....	124 - 125
Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire .....	127 à 129
Toitures - Conseils de prévention .....	132 - 133
La prévention des problèmes aux combles de bâtiments ...	135 - 136
Articles en vedette .....	138 - 139
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .....	140 - 141
ÉconoRéseau – Programme d'escomptes .....	142
Copropriété du Squar Square St-David, Québec .....	143 - 144
CondoRéseau – Sites Internet sécurisés gratuits .....	146
Conseillers juridiques .....	147 à 149
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA) .....	150 à 170

# Mot du directeur général

Chers lecteurs,

Ne manquez pas nos deux événements phares à venir ! En avril, on vous attend pour la tenue du Condo Week-end « **La comptabilité en Autogestion** », et à la formation de l'ICQ le 24 mai « **L'Excellence en Gouvernance de votre Syndicat** ». Animés par des experts reconnus, ces rendez-vous sont de véritables tremplins pour repenser la gestion de votre copropriété. Je vous encourage vivement à participer en grand nombre et à prendre part à ce mouvement de transformation collective de vos copropriétés.

Réfléchissons maintenant tous ensemble à cette citation inspirante :

« Vous n'êtes pas responsables du programme que vous avez reçu dans votre enfance, mais une fois adulte, vous êtes 100 % responsables de sa mise à jour. »

Nous maîtrisons bien les exigences législatives qui régissent la copropriété. Toutefois, il est temps d'aller au-delà du cadre juridique pour adopter une approche plus humaine. Dans un contexte où le Code civil peut parfois ressembler à une arène de gladiateurs, privilégions le dialogue, l'écoute et la prévention. Au lieu de gaspiller temps et ressources à chercher des coupables, concentrons-nous sur des solutions durables.

Notre solution? Le concept **CondoAutogestion**, soutenu par ses deux piliers essentiels, CondoMédiation et Condo-Assurance. Ce modèle novateur transforme chaque défi en une opportunité d'apprentissage tout en étant accompagné par un administrateur virtuel dans vos décisions futures.

L'innovation passe aussi par la formation, et c'est dans cet esprit que nous avons élaboré **CondoAcadémie**, des formations offertes par CondoConseils en collaboration avec des experts de premier plan, la CHAD, l'Université McGill et la Clinique de médiation de l'UdeS, nos formations offrent une mise à jour essentielle de nos pratiques et ouvrent la voie vers une gestion moderne, flexible et tournée vers le développement.

En unissant notre expertise à cette vision avant-gardiste, nous ouvrons une avenue qui transformera la copropriété de demain. Ensemble, construisons une communauté où chaque voix compte, où le partage et la prévention incarnent espoir, innovation et harmonie.

Bonne lecture et à très bientôt !



Gabriel Marcu  
Vice-président et directeur général  
CondoConseils/CondoMarketing

**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 des travaux majeurs

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



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

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

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



**Patrick Mailloux**  
Cofondateur & VP technologique | CTO

## Les solutions (IoT) innovantes et durables en gestions des risques pour votre immeuble

### Qui est Patrick Mailloux ?

Entrepreneur ayant plus de 25 ans d'expérience dans le domaine de la technologie, plus spécialisé en internet des objets (IoT). Stratège en affaires, axé sur les résultats, ayant plusieurs réalisations et réussites à son actif. Il a contribué à des croissances de solutions internationales démontrant un leadership visionnaire. Il a coordonné et dirigé des projets majeurs de haute technologie tout en bâtissant, en motivant et en guidant les équipes de travail. « Nous avons établi une des meilleures équipes en IoT au Québec, car l'avenir prévoit que les produits en gestion des risques seront tous connectés au bout de nos téléphones intelligents. Nous sommes très fiers de nos solutions développées ici au Québec, et qui parcourent en ce moment, le Canada et les États-Unis. »

### Akisens et ses valeurs

L'équipe AkiSens adopte la même façon de penser pour sa culture d'entreprise que pour sa technologie. Les deux prennent du temps à développer et demandent des efforts constants en recherche et développement, sans oublier les investissements massifs. « À l'image d'un produit, les valeurs d'entreprise ne se bâtissent pas en un jour. Il faut constamment réfléchir au moyen de les faire évoluer et les réaffirmer constamment pour qu'elles restent pertinentes pour notre équipe », affirme Patrick Mailloux.

En résumé, nous améliorons sans cesse nos méthodes de travail en impliquant l'équipe tant d'ingénieurs, que le service client que les ventes et la direction ainsi, nous démontrons qu'il est tout à fait possible de créer un produit et une culture qui encouragent la transparence, la confiance et

l'engagement vers un but commun soit : la protection des immeubles contre les risques !

## La gestion des risques en copropriété

Pour tenir un immeuble en santé les syndicats de copropriété doivent connaître et savoir en tout temps l'historique de leur bâtiment, l'état et la protection de l'immeuble, un carnet de l'exécution des entretiens annuels et un plan de gestion de l'Actif. Les administrateurs ont aussi un devoir d'assurer la sécurité des occupants, de préserver la capacité de payer des copropriétaires et garantir la pérennité des copropriétés. Ainsi le gouvernement établit des lois qui aident maintenant à valoriser le maintien d'un parc immobilier de copropriétés en meilleur état afin de permettre la continuité de l'assurabilité d'un Syndicat. La négligence d'entretenir un immeuble a des conséquences graves qui peuvent engendrer divers sinistres et surtout des pertes financières importantes, comme c'est le cas avec les dégâts d'eau encore trop nombreux.



## Plateforme en gestion des risques

AkiCentral est une plateforme intelligente puissante permettant une surveillance et un contrôle de votre bâtiment à distance et en temps réel. Il est possible de gérer tous les systèmes AkiSens à l'aide d'un tableau de bord très intuitif. Les usagers peuvent recevoir des alertes par notifications par texto, par courriel ou même sur un téléphone filaire avec un message enregistré en français ou en anglais. Des alertes comme, une détection d'eau, un déplacement ou un repositionnement d'un détecteur de sa base (dite : zone à risque), un danger de gel dans une pièce de votre condo, une batterie faible d'un détecteur et surtout de visualiser l'état du système

de chacune de ses composantes avec la plateforme AkiCentral. Les administrateurs et gestionnaires ont également des accès sécurisés à la plateforme globale de l'immeuble en copropriété, tout cela dans un coup d'œil simplifié sans recourir à une visite de chaque condo ! Nous avons plusieurs types d'alertes et de rapports pour nos utilisateurs. Une plateforme spécialisée pour chaque copropriétaire, pour l'administration du syndicat, pour le gestionnaire immobilier et/ou pour le propriétaire de multilogements.

AkiCentral est sécuritaire avec nos serveurs cryptés, les données sont conservées dans notre nuage informatique. Vos informations demeurent très bien protégées en tout temps.

## Le détecteur d'eau le plus évolué

Il permet de détecter rapidement les fuites d'eau, l'humidité, la température, la batterie faible, mais ce qui le distingue le plus de nos compétiteurs, c'est qu'AkiSens permet la localisation du détecteur et l'heure à laquelle le détecteur aurait été déplacé de son emplacement sécuritaire. Il vous dira s'il est à sa bonne place soit sous la zone dite à risque. Ce détecteur a été bien conçu pour favoriser une faible consommation énergétique qui résulte qu'une batterie a une durée de vie pouvant aller jusqu'à 10 ans avant de la remplacer.



## Valve automatisée

Le système AkiSens utilise une valve d'arrêt automatique installée sur le conduit d'alimentation en eau domestique de votre unité. Lorsque les détecteurs captent une fuite d'eau, un signal est envoyé au contrôleur intelligent en radio-fréquence pour activer la fermeture de la valve d'eau en aval, ce qui évite le risque d'inondation majeure.





24h d'inactivité détecté par Akisens.

Le complexe Vivolo, unité 808

## Absence prolongée de votre condominium et plus

Afin de respecter les conditions d'assurabilité, lorsqu'il n'y a pas de présence humaine dans l'habitation, l'assureur exige la fermeture de la valve d'eau principale de l'unité. Pour assurer que cette condition soit respectée et pour éviter que les usagers oublient de fermer l'eau avant une absence prolongée, AkiSens offre aussi un détecteur de mouvement qui déclenche la fermeture de la valve principale lorsqu'il n'y a plus de présence dans le condo et réouvre la valve automatiquement dès que quelqu'un entre dans l'unité. Il est même possible de l'utiliser aussi comme un système d'alarme ayant l'option de détection de présence, car vous serez toujours notifiés de l'état de la valve. Ce détecteur est très populaire auprès des snowbirds, dans les résidences de personnes âgées, en résidences étudiantes et dans les espaces communs de copropriété.



## Le débitmètre qui dévoile le secret des murs !

Il est maintenant possible de détecter les fuites d'eau en aval pouvant survenir en cas de bris de tuyauterie dans les murs ou les plafonds d'un condo spécifique dans l'immeuble. Suite à un débit anormal, le système va complètement fermer la

valve d'eau principale. Il y a un volet écologique également avec le débitmètre, car il fermerait aussi la valve si le clapet de toilette demeurerait ouvert, l'eau sera coupée après un certain temps d'écoulement. Il est également possible de connaître la consommation d'eau (chaude et froide) avec une interface graphique simple dans AkiCentral.



## Contrôleur intelligent mural

Le contrôleur intelligent AkiSens assure le bon fonctionnement des composantes des systèmes de gestion des risques.

- Convivial (supplément 2 boutons: overhear ooh firmer)
- Compatible avec la plateforme AkiCentral pour tous les types d'usagers (copropriétaires, locataires, gestionnaires, administrateurs, concierges, etc.)
- Alarme sonore lorsqu'il y a un risque de dégât d'eau ou d'un gel
- Réseau sécurisé sans fil
- Surveillance constante des capteurs
- Doter de la technologie LoRa

La solution complète pour protéger votre immeuble contre les dégâts d'eau !

## Réseau local sécuritaire

Nous établissons un réseau *LoRa WAN* qui est un protocole sans fil à longue portée et à faible consommation d'énergie, conçu pour connecter des appareils intelligents à internet, comme nos contrôleurs intelligents dans votre bâtiment ou une connectivité cellulaire traditionnelle n'est pas possible ou coûteuse. Il s'agit d'une solution efficace et durable pour amener les immeubles à devenir intelligents.



## Garantie de plus de 3 ans : La confiance en notre technologie AkiSens

AkiSens offre une garantie prolongée de 2 ans supplémentaires sur ses produits. Au niveau de la conception et la production des systèmes de prévention des dégâts d'eau, la qualité des produits est évaluée quant à leur conformité, aux spécifications techniques, à leur durabilité, à leur fiabilité et à leur performance. Une haute qualité signifie que le produit fonctionne bien, est exempt de défauts, de fausses alertes et qui répond aux attentes de la clientèle pour qui AkiSens a conçu ses systèmes, soient les copropriétés et multilogements.

## Assurance immobilière et prévention des dommages causés par l'eau

Tout dernièrement, certains courtiers d'assurances offrent des rabais substantiels sur les primes d'assurances commerciales des syndicats et plusieurs autres assureurs offrent aussi des réductions de primes d'assurances habitation de copropriétaires. Additionnez toutes ces réductions cumulées et soustrayez les troubles et pertes de temps et perte d'argent à gérer un sinistre.

Le coût d'un sinistre sur la gestion d'une copropriété et surtout sur le capital humain est trop important pour penser que l'investissement n'en vaut pas la chandelle ! Souvent le coût d'un seul sinistre dépasse le coût d'intégration d'une technologie dans les unités de votre immeuble, c'est à bien y penser !

## Croissance de l'IA (intelligence artificielle) et IoT (internet des objets)

D'ici 2025, il devrait y avoir 42 milliards d'appareils connectés à l'IoT dans le monde. C'est donc là qu'intervient l'intelligence artificielle en propulsant ses capacités d'apprentissage à la connectivité de l'internet des appareils. Il s'agit de transformer les données des internet des objets en informations utiles pour un meilleur processus de prise de décision en gestion des risques entre autres.



## Conclusion

En conclusion, Akisens se veut beaucoup plus qu'une technologie. C'est avant tout un service 365 jours par année, 7 jours sur 7, et 24h par jour, qui assure un suivi sur la gestion des risques suite aux installations d'AkiSens dans un immeuble. Un tel investissement mérite une attention continue afin de pallier les fautes et les oublis humains. Il faut mieux surveiller et prévenir les comportements qui pourraient occasionner un risque dommageable collectivement, comme de devoir rembourser sans fin le fonds d'autoassurances du Syndicat. D'ailleurs, AkiSens continue de développer des produits qui s'intégreront toujours à notre plateforme afin de poursuivre sa mission de leader en gestion des risques pour protéger votre investissement immobilier. N'hésitez pas à rejoindre nos spécialistes en copropriétés pour vous accompagner dans ce processus ! □

**Pour joindre Patrick Mailloux :**

**Courriel : [info@akisens.com](mailto:info@akisens.com)**

**Téléphone : 1-844-333-7018**

**[www.akisens.com](http://www.akisens.com)**

Certificat de perfectionnement professionnel

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

## La clé de votre succès en gestion immobilière.



bilingue



formule virtuelle



temps partiel



En savoir plus

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



**McGill**

École  
d'éducation permanente

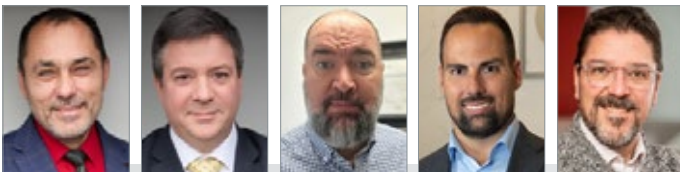




# CONDOWeek-end | 2025

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

Samedi 12 avril 2025 | 9h00 à 12h00



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

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

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

## Grands Partenaires



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

# Quel est le prix de votre condo ?



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

**Si votre immeuble n'a pas de fonds de prévoyance (est-ce possible encore aujourd'hui ?), il se pourrait fort bien que votre condo n'ait plus du tout la même valeur que celle à laquelle vous l'estimiez.**

Et ce ne sera pas parce qu'il a connu une valeur à la hausse.

L'entrée en vigueur d'importantes dispositions de la loi 16 pourrait venir bousculer les choses et contribuer à l'apparition d'importants changements. Et les changements annoncés ne feront sûrement pas le bonheur de tout le monde.

Cependant, ils sont plus que nécessaires.

## **Cotisations basses au fonds de prévoyance – Un condo chanceux ?**



Si un copropriétaire se trouve chanceux de verser très peu d'argent dans le fonds de prévoyance de son immeuble, il n'est peut-être pas aussi chanceux qu'il pense. Car il faudrait qu'il soit conscient que la chance n'a rien à voir avec sa situation.

Il s'agit fort probablement d'un sous-financement de la part de l'administration et de tous les copropriétaires qui habitent l'immeuble.

Ce n'est pas parce que vous ne faites pas partie du conseil d'administration que vous n'avez aucune responsabilité quant à la préservation du bâtiment où vous habitez.

Votre espace ne se limite pas à votre seul condo, l'immeuble au complet relève d'une responsabilité collective dont vous faites partie.

On le répète souvent, mais votre condo est un important investissement. Personne ne veut voir la valeur de son investissement fondre comme neige au soleil.

## **Solde insuffisant au fonds de prévoyance**



Selon certaines sources, il y a environ 40 000 immeubles en copropriété au Québec, dont près de 40% n'ont pas un fonds suffisant pour les réparations majeures.

Si l'argent versé par les copropriétaires couvre seulement les frais d'exploitation (ou budget d'entretien), au bout d'un



certain temps, de sérieux problèmes se manifesteront et ne feront qu'augmenter avec le temps.

De nombreux éléments viennent influencer le montant idéal des cotisations qui devrait être versé dans un fonds de prévoyance.

Une foule de variables entre en jeu, comme les particularités du bâtiment, l'état général des lieux, l'année de construction, la diversité des services, tels que piscine, ascenseur, terrasse, gymnase, chalet urbain et autres. De même que le type d'équipements mécaniques et électriques.

Il est illusoire de penser qu'une norme prédéfinie peut s'appliquer à tous les types de copropriétés, comme le « fameux 5% ».

### Une copropriété n'est pas un hôtel



Un copropriétaire qui n'a pas contribué à la juste part qui aurait dû être la sienne et qui vend son unité de condo, c'est tout comme s'il n'avait pas payé sa juste part pour l'usure du bâtiment.

Parce qu'il n'habite pas dans un hôtel !

Même s'il s'est occupé de son unité, il a tout de même vécu dans l'immeuble et profité de tous ses services et commodités au fil des années.

Tous les immeubles devraient posséder un solide plan de gestion de l'actif, dont une étude de fonds de prévoyance réalisée par un professionnel ainsi qu'un carnet d'entretien bien conçu, qui répond aux nombreuses exigences qui feront partie intégrante de l'application de la loi 16. Tous les immeubles qui ne répondront pas à ces critères, se trouveront pénalisés à la longue.

### Loi 122 et travaux de réfection



Il ne faut pas oublier que le plan de gestion de l'actif se rapporte aussi aux exigences de la loi 122, soit l'inspection approfondie pour le caractère sécuritaire des façades et des stationnements, en vue de déceler toute problématique qui pourrait dans un premier temps représenter un enjeu de sécurité.

Ces inspections permettent aussi de déceler des conditions qui vont devoir être suivies et qui nécessiteront éventuellement des travaux de réfection.

Lorsqu'il sera temps de procéder à ces travaux, des plans et devis devront être préparés par des professionnels et la surveillance des travaux par ces mêmes professionnels est fortement recommandée pour que tout se déroule selon les règles de l'art.

**Vous avez été victime d'un sinistre ?**  
**Suivez le *Guide d'accompagnement du sinistré* pour comprendre les étapes à suivre et prendre en main le déroulement de la réclamation de votre syndicat des copropriétaires.**

■ Téléchargez-le à [chad.ca/guidedusinistre](http://chad.ca/guidedusinistre).



■ Pour être mieux informé et plus en contrôle de votre assurance condo, visitez [chad.ca/condo](http://chad.ca/condo).



**CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES**

**À VOS CÔTÉS  
POUR VOUS  
PROTÉGER**

Toutes ces façons de procéder, qui sont les bonnes pratiques à adopter, coûtent de l'argent, et souvent beaucoup d'argent. Mais ne pas le faire quand il est temps de le faire, coûtera encore bien plus cher.

Alors que chaque action recommandée qui se déroule lorsqu'il est temps d'agir ne constitue pas une dépense, mais un investissement dans la valeur de votre condo et de votre immeuble !

## Valeur de votre condo



Quelle valeur aura votre condo si le toit est à refaire et qu'il nécessite une cotisation spéciale ou une hausse vertigineuse des cotisations au fonds de prévoyance.

Si votre futur acheteur s'apprête à acquérir votre condo pour une valeur de 500 000 \$ par exemple, mais qu'il s'aperçoit qu'au cours des prochains 5 ans, il devra verser des dizaines et des dizaines de milliers de dollars, si ce n'est pas plus, pour rattraper les cotisations insuffisantes ainsi que les entretiens qui n'ont pas été effectués au cours des années... ne croyez-vous pas qu'il révisera son offre d'achat ? L'argent qu'il aurait pu vous donner pour votre condo, ira dans le fonds de prévoyance, tout simplement, et encore s'il achète, car ce n'est pas la situation la plus attrayante.

Nous avons souvent entendu dire au cours de notre pratique que les cotisations au fonds de prévoyance devraient être basses lorsque le bâtiment est neuf, puisqu'il n'y a pas de travaux à faire avant plusieurs années.

Eh bien, il faut raisonner de façon inverse.

C'est justement quand le bâtiment est neuf qu'il faut cotiser suffisamment, et que l'argent va s'accumuler, puisqu'il n'y a pas de remplacements ou de travaux majeurs en vue.

L'argent sera donc disponible lorsque viendra le temps de procéder aux travaux majeurs et au remplacement des équipements de premier plan.

## Durées de vie prévues



Peut-on allonger les durées de vie prévues pour les différentes composantes d'un bâtiment et de ses équipements mécaniques/électriques ?

Oui, avec un entretien préventif adéquat et les recommandations de professionnels, il arrive très souvent que nous sommes en mesure de prolonger les durées de vie de nombreuses composantes du bâtiment ainsi que de ses équipements mécaniques et électriques.



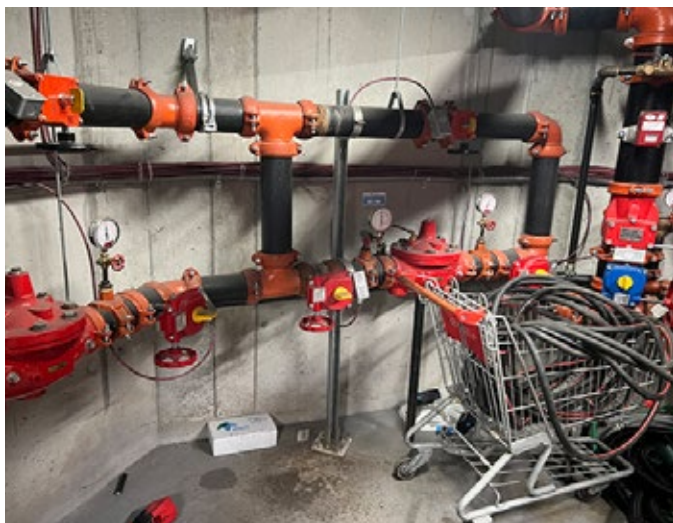
À l'inverse, un programme d'entretien négligé, ou pire inexistant, entraîne la dégradation prématurée de tout ce qui compose l'immeuble. Sa valeur s'en trouve réduite, et par le fait même, la valeur de votre condo.



C'est d'ailleurs pour cette raison que la loi 16 préconise l'importance du carnet d'entretien, avec toutes ses spécificités.

Doit-on attendre que la loi devienne officiellement obligatoire, ou encore doit-on craindre la visite de la police de la loi 16 ?

Il n'y aura pas de police de la loi 16, car savoir que son condo perd de sa valeur année après année devrait être largement suffisant pour conscientiser tous les copropriétaires du Québec.



Soyez dans un mode préventif – Étude de fonds de prévoyance – Carnet d'entretien – Inspection des façades et stationnements – Plans et devis – Surveillance des travaux.

**Faites en sorte que votre investissement, votre condo, continue à prendre de la valeur.**





# 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.



# Planifier en amont pour mieux gérer : la prévention et la gestion des sinistres en copropriété



Par Me Alexandre Tirziu et Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal

## Introduction

En 2014, le nombre d'unités résidentielles construites en copropriété au Québec dépassait, pour la première fois, le nombre de maisons unifamiliales construites<sup>1</sup>.

Vivre en copropriété est devenu chose courante dans la province, au point que, dans certains arrondissements de Montréal, la grande majorité des nouvelles constructions concernent des condominiums. Par exemple, dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, les développements résidentiels en copropriété ont représenté 88 % des mises en chantier entre 2000 et 2015<sup>2</sup>.

Vivre en copropriété signifie aussi vivre en collectivité, avec ses avantages et inconvénients, notamment le risque de sinistres pouvant provenir de son propre logement ou des unités voisines.

Mieux vaut prévenir que guérir. La mise en place de balises juridiques de prévention et de gestion des sinistres est une nécessité pour plusieurs syndicats de copropriété.

## Le rôle du syndicat

Aux termes de l'article 1039 du *Code civil du Québec* (C.c.Q), un syndicat a pour l'objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun, notamment à ce que les travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien de l'immeuble soient effectués.

Pour sa part, l'article 1073 C.c.Q en son alinéa 1 précise que le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances, prévoyant une franchise raisonnable, contre les risques usuels couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie lorsqu'elles peuvent être identifiées par rapport à la description de cette partie.

L'article 1074.1 C.c.Q établit que lorsque survient un sinistre qui met en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par un syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de ladite assurance, il doit voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés avec diligence.

<sup>1</sup> Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. (s.d.). *L'essor de la copropriété au Québec*.

<sup>2</sup> Houle, M.-A. (2023, 31 janvier). *La prolifération des condos mène à l'exclusion*. *Le Devoir*.

<https://www.ledevoir.com/opinion/idees/779838/des-idees-en-revues-la-proliferation-des-condos-mene-a-l-exclusion>

L'article 1074.2 C.c.Q stipule que les sommes engagées par un syndicat pour le paiement des franchises d'assurance et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels il a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires sauf si le préjudice subi a été causé par la faute de ce dernier ou par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens sous sa garde. Toute stipulation contraire à ce principe dans une déclaration de copropriété sera réputée non-écrite.

L'article 1077 C.c.Q stipule que le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. En 2008, la Cour a conclu que cette disposition met en place un régime de responsabilité sans faute<sup>3</sup>.

## Jurisprudence récente en matière de sinistres

La gestion d'un sinistre en copropriété implique plusieurs intervenants (syndicat de copropriété, les copropriétaires, occupants et locataires affectés, leurs assureurs, les experts après sinistres, les entrepreneurs chargés des travaux ainsi que le gestionnaire). La multiplicité des intervenants et les divergences d'interprétation d'une situation, des faits (causes du sinistre) et du droit (faute et dommages) créent une complexité additionnelle.

Depuis les modifications législatives apportées aux articles 1074.1 et 1074.2 (en ses différentes moutures), les syndicats de copropriété rencontrent des difficultés à recouvrer auprès des copropriétaires et de leurs assureurs les sommes engagées.

Bien souvent, après une demande du syndicat, l'assureur d'un copropriétaire conclut à l'absence probante de faute et de responsabilité imputable à son assuré, et refuse ainsi de couvrir le sinistre, que cette conclusion soit fondée ou non.

Ceci force plusieurs syndicats à prendre une action judiciaire et prolonge considérablement les délais de réalisation des travaux.

Ceci, joint à l'absence de prise en charge de la gestion des améliorations par les assureurs des copropriétaires, embourbe la réalisation des travaux de réparation du sinistre et la stabilité juridique de l'état du droit positif.

La Cour Supérieure, dans l'affaire Sarhan<sup>4</sup>, s'est récemment prononcée sur le partage de responsabilité entre un copropriétaire et un syndicat de copropriété dans la survenance d'un sinistre causé par l'eau.

La Cour, clarifiant l'application de l'article 1074.2, conclut que la détermination de la conduite fautive d'un copropriétaire peut être contractuelle et extracontractuelle. Autrement dit, un copropriétaire peut être tenu responsable non seulement de ne pas respecter les règles de conduite qui s'imposent à lui,<sup>5</sup> mais aussi de ne pas honorer les engagements qu'il a contractés<sup>6</sup>, pour des contraventions aux normes édictées par la déclaration de copropriété.

La Cour refuse de dénaturer de pertinence toute déclaration de copropriété et disculper en amont les copropriétaires face aux obligations contractuelles qui en découlent.

La Cour, dans ce cas de figure, procède à un partage de responsabilité entre le syndicat (obligation de mitiger et de diligence) et le copropriétaire (obligation de remettre sa clé et entretien inexistant du bidet), jugeant que toutes les parties étaient fautives.

## Prévenir vaut mieux que guérir

La survenance de sinistres en copropriété nécessite une approche préventive et multimodale.

### i. La sensibilisation

La sensibilisation des copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, est requise d'un syndicat.

La plupart du temps, les résidents ignorent le potentiel de sinistralité et les difficultés de gestion qui en découlent et qui affectent le bien collectif.

<sup>3</sup> Allard-Proulx c. Syndicat des copropriétaires du Condominium Le Presqu'Île, phase 1, 2008 QCCQ 9569 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/21fnr>

<sup>4</sup> Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest c. Sarhan, 2025 QCCS 434

<sup>5</sup> Art. 1457 C.c.Q

<sup>6</sup> Art. 1458 C.c.Q

Il est essentiel de partager aux résidents les bonnes pratiques d'entretien à adopter de leurs biens et équipements dans leur partie privative, dont pour réduire le risque de survenance de sinistres.

Une maintenance régulière des évier, de l'équipement de toilette, des drains, du chauffe-eau ou encore chauffer adéquatement l'unité et ne pas laisser les fenêtres ouvertes en sont quelques-unes des obligations qui peuvent être imposées. De même, mettre en place l'obligation de communiquer toute source d'humidité ou d'écoulement anormal ou de froid soudain en sont d'autres.

## ii. La mise en place d'obligations contractuelles

La mise en place d'obligations individuelles pour les copropriétaires dans la déclaration de copropriété constitue une option censée.

Il s'agit notamment de forcer un entretien déterminé par des limites de temps des équipements situés dans leur partie privative afin de limiter les risques de sinistres.

Par exemple, l'entretien des équipements liés à l'eau, tels que les évier, les drains, les toilettes et les chauffe-eaux. Il peut également s'agir de la limitation d'équipements dangereux, tels que les barbecues à flamme nue sur les balcons.

De telles obligations dans la déclaration de copropriété confèrent au syndicat de retenir la responsabilité d'un copropriétaire en cas de non-respect. Bien que cette approche soit plus coercitive, elle offre au syndicat (et ultimement aux copropriétaires qui respectent eux leurs obligations) une protection pécuniaire qu'ils ne payeront pas pour ceux qui sont négligents.

Ces mesures doivent être inscrites dans la déclaration de copropriété et adoptées par un vote en assemblée des copropriétaires. Une fois intégrées au règlement de l'immeuble, elles peuvent être opposées aux locataires et occupants, à condition qu'une copie leur ait été transmise.



## iii. Des équipements de prévention

Certains équipements de prévention existent afin de prévenir et d'alerter rapidement en cas de sinistre.

L'installation de détecteurs de fuites d'eau près des sources principales d'eau d'une unité, telles que la toilette ou les évier, facilite une réaction immédiate du syndicat en cas de dégât d'eau, réduisant d'autant les risques de dommages importants.

Bien que certains assureurs exigent déjà l'installation de ce type d'équipements pour les copropriétés à risque élevé, elle n'est pas obligatoire.

L'installation de ce type d'équipements requiert des travaux dans les parties communes<sup>7</sup> ou dans les parties privatives<sup>8</sup>, qui nécessitent des autorisations et une modification à la déclaration de copropriété par l'assemblée.

Un projet bien rédigé, présenté et expliqué aux copropriétaires par un notaire ou un avocat peut être pertinent pour faire comprendre le message.

<sup>7</sup> Art. 1097 (2) C.c.Q. Id.

<sup>8</sup> Convention relative à l'immeuble ; art. 1053 C.c.Q. art. 1097 (4) C.c.Q.



#### iv. L'entretien régulier par le syndicat

En plus des obligations d'entretien et de la présence d'équipements, un programme d'entretien régulier de la part du syndicat est essentiel.

Dans les meilleures règles et pratiques, un syndicat de copropriété doit procéder à un entretien des équipements d'eau et d'incendie situés dans les parties communes et dans les parties privatives, et ce, par le biais de professionnels certifiés en la matière.

La mise en place d'une obligation contractuelle des copropriétaires de permettre l'accès à l'unité, sous peine soit d'utiliser une clé de l'unité scellée ou de sanctions pénales, est un outil utile pour les absents ou ceux qui s'y refuseraient.

### Conclusion

Une approche proactive et préventive est essentielle en copropriété pour mieux prévenir et gérer les sinistres.

Le syndicat de copropriété, en raison de ses obligations conformément à la Loi, doit jouer un rôle actif dans la mise en place de diverses mesures de prévention et de gestion des sinistres.

Part effet de conséquence, bien que cela ne doit pas être la motivation principale de la copropriété, un autre incitatif pour la mise en place de telles mesures est la potentielle baisse des primes et franchises d'assurance.

La consultation d'un notaire ou d'un avocat, obligatoire pour la rédaction, et habilités quant au reste à vous aiguiller, vous conseiller et vous assister relativement aux mesures et comportements à adopter, est à recommander. □



## Membres des conseils d'administration des copropriétés

Faites dès maintenant parvenir une mise en demeure et publiez au besoin une hypothèque légale afin de garantir le paiement des charges communes. Le service est fourni par un avocat d'expérience et le prix de celui-ci est forfaitaire et vraiment à rabais.

Nous vous invitons à communiquer avec nous à l'adresse courriel [hypoleg@gmail.com](mailto:hypoleg@gmail.com) afin d'obtenir une proposition établissant le coût de nos services applicable à votre situation.



**HYPOTHÈQUES  
LÉGALES  
EXPRESS**

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

### Voici pourquoi vous devez y participer :

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

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



CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES

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

# L'assurance de la copropriété et l'assurance des copropriétaires : pourquoi sont-elles complémentaires ?



Par Linda Collin  
Coordonnatrice à CondoAssurance  
(Un produit de CondoConseils inc.)

Nous poursuivons aujourd'hui avec un sujet essentiel : la prévention. Lors de l'analyse du risque associé à votre immeuble, il est primordial de comprendre les protections offertes par la police d'assurance du syndicat afin que les copropriétaires puissent souscrire la couverture nécessaire pour être pleinement protégés.

L'expérience des assureurs montre que l'historique des sinistres en copropriété n'est guère flatteur, tant en nombre de dossiers qu'en coût d'indemnisation. La raison principale repose sur les dégâts d'eau, lesquels représentent plus de 95% des sinistres touchant un immeuble.

Avez-vous déjà entendu un commentaire tel que : « Organisez-vous avec vos dommages, parce qu'ils se trouvent à l'intérieur de votre unité privative » ?

Il s'agit là d'une réponse inappropriée. Mais d'où provient cette manière de traiter les copropriétaires ?

Pour y voir plus clair, examinons un modèle de police d'assurance avant et après le changement de la loi en décembre 2018.

## Avant le changement de loi

Les garanties étaient réparties de la manière suivante :

- **Syndicat :**
  - Section 1 – Bâtiment



- **Copropriétaire :**
  - Section 1A – Dommage immobilier unité privative
  - Amélioration
  - Garantie complémentaire : Répartition de la quote-part des parties communes

Lors d'un sinistre, le ou les copropriétaires ayant subi des dommages pouvaient réclamer les dommages aux parties immobilières de leur unité à leur assureur habitation, dans le cadre de la garantie 1A « dommage immobilier » (en tenant compte de l'application de la franchise). Si le sinistre touchait plusieurs unités ainsi que les parties communes, le syndicat présentait une réclamation auprès de l'assureur de la copropriété, via la section 1 « bâtiment », également assortie d'une franchise. Celle-ci était ensuite remboursée au prorata des dommages par les assureurs des unités affectées par le sinistre.

En ce qui concerne l'évaluation des améliorations d'une unité privative, il fallait identifier, dans l'immeuble, une unité d'origine servant de modèle. L'assureur de la copropriété indemnisait alors le syndicat pour la valeur des matériaux de base,



tandis que l'assureur du copropriétaire couvrait la plus-value des matériaux sous la garantie « Section 1A – amélioration ».

Ce mécanisme expliquait pourquoi certains administrateurs ou gestionnaires orientaient les copropriétaires vers leur assureur habitation afin d'éviter une réclamation sur la police bâtiment.

### Après le changement de loi (décembre 2018)

Les assureurs ont réécrit les contrats d'assurance de la copropriété et des copropriétaires. La répartition des garanties est désormais la suivante :

- **Copropriété :**
  - Section 1 – Bâtiment
- **Copropriétaire :**
  - Section 1A – Amélioration
  - Garantie complémentaire : Répartition

À première vue, ce changement semble minime, mais son impact est considérable. Dans l'exemple d'un dégât d'eau affectant certaines unités privatives, le copropriétaire ne peut plus faire appel à son assureur habitation pour couvrir ses dommages puisque la protection relative aux dommages immobiliers de l'unité privative a été retirée du contrat. Désormais, en cas de dégât d'eau, les copropriétaires doivent contacter le syndicat ou son gestionnaire. En effet, le syndicat, en tant qu'administrateur, a l'obligation de sauvegarder l'immeuble et détient un intérêt assurable sur l'ensemble de celui-ci, tant dans les parties communes que privatives.

De plus, les améliorations sont désormais traitées à l'aide d'un formulaire spécifique, soit le « registre d'unité de référence ». Ce document décrit l'ensemble des matériaux de base que le syndicat souhaite assurer. Grâce à ce registre, les copropriétaires peuvent facilement identifier les améliorations et obtenir une assurance pour celles-ci. Par exemple, si le registre indique la présence d'un tapis de qualité X dans une unité qui comprend également un plancher de bois franc d'ingénierie, le syndicat prendra en charge la valeur de remplacement du tapis (matériau de base) et l'assureur du copropriétaire couvrira l'excédent lié à la plus-value du plancher de bois.

### Répartition des franchises et implications en cas de sinistre

Auparavant, la franchise était répartie entre les copropriétaires des unités touchées selon la quote-part des dommages propres à une unité en comparaison de l'ensemble des dommages. Désormais, cette somme doit être répartie entre l'ensemble des copropriétaires, selon la quote-part prévue à la déclaration de copropriété. Toutefois, si la faute est imputable à un copropriétaire, le montant total de la franchise pourra être réclamé à la partie responsable.

En résumé, le syndicat détient l'intérêt assurable pour l'immeuble, à l'exception des améliorations qui doivent être précisément identifiées dans le registre d'unité de référence. Le syndicat doit donc souscrire une assurance pour le bâtiment, qui comprend à la fois les matériaux de base utilisés dans la conception des unités privatives et les parties communes, tandis que les copropriétaires doivent protéger leurs biens meubles et immeubles (améliorations) ainsi que leur responsabilité civile. Ainsi, les deux assurances sont complémentaires. Pour le copropriétaire, seules les améliorations pourront être réclamées à son assureur habitation, à condition que le registre d'unité de référence soit bien détaillé.

Si le sinistre n'est pas couvert par l'assurance de la copropriété ou si la valeur des dommages se situe en dessous du montant de la franchise, le syndicat devra diligemment faire exécuter les travaux et répartir le coût des réparations entre tous les copropriétaires, selon leur quote-part.

### Quelques exemples pratiques

- **Refoulement d'égout :**

Si un refoulement d'égout endommage les unités au rez-de-jardin et que ce risque n'est pas couvert par la police d'assurance de la copropriété, le coût des travaux sera réparti entre tous les copropriétaires. Ainsi, ceux habitant aux étages supérieurs ne seront pas indemnisés par leur assureur s'ils n'ont pas souscrit la garantie « refoulement d'égout ».
- **Infiltration par la toiture :**

De même, en cas d'infiltration d'eau par la toiture, une

cotisation spéciale pourrait être imposée même aux copropriétaires qui ne se sentent pas directement concernés par ce risque.

**\*\*** Ce n'est pas parce que l'unité ne peut physiquement pas être atteinte par un refoulement que l'obligation du copropriétaire d'assumer une partie des dommages disparaît. **\*\***

Il convient de noter que les assureurs ont identifié plusieurs sources de dégâts d'eau dans une copropriété, notamment :

- L'eau des installations sanitaires situées à l'intérieur des murs de fondation ;
- L'eau provenant du sol, du drain français ou de l'égout à l'extérieur des murs de fondation ;
- L'infiltration d'eau à l'entrée de l'immeuble ;
- L'eau pénétrant par-dessus le sol (infiltration par les murs de fondation ou les fenêtres) ;
- L'eau provenant du toit.

Il est essentiel de bien lire la définition des installations sanitaires dans votre contrat d'assurance habitation afin de comprendre les risques couverts et les exclusions afin de vous permettre de faire ajouter des garanties adaptées à vos besoins.

## La clause de répartition au contrat des copropriétaires et la franchise

La nouvelle réglementation apporte une amélioration notable en termes d'équité. Désormais, les copropriétaires ne supportent plus seuls la franchise du syndicat ni les conséquences des réclamations auprès de leurs assureurs habitation.

Les changements législatifs ont eu un impact important sur la gestion de la franchise de la police d'assurance de la copropriété. Depuis avril 2022, les syndicats ont l'obligation de constituer un compte appelé « **fonds d'autoassurance** ». Ce fonds doit contenir un montant équivalent à celui de la franchise la plus élevée prévue au contrat d'assurance de la copropriété, à l'exception des garanties couvrant l'inondation et le tremblement de terre.

Dans la majorité des cas, il s'agit de la franchise « **dégâts d'eau** », généralement plus élevée que celles applicables aux autres garanties du contrat. Comme mentionné au début de cet article, les dégâts d'eau étant en forte augmentation dans les copropriétés, les assureurs ont revu à la hausse les montants de franchise liés à ce type de sinistre.

En cas de répartition imposée par le syndicat concernant le paiement de la franchise, il est essentiel de savoir que **les contrats d'assurance des copropriétaires ne couvrent pas tous cette répartition de la même façon.**

Certains assureurs accepteront de rembourser la quote-part de la franchise à la condition que le sinistre ayant généré cette répartition soit un risque couvert par le contrat du copropriétaire. Ce remboursement s'effectuera après application de la franchise propre au contrat d'assurance du copropriétaire.

Toutefois, **certains assureurs n'acceptent pas de couvrir cette répartition lorsqu'il s'agit d'une franchise**, ou le feront avec certaines limitations importantes.

## Conclusion

Pour une analyse approfondie des contrats d'assurance et des risques en copropriété, il est fortement recommandé de travailler avec un courtier spécialisé. Encadré par la Chambre de l'assurance de dommages et certifié par l'Autorité des marchés financiers, ce professionnel connaît les enjeux du marché et saura vous guider pour souscrire une police d'assurance adaptée aux exigences de la déclaration de copropriété et aux obligations de sa gouvernance.

Dans les prochains articles de CondoConseils, nous continuerons à aborder le sujet de la prévention en identifiant les équipements et accessoires présents dans une copropriété, et en vous présentant des options pour améliorer la prévention. □



Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!

## Visioconférences

**Samedi 24 mai 2025 | 9h00 à 12h00**



Conférenciers : Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; Linda Collin, PAA, Experte en sinistre, coordonnatrice à CondoAssurance; Me Edith Brault-Lalanne, avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice accréditée; Me Gérald Denoncin, Fiset Légal.



### Administrateur de copropriété exemplaire : Leadership, éthique et excellence en gouvernance.

Participez à cette formation offerte par CondoConseils et l'Institut de la copropriété du Québec en collaboration avec CondoAutogestion, CondoAssurance et CondoMédiation.

Au cours de cette conférence de haut niveau, des experts reconnus vous guideront dans l'analyse et la gestion des défis actuels relatifs à la gouvernance de vos copropriétés. Vous explorerez en profondeur les responsabilités et surtout les pouvoirs du syndicat et des administrateurs.

Laissez-vous accompagner par CondoAutogestion pour optimiser la planification et l'exécution de vos missions administratives, et ainsi affirmer votre rôle de leader éclairé dans un environnement en perpétuelle évolution.

**PROGRAMME DE LA CONFÉRENCE | Nous vous invitons à mettre à l'épreuve nos stratégies et à explorer ensemble les meilleures approches pour naviguer dans cet univers parfois imprévisible, mais toujours passionnant.**

- Des assemblées générales aux allures de théâtre administratif : Apprenez à transformer ces moments clés en véritables scènes de négociation où chaque mot compte.
- Naviguer parmi les copropriétaires difficiles. Découvrez des techniques de gestion et de conciliation pour maintenir l'harmonie malgré les personnalités les plus marquantes.
- Accès à l'information et transparence. Qui a le droit de savoir quoi ? Une plongée dans la tenue et la consultation des registres de copropriété.
- Prévention et gestion des réclamations en assurance : mieux vaut prévoir que réparer !  
Lorsqu'un sinistre frappe, mieux vaut être armé que désarmé et surtout ne pas découvrir trop tard que la franchise coûte plus cher que le toit qui fuit. Dans ce parcours de survie administratif, nous vous livrons les clés d'une gestion assurantielle digne des meilleurs stratégies.
- Qui paie quoi ? Qui doit quoi ? Et surtout qui va râler ?  
Démystification des responsabilités en cas de sinistre, pour éviter que tout le monde se renvoie la balle jusqu'à l'épuisement.
- La prévention, votre meilleure police d'assurance !  
Comment anticiper les réclamations et transformer votre copropriété en forteresse imprenable contre les pépins juridiques.

Administrateurs de syndicat de copropriété membre de CondoConseils et de CondoAutogestion, profitez de cette opportunité de parfaire vos compétences et de vous positionner en tant que pilier de l'excellence de la gouvernance de votre copropriété.

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

#### Grands Partenaires



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





# Le nom associé à la copropriété

## Notre mission :

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



**Une équipe expérimentée formée d'ingénieurs et de technologues**

## Contactez-nous!

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

# 7 conseils pour bien administrer un syndicat de copropriété

5 mars 2025  
par Banque Nationale

Que vous siégiez au conseil d'administration de votre copropriété ou que vous soyez simplement copropriétaire, vous avez un rôle à jouer au sein de l'entité. Il est donc important de bien connaître le fonctionnement d'un syndicat de copropriété et les éléments à considérer afin d'en administrer sagement les finances.

## 1. Connaître les rôles et les droits de chacun

Ce sont généralement les membres du conseil d'administration qui ont la responsabilité de gérer les comptes. Par exemple, ces personnes s'assureront que le syndicat ne paie pas trop de frais bancaires mensuels et elles surveilleront les entrées et les sorties d'argent.

Il incombe à chacun des copropriétaires d'assister aux assemblées afin d'y exercer leur droit de vote proportionnel à la valeur de leur part dans l'immeuble et de s'informer des décisions qui sont prises par et pour le syndicat.

Les copropriétaires sont également en droit d'exiger deux signataires pour chacune des transactions effectuées dans les comptes. Un moyen qui permet de contrôler les sorties de fonds et d'instaurer une plus grande protection contre les fraudes.

La prudence est de mise pour tous les copropriétaires, qu'ils ou elles soient impliquées ou non dans la gestion du syndicat. Il faut avoir confiance en la personne qui se voit confier le rôle d'administrateur, surveiller les finances et demander à voir les relevés bancaires, les budgets, les soumissions, etc.



**Bon à savoir :** Bon à savoir : si vous n'êtes pas déjà familier avec les subtilités du syndicat de copropriété, il est important d'en comprendre les bases, car il s'agit d'un sujet complexe. Des gestionnaires de copropriétés et des spécialistes juridiques offrent également des conseils.

## 2. Tirer au clair les comptes bancaires

Le syndicat de copropriété compte généralement trois types de comptes :

- Le compte principal courant : consacré à la gestion des liquidités et aux transactions courantes diverses, comme le paiement des services (ex. déneigement, entretien de la pelouse, rémunération du gardien de sécurité, etc.), le dépôt des charges de copropriété et le versement des montants convenus vers le fonds de prévoyance.
- Le fonds de prévoyance : sert uniquement à régler les améliorations et les rénovations touchant à la structure du bâtiment (ex. toiture, fondations). Les fonds qui se trouvent dans ce compte ne peuvent ni couvrir les dépenses courantes ni servir d'avance de fonds pour toute autre activité.

- Le fonds d'autoassurance : permet d'acquitter le montant d'une franchise lors d'un sinistre. Il peut également servir à payer des travaux lorsque le montant maximal de votre police d'assurance est atteint.

### 3. Lancer une étude du fonds de prévoyance

L'étude du fonds de prévoyance permet de détailler les travaux à venir et les coûts associés, et de mesurer si les charges de copropriété fixées seront suffisantes en fonction de l'utilisation et de la dépréciation des lieux. Un professionnel viendra évaluer la bâtisse : il validera les services offerts dans l'immeuble (ascenseurs, piscine, gym, etc.) son emplacement et les matériaux utilisés pour sa construction. Il évaluera ainsi la dépréciation du bâtiment.

L'étude du fonds de prévoyance est la clé pour un syndicat de copropriété en bonne santé financière. Que vous y siégiez ou non, assurez-vous que votre syndicat de copropriété dispose du document à jour.

Vous protégerez ainsi votre investissement en vous assurant que les fonds nécessaires aux travaux majeurs soient disponibles le moment venu et vous faciliterez aussi la revente de votre unité le temps venu.

### 4. Optimiser le prélèvement des charges de copropriété

Il est essentiel de collecter les charges de copropriété qui serviront à payer les opérations courantes et les améliorations structurelles à venir, en percevant de chacun des copropriétaires un montant juste.

Il est aussi recommandé de percevoir les charges de copropriété sur une base mensuelle, afin de simplifier la gestion et de remarquer rapidement un copropriétaire ayant des difficultés financières.

Les chèques peuvent être une méthode fastidieuse. Vous pourriez opter pour le prélèvement préautorisé, un moyen qui assure la constance des paiements et qui évite de devoir rappeler aux copropriétaires que leur paiement est dû.

### 5. Ménager le fonds de prévoyance et planifier le paiement des travaux

Une fois les coûts des améliorations connus et approuvés par le syndicat, il est important de planifier le paiement et les montants à débiter du fonds de prévoyance afin d'absorber les coûts des travaux.

Il ne faut en aucun cas utiliser 100 % du fonds de prévoyance pour réaliser des travaux. Il faut toujours garder un coussin de sécurité qui vous permettra de pallier les imprévus et d'effectuer des réparations d'urgence au bâtiment.

Si le fonds de prévoyance n'est pas suffisant pour éponger les coûts des travaux, d'autres moyens peuvent être envisagés afin de financer les rénovations et les améliorations. Il y a la cotisation spéciale, où chaque propriétaire doit déboursier un montant proportionnel à la valeur de sa quote-part, l'échelonnement des travaux, une façon qui permet d'amortir les coûts à assumer sur une plus longue période, ou encore l'obtention d'un prêt à long terme par une institution financière.

### 6. Faire fructifier le fonds de prévoyance

Le fonds de prévoyance sert à financer exclusivement les travaux majeurs, donc pourquoi ne pas le faire croître en attendant de s'en servir? Une stratégie qui peut être payante selon les travaux à court, moyen ou long terme que le syndicat de copropriété s'est fixés.

Il est intéressant de faire appel à un conseiller qui pourra vous aider à déployer un plan et à adopter une stratégie de placement pour le fonds de prévoyance dans le but de le faire fructifier.

### 7. Consulter un gestionnaire de copropriété

Il ne faut pas hésiter à embaucher ou à faire appel à un gestionnaire de copropriété externe. Neutre, il pourra conseiller le syndicat de copropriété dans la prise de décisions, aider dans la collecte des charges de copropriété et, si nécessaire, mettre à profit ses nombreux contacts.



Les institutions financières peuvent également exiger que le syndicat fasse appel à un gestionnaire expérimenté avant d'accorder le financement pour effectuer des travaux importants.



Pour aller plus loin

Consultez ces articles pour en apprendre plus sur la copropriété :

- [Guide de la copropriété en 5 points](#)
- [Copropriété divise ou indivise : les grandes différences](#)
- [Comprendre la déclaration de copropriété](#)
- [Frais de condo : Ce qu'il faut savoir](#)

Plusieurs éléments sont à prendre en considération afin d'assurer la saine gestion de votre syndicat de copropriété.

[Pour vous guider, entourez-vous de spécialistes.](#) □

#### 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.).

#### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

**ZARATÉ + LAVIGNE**  
ARCHITECTES



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

# Les charges communes : leur importance et le moyen d'obtenir leur acquittement



Par Me Mario Paul-Hus, Avocat  
[www.munilegal.com](http://www.munilegal.com)

Au Québec, la copropriété divise est définie, entre autres, comme étant un mode de propriété où plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit. Elle est divise lorsque le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes.

Chaque copropriétaire dispose de sa fraction ; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Ces derniers doivent contribuer aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. Toutefois, les copropriétaires qui ont l'usage de parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.

Ainsi, annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble ainsi que les sommes à verser au fonds de prévoyance et au fonds d'auto assurance.

Si le copropriétaire ne s'acquitte pas de son obligation de contribution aux charges communes, le syndicat de copropriété peut, en vertu de ses droits, transmettre une mise en demeure au copropriétaire de préférence par un avocat, lui indiquant qu'à défaut d'acquitter sa contribution aux charges communes dans un certain délai, le syndicat entend procéder à l'inscription d'une hypothèque légale sur sa partie divise.

À défaut de donner suite à la mise en demeure reçue, le syndicat peut se prévaloir de son droit de faire publier par un avocat une hypothèque légale d'un montant correspondant au montant total des charges communes impayées sur la par-

tie privative du copropriétaire délinquant. On dit alors que le bien du copropriétaire sur lequel on a publié une hypothèque qu'il est « hypothéqué » ou « grevé d'une hypothèque » visant à garantir le paiement des sommes dues à titre de contribution aux charges communes.

Une hypothèque légale est un droit, relié dans notre cas à la partie privative d'un copropriétaire en défaut, qui est donné au syndicat en guise de garantie que le débiteur s'acquittera de son obligation. Si le débiteur ne s'acquitte pas de son obligation, le créancier peut utiliser ses droits en vertu de l'hypothèque pour compenser le fait que l'obligation n'a pas été remplie. On dit d'un bien sur lequel on a donné une hypothèque qu'il est « hypothéqué » ou « grevé d'une hypothèque ». On appelle un prêt dont le remboursement est garanti par une hypothèque un « prêt hypothécaire ».

### **Quels droits une hypothèque donne-t-elle au syndicat ?**

Une hypothèque sur un bien donne au syndicat le droit de vendre le bien après s'en être approprié, de faire vendre le bien en justice, d'en prendre possession pour l'administrer, ou de prendre le bien en guise de paiement de l'obligation du copropriétaire.

### **Quand le syndicat peut-il exercer les droits qui découlent de l'hypothèque ?**

Certaines conditions doivent être réunies. Le débiteur est « en demeure ». La date prévue pour l'accomplissement de l'obligation est arrivée. Par exemple, le prêt est arrivé à sa date d'échéance. Le montant d'argent que vaut l'obligation peut être déterminé. Finalement, le créancier doit faire certaines démarches avant de pouvoir exercer les droits qui découlent de l'hypothèque.

### **Quand considère-t-on qu'un débiteur est « en défaut » ?**

Un copropriétaire est en défaut lorsqu'il ne s'acquitte pas de son obligation en faveur de la copropriété. Le débiteur doit être en défaut avant que le créancier puisse exercer ses droits en vertu de l'hypothèque. Donc, si le débiteur s'acquitte de son obligation envers le créancier, ce dernier ne peut pas exercer ses droits.



### **Qu'est-ce qu'un créancier doit faire avant d'exercer ses droits en vertu de l'hypothèque légale ?**

L'avocat doit d'abord envoyer au copropriétaire en défaut un document appelé préavis d'exercice. Ce préavis doit ensuite être publié (enregistré) au bureau de la publicité des droits où l'hypothèque a été publiée, soit le registre foncier ou le Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM). Pour pouvoir enregistrer le préavis, le créancier doit prouver qu'il l'a envoyé au copropriétaire.

Le préavis doit indiquer les raisons pour lesquelles le débiteur est en demeure. Il faut rappeler au débiteur son droit de remédier à la demeure, et indiquer le montant total, incluant les intérêts s'il y a lieu, que le débiteur doit au créancier, spécifier quel droit le créancier a l'intention d'exercer sur le bien hypothéqué, décrire le bien hypothéqué et informer le copropriétaire qu'il doit délaisser le bien hypothéqué dans un certain délai.

Il est certain que les procédures que nous avons énumérées précédemment peuvent sembler compliquées mais au contraire il est possible de les effectuer rapidement et à un coût très raisonnable par rapport aux bénéfices qui en découleront. D'agir dans ces situations procure une discipline aux copropriétaires qui sont en mesure de savoir que les frais communs sont essentiels au bon fonctionnement de la copropriété et que leur défaut peut amener des conséquences sérieuses. □



# agconnect.

## La solution digitale pour les Assemblées Générales



### PLUSIEURS MODES DE PARTICIPATION



- **En présentiel**
- **En virtuel**
- **En mode mixte**

### TENTEZ L'EXPERIENCE

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

## PRÉPAREZ VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AVEC AGCONNECT !



**SALES@IMMOSQUARE.COM**



**+1 (514)-600-2006**

# Ouvrir des portes aux gestionnaires d'immeubles résidentiels

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Aborder des questions spécifiques au Québec

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

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

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

### Résoudre des conflits réels

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

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

### S'adapter à un paysage en évolution

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



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

### Ouvrir des portes pour l'avenir

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

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

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


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

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

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

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

#### Nadège Firsova, Ph. D.

Directrice des études et professeure praticienne,  
Administration et gouvernance 

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

2025					
	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#">YCBS 106</a>	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi	18:00 - 21:00	8 avril, 2025	3 juin, 2025
<a href="#">YCBS 104</a>	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	5 août, 2025	30 septembre, 2025
<a href="#">YCBS 271</a>	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025



# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM  
514 277 2127

### PROTÉGER SA COPROPRIÉTÉ CONTRE LES INCENDIES : UN DEVOIR DE PRÉVENTION ET DE GESTION

La protection incendie en copropriété est une responsabilité essentielle des administrateurs. Au-delà des obligations légales, c'est une question de sécurité pour les résidents et de préservation des biens collectifs. Un sinistre peut avoir des conséquences dramatiques, mais avec une gestion rigoureuse et une prévention adéquate, les risques peuvent être grandement réduits.

#### 1. Respecter les normes et obligations légales

Au Québec, plusieurs réglementations encadrent la protection incendie en copropriété, notamment le *Code de sécurité du Québec* et la *Loi sur la sécurité incendie*. Il est impératif pour les administrateurs de s'assurer que tous les équipements de protection incendie (extincteurs portatifs, systèmes de gicleurs, composantes et panneaux d'alarme-incendie) sont conformes aux normes et régulièrement entretenus par des professionnels certifiés.

##### Vérifications et entretiens essentiels :

- **Systèmes de gicleurs** : inspection annuelle et tests de débit selon la réglementation en vigueur.
- **Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone** : vérification mensuelle et remplacement tous les dix ans.
- **Extincteurs portatifs** : inspection annuelle et recharge après usage ou selon l'échéance recommandée.
- **Système d'alarme incendie** : maintenance périodique et tests réguliers.

#### 2. Sensibiliser et responsabiliser les copropriétaires

Un plan de protection incendie efficace passe aussi par la sensibilisation des occupants. Informer régulièrement les copropriétaires sur les bonnes pratiques et les mesures à suivre en cas d'incendie est crucial. Des réunions annuelles ou des communications ciblées permettent de rappeler :

- L'interdiction de bloquer les issues de secours.

- L'importance de ne jamais entreposer de matériaux inflammables dans les espaces communs.
- La nécessité de maintenir les balcons et terrasses exempts de sources de feu (barbecues non conformes, chandelles non protégées, etc.).

#### 3. Mettre en place un plan d'urgence efficace

Un plan d'évacuation clair et bien communiqué peut sauver des vies. Il est recommandé de :

- Afficher les plans d'évacuation aux endroits stratégiques.
- Organiser des exercices d'évacuation annuels.
- S'assurer que les sorties de secours sont toujours dégagées et accessibles.
- Définir des rôles et responsabilités pour une évacuation ordonnée.

#### 4. Travailler avec des experts

Les administrateurs ne sont pas seuls face à cette responsabilité. Faire appel à des spécialistes en prévention incendie permet de garantir la conformité et d'améliorer la sécurité globale de l'immeuble. Des inspections professionnelles et des recommandations adaptées aident à anticiper les risques et à corriger d'éventuelles lacunes.

#### Conclusion

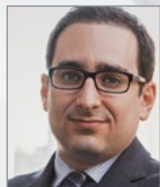
Assurer la sécurité incendie en copropriété, c'est protéger des vies et préserver des biens. En respectant les normes, en sensibilisant les résidents et en mettant en place un plan d'urgence efficace, les administrateurs contribuent activement à la prévention des sinistres. Une gestion rigoureuse et proactive de la sécurité incendie est une marque de bienveillance et de responsabilité envers l'ensemble des occupants.

Communiquez avec nous dès maintenant pour prendre rendez-vous!

Vous offrir la tranquillité d'esprit...

C'est aussi ça **Guard-X!**

# Fumer la cigarette ou le cannabis en logement ou en copropriété : impacts juridiques



Par Me Manuel St-Aubin  
avocat et associé chez St-Aubin avocats

La cigarette et le cannabis dans les immeubles, plus particulièrement dans les logements et les copropriétés, ont fait couler beaucoup d'encre devant les tribunaux dans les dernières années. Il importe donc de faire un retour sur les règles applicables en cette matière.

Date de rédaction : 2023-12

\* Cet article a été rédigé dans le contexte d'une intervention télévisée à la télévision LCN/TVA en décembre 2023. Suivez [le lien suivant](#) pour écouter l'entrevue.

## 1. Les principes applicables en matière de logement

Les principes juridiques qui s'appliquent en matière de fumée de cigarette ou de cannabis sont similaires en contexte de logement.

En matière de logement, le **Code civil du Québec** prévoit des obligations auxquelles le locataire d'un logement doit se soumettre, notamment :

- Il doit user du logement avec prudence et diligence (art. 1855 C.c.Q.);
- Il ne doit pas troubler la jouissance normale des autres locataires (art. 1860 a. 1 C.c.Q.);
- Il doit notamment respecter les obligations résultant du bail, dans lequel il peut être prévu une stipulation interdisant de fumer du tabac et/ou du cannabis;
- Il ne doit pas causer au voisinage des inconvénients anormaux (art. 976 C.c.Q.).

Ces obligations du locataire sont souvent en cause dans les affaires en matière de cigarette ou de cannabis, notamment lorsque le locateur demande la résiliation du bail.

En effet, si le locataire ne respecte pas ses obligations, le propriétaire/locateur peut demander notamment des dommages et/ou la résiliation du bail (art. 1860 al. 3 et 1863 C.c.Q.).

De plus, en matière de cannabis, il ne faut pas oublier que la Loi encadrant le cannabis, RLRQ c C-5.3 interdit de facto de fumer dans plusieurs endroits (art. 12 et suivants), notamment dans les :

- Résidences pour aînés et leur aires communes;
- Résidences privées où sont fournis des services de garde éducatifs en milieu familial;
- Aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus

### a) Si l'interdiction de fumer est prévue au bail

Lorsque l'interdiction de fumer du tabac ou du cannabis est prévue dans le bail, le locateur doit faire la preuve d'un préjudice sérieux pour obtenir la résiliation du bail, comme l'indique le Tribunal administratif du logement (TAL) dans l'affaire **Complexe Hudson inc. c. Cunningham, 2021 QCTAL 5444** :

- [26] Ainsi, pour obtenir la résiliation du bail, la locatrice doit démontrer que les locataires font défaut de respecter leurs obligations et que ce défaut cause un préjudice sérieux à la locatrice ou aux autres occupants de l'immeuble.

### b) Si l'interdiction de fumer n'est pas prévue au bail

Ce n'est pas parce qu'il n'est pas interdit au bail de fumer que le locateur ne peut pas demander au locataire fumeur de cesser de fumer. Cependant, cela dépendra des circonstances et des inconvénients subis en lien avec la fumée.

En effet, le locateur est responsable envers les autres locataires qui subissent des troubles de jouissance de leur loge-



ment en lien avec la fumée de tabac ou de cannabis, car ce dernier **doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué (art. 1854 C.c.Q.)**.

Si des locataires subissent des troubles parce qu'un autre locataire fume dans son logement, le locateur/propriétaire doit s'assurer de régler cette situation en intervenant auprès du locataire causant le problème. Autrement, le locataire qui subit de tels troubles de la part du locataire fumeur peut demander au locateur des dommages-intérêts, une diminution de loyer et/ou la résiliation du bail (art. 1861 C.c.Q.).

Ainsi, même s'il n'est pas interdit au bail de fumer dans le logement, le locateur pourrait demander au tribunal d'interdire au locataire de fumer ou même de résilier le bail si cela cause préjudice aux autres locataires.

L'affaire [Fortier c. Lamothe, 2023 QCTAL 34054](#) du TAL illustre bien le droit applicable lorsqu'il est question d'un locataire fumeur causant des inconvénients importants aux autres locataires.

Dans cette affaire, le locateur a reçu des plaintes d'autres locataires concernant un locataire qui fumait dans son logement, ce qui générerait des odeurs inconfortables. Malgré les interventions du locateur, le locataire a refusé de cesser de fumer dans le logement.

Ainsi, le locateur demande notamment la résiliation du bail du locataire fumeur suivant la réception de plaintes des autres locataires incommodés par la fumée.

Le Tribunal, citant une autre décision, indique ceci :

- *[44] [43] [...] le Tribunal] estime que la présence d'odeurs de cigarette dans un logement et possiblement de fumée secondaire peut empêcher d'autres occupants de l'immeuble de jouir paisiblement de leur logement même si pour d'autres individus la fumée secondaire se tolère davantage. [...]*

Citant un autre jugement, le Tribunal indique les critères à rencontrer par le locateur pour demander la résiliation du bail face à un locataire fumeur (par. 46). Ainsi, il faut notamment démontrer :

- Le préjudice subi relié à la fumée est plus qu'un simple inconvénient du voisinage;

- Le comportement reproché au locataire fumeur est dérangeant, anormal et excessif, fréquent, répété, continu ou persistant.

Dans cette affaire, le Tribunal juge que le locataire n'a pas agi « avec prudence et diligence et nuit à la jouissance paisible des autres locataires, notamment en raison des odeurs persistantes de la fumée de cigarette dans l'immeuble » (par. 50), justifiant ainsi la résiliation du bail selon l'article 1863 C.c.Q. (par. 51).

Malgré cela, le Tribunal sursoit à la résiliation du bail selon l'article 1973 C.c.Q. (alors qu'il pouvait le résilier), et « ordonne au locataire de fumer uniquement sur le balcon de son logement et de ne plus fumer à l'intérieur de son logement » (par. 70).

Il est à retenir de cette affaire que le fait de fumer dans un logement, même s'il n'y a pas d'interdiction de fumer au bail, peut être un motif de résiliation du bail si les critères énoncés ci-dessus sont rencontrés.

## 2. Les principes applicables et particularités en matière de copropriété

La situation est légèrement différente en matière de copropriété. En effet, le copropriétaire doit se soumettre à la déclaration de copropriété et ses règlements, en plus de ne pas causer des troubles de voisinages.

Souvent, il sera prévu qu'il est interdit de fumer dans un règlement, règlement qui est d'ailleurs considéré valide par les tribunaux[1]. Le syndicat de copropriété peut alors imposer des amendes au copropriétaire fautif qui fume en contravention au règlement de copropriété, si cela est prévu audit règlement.

Les conséquences peuvent être importantes pour le copropriétaire qui refuse de se soumettre à l'application du règlement l'empêchant de fumer. En effet, le syndicat de copropriété peut demander une injonction au tribunal enjoignant le copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété, et si le copropriétaire ne respecte pas l'injonction, il peut demander la vente de la copropriété du copropriétaire fautif (art. 1080 C.c.Q.).

C'est dans ce contexte que prend racine la décision de la Cour supérieure [Syndicat des copropriétaires du condomi-](#)

**nium Club Marin II c. Mokaddem, 2023 QCCS 4126**, rendue en octobre 2023 et dans laquelle un copropriétaire a été condamné à payer au syndicat de copropriété une somme de plus de 103 000\$.

Dans cette affaire, le syndicat de copropriété a adopté un règlement en 2018 interdisant la consommation et la culture du cannabis.

Le copropriétaire a acquis son unité en 2019, et s'en est suivi un premier avis d'infraction au défendeur dans la même année pour cause de fumée de cannabis.

En 2020, une demande d'injonction a été faite par le syndicat pour interdire au copropriétaire de fumer du cannabis dans son unité, et en réclamation des pénalités en vertu du Règlement sur le cannabis, le remboursement des honoraires d'avocats du syndicat et en dommages punitifs.

En 2021, une **ordonnance de sauvegarde** a été rendue contre le copropriétaire lui interdisant notamment de fumer du cannabis dans son unité. Le copropriétaire fautif s'est par la suite vu condamné pour outrage au tribunal car il a refusé de se soumettre aux ordonnances de la Cour.

Malgré toutes ces conséquences, le copropriétaire a continué de fumer du cannabis dans son unité, ce qui a mené vers l'action du syndicat en réclamation et pour demander la vente sous contrôle de justice l'unité dudit copropriétaire.

Il est à noter que la majeure partie de la réclamation accordée de plus de 103 000\$ l'est pour le paiement des honoraires extrajudiciaires (frais d'avocats etc.) tel qu'il était prévu dans la déclaration de copropriété contre les copropriétaires qui ne se conforment pas à celle-ci.

En considérant entre autres les circonstances suivantes, la vente sous contrôle de justice de l'unité du copropriétaire n'a pas été accordée :

- La vente forcée de l'unité doit être « prononcée que dans des circonstances exceptionnelles. On doit l'ordonner « qu'en présence d'un préjudice sérieux et irréparable causé au Syndicat ou aux copropriétaires – sans pour autant qu'un tel préjudice doive nécessairement affecter tout un chacun des copropriétaires – dans l'éventualité où une telle ordonnance n'est pas prononcée à l'endroit du copropriétaire fautif » (par. 107);

- Le copropriétaire avait déjà mis en vente son unité, et déjà reçu des offres d'achat (par. 113);
- Le Tribunal a jugé que « ni le Syndicat ni les copropriétaires ne risquent de subir un préjudice sérieux dans l'immédiat » (par. 114).

Cette affaire illustre les conséquences importantes qui peuvent être imposées au copropriétaire fautif qui fume dans son unité de copropriété en contravention avec les règlements de copropriété.

### 3. Conclusion

Il est à retenir ceci concernant la fumée de cigarette ou de cannabis dans un logement ou en copropriété :

- Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas d'interdiction de fumer au bail qu'il est impossible d'imposer à un locataire d'arrêter de fumer dans son logement;
- S'il y a interdiction de fumer au bail, il sera plus évident de sanctionner une contravention audit bail, mais le locateur devra prouver un préjudice sérieux pour demander la résiliation du bail;
- En matière de copropriété, les règles du trouble du voisinage (art. 976 C.c.Q.) et la déclaration de copropriété et ses règlements ont préséance. S'il existe une interdiction de fumer dans le règlement de copropriété, le copropriétaire fautif peut s'exposer à des conséquences importantes.

Évidemment, tout est une question de fait et il importera d'évaluer la preuve avant de déterminer si un propriétaire ou un syndicat de copropriété peut faire sanctionner le fait de fumer dans une unité ou un logement. Les illustrations jurisprudentielles ci-haut étudiées peuvent le confirmer.

**AVIS : Les informations de cet article sont générales et ne constituent en aucun cas un avis ou conseil juridique ni ne reflètent nécessairement l'état du droit de façon exhaustive. Pour toute question d'ordre juridique adaptée à votre situation, nous vous conseillons de contacter un avocat.** □



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



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

## Promo 50%\*\*

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



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

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

\* Certaines conditions s'appliquent

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





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

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

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

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

## Qui est la ChAD ?

### Sa mission : protéger le public

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

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

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

## Des formations pour mieux comprendre les assurances

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

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

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

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

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

## 1. La copropriété divise et son cadre légal

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

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

## 2. L'assurance du syndicat des copropriétaires

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

Cette formation vous permettra de :

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

## 3. L'assurance du copropriétaire

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

Cette formation vous aidera à :

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

## 4. Les réclamations en copropriété

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

Cette formation vous préparera à :

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

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

### Comment vous inscrire ?

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

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

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

# RACINE CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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



## IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

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

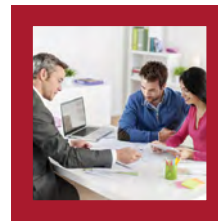
Les membres du CA de la copropriété doivent contracter une assurance responsabilité civile afin de se prémunir contre les dommages causés au tiers, car ils peuvent être tenus responsables personnellement en cas de sous-assurance.

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

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

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

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



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

### **Mieux vaut prévenir !**

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

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

Rév. 04-2016

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Recourir à l'arbitrage accéléré en 4 étapes

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

### 1. Obtenez l'accord des parties

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

### 2. Préparez et soumettez votre demande

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

### 3. Participez à la procédure

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

### 4. Obtenez une décision finale

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

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

Source :  
<https://salledepresse.uqam.ca/communiqués-de-presse/une-etude-de-luqam-sintéresse-aux-conflits-entre-copropriétaires-de-condos/>



Me Edith Brault-Lalanne

Avocate en prévention et règlement des différends, médiatrice et arbitre accréditée.

Directrice du service de médiation chez Latitude Management

## Comment proposer la médiation et où trouver un médiateur ?

Sensibilisé aux avantages d'utiliser le processus de médiation, vous pourriez être tenté d'y avoir recours lorsque surviendra votre prochain conflit. Or, comme tant d'autres, vous risquez de vous buter à ces deux questions toutes simples ! Je fais comment pour proposer à mon interlocuteur d'avoir recours à la médiation et où vais-je trouver un médiateur ?

Dans un premier temps, ne soyez pas gêné de proposer la médiation à votre interlocuteur. Pour favoriser l'accessibilité à la justice, et pour contrer entre autres le décrochage judiciaire, le législateur a modifié en 2016 le Code de procédure civile du Québec afin d'y introduire le concept de la justice privée et participative dont la médiation et l'arbitrage en font partie.

Depuis, toutes les parties à un litige ont une obligation de considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement des différends avant de s'adresser aux tribunaux. Ce n'est pas une marque de faiblesse de proposer de régler un conflit, c'est une façon de répondre à votre obligation !

Dans un deuxième temps, lisez votre déclaration de copropriété. Bon nombre de déclarations de copropriété contiennent des clauses que l'on appelle « compromissaires ». Il s'agit de clauses dans lesquelles les copropriétaires se sont déjà obligés à l'avance d'avoir recours à la médiation advenant un conflit entre eux ou avec le syndicat de copropriété. Si votre déclaration de copropriété contient une telle clause, il sera facile d'aborder votre interlocuteur et entamer un processus de médiation.



Si votre déclaration de copropriété ne contient pas de clause compromissoire ou que votre interlocuteur n'est pas lié par une telle clause, vous pourrez lui transmettre un avis de différend expliquant sommairement la problématique et lui offrant le recours à la médiation. Cet avis, préférablement écrit, peut très bien être transmis par courriel. Aucune formalité n'est requise.

Dans cet avis, vous pouvez d'ores et déjà lui proposer un ou des noms de médiateurs afin que vous puissiez convenir de la personne choisie.

Quant à l'identification d'un médiateur, il y a différentes listes et offres de services qui s'offrent à vous, dont :

1. Le service de médiation gratuit de la [Clinique de médiation de l'université de Sherbrooke](#) rendu possible grâce au partenariat conclu avec CondoConseil;
2. La liste des médiateurs impliqués dans le service Condo-Médiation est accessible au [Bottin des Fournisseurs Accrédités](#) à la catégorie Médiation;
3. [L'outil RADAR](#), offert par l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) qui contient une liste de médiateurs et d'arbitres selon les domaines d'expertise;
4. Le Bottin des avocats publié sur le site du [Barreau du Québec](#).

**Alors, informez-vous et bonne médiation.** □



# RADAR

Le répertoire intelligent de l'IMAQ

**Vous voulez régler vos conflits rapidement ?**

Faites connaissance avec **les meilleurs médiateurs et arbitres du Québec**

- **+ 250 professionnels et + 20 domaines d'expertise**
- **Service de nomination clé en main**

Confiez-nous la désignation de votre médiateur ou arbitre

**Découvrez RADAR, votre répertoire de confiance**

➔ Visitez **imaqradar.org**



imaq.org

**Institut de médiation et d'arbitrage du Québec**

Fondé en 1977, l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (IMAQ) est un organisme à but non lucratif et le principal centre d'accréditation de médiateurs et d'arbitres au Québec.

# Vie et mort du drain français



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

Le dégel met les drains français à rude épreuve. On me pose souvent la question suivante : « Quelle est la durée de vie utile d'un drain français? ». L'internet déblatère sur plusieurs chiffres : 20, 25, 35, 40, 50,... mais il faut comprendre que les risques associés au drain français sont étroitement liés à la nature du sol, à la période de sa mise en place et à la qualité de l'exécution lors de l'installation initiale. La notion de « vie utile » mérite qu'on s'y attarde un peu.

## Qu'est-ce qui est français dans un drain français?

Il faut d'abord dissiper une « fake news » : le concept du drain français tel qu'on le connaît ne remonte pas aux premières habitations en terre québécoise puisque les premiers types de maison construites au Québec s'inspiraient de l'architecture traditionnelle française (notamment normande) et n'avaient pas de sous-sol. Or, sans sous-sol, pas de problème d'infiltration au sous-sol !

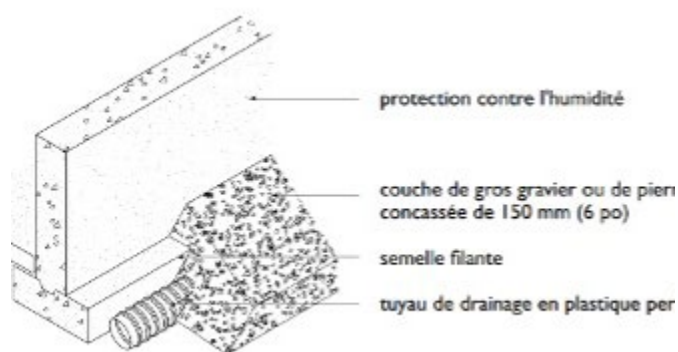
L'expression « drain français » serait en fait une traduction de l'expression américaine « french drain » qui proviendrait de son inventeur Henry Flagg French de Concord au Massachusetts. En tant que premier président du Massachusetts Agricultural College, il publia en 1859 un ouvrage intitulé « Farm Drainage: The Principles, Processes, and Effects of Draining Land with Stones, Wood, Plows, and Open Ditches, and Especially with Tiles ».

Le chapitre 22 « Drainage of Cellars » (caves) pose les principes de base d'un bon drainage, soit la mise en place d'un tuyau dans une tranchée profonde, sous la ligne de gel, et loin des espèces végétales envahissantes. Nous l'appellerons plus simplement « drain de fondation ».

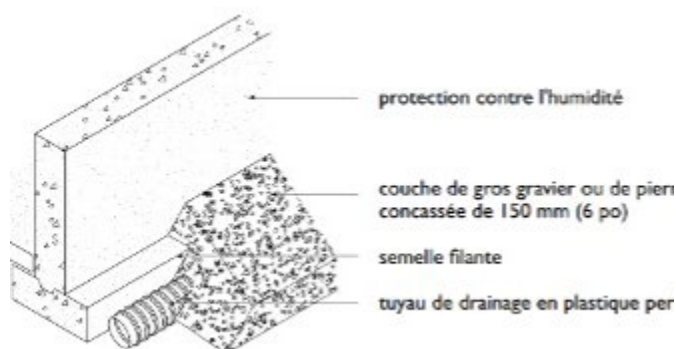
## Rôle du drain de fondation

Le rôle principal du drain de fondation est de diriger l'eau qui est présente dans la nappe phréatique du sol à l'extérieur des

fondations vers l'intérieur du bâtiment, afin de l'évacuer par le réseau de drainage pluvial de la maison.



Source : Code de construction 2015



Source : Zaraté + Lavigne Architectes

Fig 1. Emplacement du drain de fondation

Le tuyau du drain est placé en bas des semelles et à l'extérieur de celles-ci. Il doit de plus être plus bas que le niveau du plancher du sous-sol pour intercepter l'eau souterraine avant qu'elle remonte jusqu'aux espaces habitables (Fig.1). Comme ça le sous-sol demeurera sec en tout temps.

**Pensez à une fondation comme à une piscine inversée : l'eau est à l'extérieur de la piscine et il faut l'empêcher de pénétrer dedans !** Un drain seul ne pourrait empêcher l'eau d'entrer à travers le béton ou par le joint à la rencontre du mur et de la semelle, si la face extérieure des fondations n'est pas imperméabilisée. Le drain français fonctionne donc de concert avec une bonne imperméabilisation de la face extérieure des murs de fondations.

Le drain permet de canaliser l'eau souterraine dans le sol tandis que l'imperméabilisation de la fondation empêche l'eau de pénétrer au travers des murs de béton des fondations, par des vides dans la coulée. L'imperméabilisation est en général réalisée en appliquant sur les fondations un enduit bitumineux (goudronnage) sous le niveau du sol.

### Quelle génération de drain ?

Jusqu'aux années 1960, un drain de fondation était fait d'un assemblage de tubes en terre cuite (« terracotta » en italien), posés sur un lit de gravier et avec un certain degré de pente. L'eau souterraine pouvait y pénétrer par les espaces laissés volontairement entre les tuyaux, et ruisseler vers un bassin de captage. De nos jours ces bouts de tuyaux sont parfois utilisés comme rangements pour les bouteilles de vin ! (Fig. 2).



Fig 2. Anciens tuyaux de drain de fondation

Dans les années 1970 apparaissent sur les chantiers les drains perforés en polyéthylène haute densité (PEHD) et en rouleaux, encore utilisés aujourd'hui (Fig. 3). Ces drains lorsque bien installés pouvaient durer jusqu'à 25 ans, mais ils étaient vulnérables à l'obstruction.

Ensuite sont apparus des drains en PEHD gainés de membrane géotextile. Ceux-ci ne laissaient plus les particules fines obstruer les tuyaux mais celles-ci s'aggloméraient autour des tuyaux gainés, les rendant inopérants. Ce type est donc à éviter.



Fig 3. Drain plastique en rouleau

Aujourd'hui, les mêmes drains HPDE sont placés dans un lit de gravier perméable et c'est ce lit de gravier qui est enveloppé dans une feuille de membrane géotextile. Ainsi l'eau peut cheminer librement vers le drain de fondation. La durée de vie d'une telle installation, bien réalisée, pourra atteindre 35 à 40 ans.

De plus, la pratique actuelle consiste à ajouter des cheminées d'inspection visuelle et de nettoyage aux extrémités du drain, facilitant son entretien. Les dites « cheminées » sont faites de sections verticales de tuyau PEHD du même type et montent jusqu'à la surface du sol.

### Causes d'obstruction

Quels sont les ennemis habituels d'un tuyau enfoui sous le niveau du sol ? Les drains de terracotta laissaient passer les fines particules et les racelles des arbres plantés à proximité des fondations. À terme, les sections devenaient comme des saucisses, complètement obturées.

Les tuyaux de PEHD non gainés peuvent également à la longue devenir obstrués soit par les fines particules (telles que le sable ou le silt) ou les racelles.

La présence de végétaux envahissants à proximité des fondations est souvent un élément de risque apparent pour les drains de fondation. Il faut s'assurer que ce n'est pas le cas.

### Signes de défaillance

Mis à part l'apparition d'eau liquide sur le plancher du sous-sol, les signes précurseurs de défaillance du drain de fondation sont une odeur persistante d'humidité, l'apparition de dépôts de sels minéraux (efflorescence) au bas des murs de fondation et les dommages visuels aux plinthes et finis intérieurs.





Fig 4. Efflorescence du béton au bas des murs

Lorsque le drain de fondation n'est plus fonctionnel, la pression hydrostatique augmente à l'extérieur des fondations et l'eau cherche à s'infiltrer à travers le béton. Elle transporte avec elle des sels minéraux contenus dans le béton et c'est ce qui crée l'efflorescence (Fig.4).

Dans les cas les plus sévères, des moisissures apparaissent au bas des murs du sous-sol (Fig. 5).



Fig 5. Moisissures dues à la défaillance du drain

## Diagnostic des problèmes

Avant de procéder à des travaux majeurs de remplacement du drain de fondation, il importe de le faire examiner avec une caméra munie d'un câble d'examen photographique. On fera excaver un puits jusqu'à la base du mur de fondations, préférablement au coin de deux murs, et une caméra pourra y être insérée afin d'examiner l'intérieur du drain. Pensez « coloscopie ». On pourra ainsi déterminer l'emplacement et l'importance de l'obstruction. S'agit-il d'un affaissement local, d'un blocage unique ou d'un colmatage généralisé ?

## Approches correctives

Le remplacement du drain de fondation nécessite le creusage d'une tranchée tout autour du bâtiment, ce qui entraîne souvent des dépenses importantes liées à la remise en état des plantations, balcons, trottoirs et terrasses situés autour du bâtiment. Cette tranchée devra être assez profonde pour atteindre le niveau du dessous des semelles de fondation et permettre de retirer l'ancien drain de fondation.

Dans certains cas, un drain français pourrait être installé au périmètre intérieur des fondations. Cette solution n'est à utiliser que s'il est impossible de canaliser l'eau à l'extérieur (par exemple, à cause de la présence d'un ou plusieurs bâtiments contigus). De plus, le remplacement du drain de fondation est une bonne occasion pour faire poser sur la face extérieure des fondations une membrane alvéolaire drainante (Fig.6). Le rôle d'une telle membrane est de créer un espace vide entre le remblai et la fondation, diminuant ainsi la pression de l'eau souterraine vers l'intérieur. L'eau pourra plus facilement rejoindre le drain de fondation.



Fig 6. Membrane drainante pour fondation

Le nouveau drain devra être muni de cheminées d'inspection et de nettoyage aux coins opposés du bâtiment et placé dans un lit de gravier recouvert d'une pochette continue de membrane géotextile. Son espérance de vie pourra facilement atteindre 35 à 40 ans, et parfois plus, à moins que des vices de sols soient présents (comme par exemple de l'ocre ferreuse ou un sol à haute teneur en argile). Mais ça, c'est une autre histoire.

## Un drain défectueux est-il un vice caché ?

Les défauts qui affectent un drain de fondation ne sont pas détectables au moment d'une inspection préachat, car celui-ci est situé sous le niveau du sol. Mais les symptômes d'une défectuosité tels qu'énumérés plus haut le sont. Selon la jurisprudence, lorsqu'un drain de fondation atteint la fin de sa vie utile, sa défaillance ne peut en général être considérée comme un vice caché, car un acheteur prudent et diligent ne peut prétendre qu'un tel drain a une durée de vie illimitée.

**Puisqu'un drain français possède une durée de vie limitée, les désordres qui l'affectent sont rarement considérés comme des vices cachés. Nous avons expliqué plus haut que la notion de « vie utile » pourrait faire l'objet d'un débat en fonction de la période et des conditions d'installation initiales du drain.** □

## Prévention et intervention en matière de harcèlement

### La prévention du harcèlement au travail – Gestionnaires

Accéder à la formation



Cette formation a pour objectif de sensibiliser les gestionnaires aux bonnes pratiques favorisant un climat de travail sain et exempt de toute forme de harcèlement.

Gratuite ; durée : 1 heure

### Les conseils d'administration face au harcèlement – Administrateurs

Accéder à la formation



Cette activité s'adresse aux administrateurs œuvrant sur des conseils d'administration au Québec, afin de les aider à prévenir, reconnaître et intervenir en cas de situation de harcèlement au sein de l'organisation.

Gratuite ; durée : 1 heure

### Après la prévention, l'intervention – Gestionnaires et administrateurs

Accéder à la formation



Cette plateforme vient en complément de l'une ou l'autre des formations traitant de la prévention. Elle vise à offrir un soutien spécifique aux gestionnaires et aux administrateurs quant à la gestion des plaintes en matière de harcèlement en milieu de travail, et plus généralement aux méthodes d'intervention qui peuvent être mises en place.

Gratuite ; durée : 1 heure

## Éthique et déontologie

### Éthique et déontologie – Gestionnaires

Accéder à la formation



Cette plateforme sur l'éthique et la déontologie vise à aider les gestionnaires à réfléchir à leur pratique professionnelle en contexte québécois, dans le respect de la dimension éthique et des principaux axes du Code de déontologie de la profession d'administrateur agréé.

Gratuite ; durée : 1 heure



Voir le calendrier des activités

<https://www.adma.qc.ca/activites/calendrier-des-activites/>



Et balados

<https://www.adma.qc.ca/ouils/baladodiffusion/>

# Condo **AUTOGESTION**

## AVANTAGES DE L'AUTOGESTION EN COPROPRIÉTÉ :

Autonomie décisionnelle des administrateurs de copropriété.

Coaching et mentorat.

Plein contrôle de vos actifs et de vos finances.

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



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



**M. Gabriel Marcu**, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS)

Vice-président, innovation et développement, CondoConseils inc./CondoMarketing inc.

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

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

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

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

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

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

### ENJEUX ET DÉFIS À SURMONTER

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

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

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

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

## LES COMPOSANTES CLÉS DE L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





### Service de prévention et de gestion des sinistres

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



### Assistance technique

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



### Support en comptabilité

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



### Service de médiation

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

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

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

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

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

### Un service optionnel offert exclusivement par CondoConseils

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

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



**VOIR LA VIDÉO**

**CondoAUTOGESTION.ca**



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

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

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



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

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

### Grands Partenaires







VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

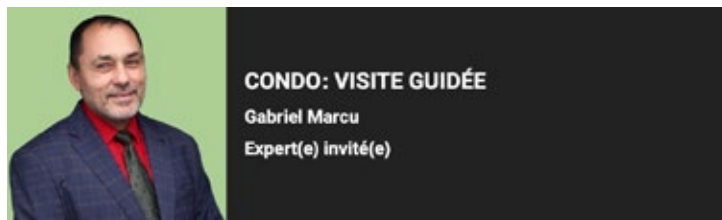
**Montréal** 514 788-9777  
**Québec** 418 227-9777  
**Sans frais** 1 800 227-5257

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



## Redémarrage cérébral en copropriété : utilisez la méthode PRD avant un crash

GABRIEL MARCU | PUBLIÉ LE 05 MARS 2025



**EXPERT INVITÉ.** L'adage «Tu n'es pas responsable de la programmation que tu as reçue dans ton enfance, mais une fois adulte, tu es 100% responsable de sa mise à jour» illustre parfaitement l'idée que nos schémas de pensée ne sont pas immuables. Mettre à jour nos réflexes de pensée devient un devoir de civilité.

Depuis l'enfance, notre cerveau absorbe des informations qui forment nos croyances et nos valeurs, transmises par nos parents, enseignants et d'autres figures d'autorité. Ces programmes, bien qu'adaptés à un certain contexte, peuvent devenir limitants à l'âge adulte.

Par exemple, une personne élevée dans un environnement compétitif peut éprouver des difficultés à instaurer des relations de confiance, tandis qu'une autre, en quête incessante de reconnaissance, risque d'agir en dehors des règles établies pour se faire valoriser.

Résultat? Une fois adultes, nous appliquons encore ces règles obsolètes, sans réaliser qu'elles sont incompatibles avec la jungle de la communauté moderne.

Vous pensez qu'exiger le respect des règlements suffit à maintenir l'ordre? Vous êtes adorables!



Plutôt que de dépenser de l'argent et de l'énergie pour chercher des excuses ou des coupables, concentrez-vous sur les solutions. (Photo: 123RF)

### La reprogrammation du cerveau de la copropriété

Prendre conscience de l'inertie de nos programmations mentales nous oblige, en tant qu'adulte, à assurer leur mise à jour. Il s'agit d'adopter une démarche proactive pour analyser et moduler nos croyances, en les adaptant aux exigences de la réalité.

La reprogrammation ne signifie pas un rejet de notre passé, mais plutôt une évolution vers une version plus affinée de nous-mêmes. Ce processus s'apparente à une mise à jour logicielle: pour rester performants et pertinents, nous devons ajuster nos schémas internes en fonction des nouvelles données et des défis auxquels nous sommes confrontés.

Heureusement, la méthode de prévention et de règlement des différends (PRD), enseignée par l'Université de Sherbrooke, nous éclaire la voie vers une copropriété plus harmonieuse. Dans mon organisation cette méthode est rendue une religion.

## La PRD: une mise à jour indispensable

Reprogrammer nos croyances, c'est comme faire le tri dans notre garde-robe. Il faut se débarrasser des vieilles pensées démodées qui nous serrent trop, grattent ou sentent le renfermé. Allez, hop! On jette les croyances trouées et on fait de la place pour du neuf, flexible, plus confortable et sans risque d'allergies!

Un réflexe clé: penser en mode prévention plutôt qu'en mode crise.

Plutôt que de dépenser de l'argent et de l'énergie pour chercher des excuses ou des coupables, concentrez-vous sur les solutions.

### Conflits et reprogrammation PRD

Commençons par les sources de conflits responsables de plus de la moitié des litiges.

- *Gestion des locataires*

Les conflits liés aux locataires sont souvent le reflet d'un non-respect des règlements et d'un manque de communication efficace. Un locataire qui adopte un comportement individuel incompatible avec l'intérêt collectif peut rapidement générer des tensions. Des actions inciviques prendront rapidement naissance en envenimant la vie de tous.

Ces différends découlent de croyances et de schémas de pensée issus de contextes personnels variés qui, s'ils ne sont pas réactualisés, deviennent un frein à une coexistence harmonieuse. Une communication claire, des règles bien expliquées et un zeste de diplomatie permettent d'apaiser la situation.

Oui, cela demande un effort. Mais c'est toujours mieux que de finir dans un combat juridique de 12 rounds étalé sur plusieurs années.

- *Les animaux de compagnie*

Les litiges relatifs aux animaux concernent souvent des nuisances sonores, la propreté et l'usage des espaces communs. Les propriétaires d'animaux, comme les autres copropriétaires, arrivent avec leurs croyances et habitudes, parfois en contradiction avec les attentes collectives.

Pour éviter les tensions, il est crucial de définir des règles claires et applicables à tous, tout en favorisant un dialogue constructif. Plutôt que d'attendre que les conflits éclatent, les méthodes PRD offrent des solutions proactives. Elles permettent d'identifier les préoccupations des différentes parties, de trouver un terrain d'entente et de mettre en place des compromis équilibrés, respectant à la fois les droits des propriétaires d'animaux et le bien-être des autres résidents.

- *Les charges de copropriété*

Les esprits s'échauffent plus vite qu'un radiateur défectueux lorsqu'il est question d'argent. Les désaccords sur les charges communes sont souvent alimentés par des croyances préexistantes sur l'injustice ou la méfiance envers l'administration.

Avec une communication transparente et des réunions d'information régulières, il est possible de désamorcer ces tensions. La reprogrammation sur la perception des charges, en valorisant des principes comme la préservation du patrimoine, la solidarité et le partage équitable, contribue à renforcer la confiance et finalement la collaboration.

- *Le concert des nuisances sonores*

Les conflits liés aux bruits déclenchent souvent des réactions émotionnelles intenses, fondées sur des croyances bien ancrées visant les droits fondamentaux comme celui à la tranquillité ou du respect de l'espace privatif.

### Les PRD-istes, chevaliers de la paix moderne

Allez-vous rester bloqués dans les bogues du passé ou faire la mise à niveau vers une copropriété sans crash?

Les ateliers, les formations et les rencontres sont un investissement aujourd'hui dans la mise à jour de votre logiciel mental pour transformer à jamais votre copropriété en havre de paix. Avec les méthodes PRD, maîtrisez les émotions, gérez les fortes têtes et désamorcez les conflits avant même qu'ils ne franchissent votre lobby. La mise à jour PRD est désormais disponible. Il ne vous reste qu'une chose à faire: l'installer maintenant! □



# Facilitez le déplacement des marchandises dans votre condo avec le **DK-AUTO**

Avec ses deux roues de 10", ses deux tablettes et sa barre horizontale pour sacs avec poignée, le DK-AUTO peut transporter sans effort beaucoup de sacs ou boîtes.



Identifiez votre chariot  
pour le retrouver  
en cas de perte.



Système de  
verrouillage pour  
prévention du vol.



La tablette amovible permet  
de transporter les boîtes de  
grande taille.



Pare-chocs caoutchoutés  
pour protéger les coins  
de mur.

Tél.: 450-651-9137  
Sans frais : 855-651-9137



**DRAKKAR  
INTERNATIONAL**

Site Web :  
[drakkarinternational.com](http://drakkarinternational.com)



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



Par Jérémy Gaudreau  
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

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

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

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

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

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



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

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

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

# Clinique de médiation

## CONDO Mediation *Condo* Conseils

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

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

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



En savoir plus

# Minis Midi | Conférences de la copropriété

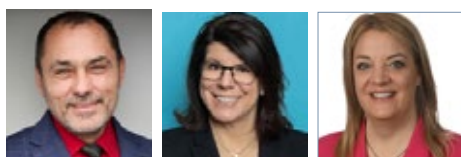
**GRATUIT | VISIOCONFÉRENCES MENSUELLES | 12h00 à 13h00**

Une fois par mois  
(Autres dates à venir)

**Clinique de  
médiation**

Vidéos des conférences maintenant disponibles à [ExpoCondo.ca](https://ExpoCondo.ca)

Voir site : <https://condoconseils.net/membres/cours-de-formation/>



Conférenciers : M. Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing. Programmes de prévention et règlement des différends (PRD) de la Faculté de droit de l'Université de Sherbrooke; Linda Collin, PAA, Experte en sinistre, coordonnatrice à CondoAssurance et Annie Tardif, LL.M., Avocate, médiatrice familiale et médiatrice civile accréditée.

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

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

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

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

### Grands Partenaires



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



# 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.





Par Alexandre Topac, Président  
Consultant expert  
Services Luxus  
Entretien ménager

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

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

### Préserver la valeur de la propriété

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

### Assurer la santé et la sécurité des résidents

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

### Renforcer la qualité de vie au quotidien

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



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

### Une gestion optimisée grâce à des services professionnels

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

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

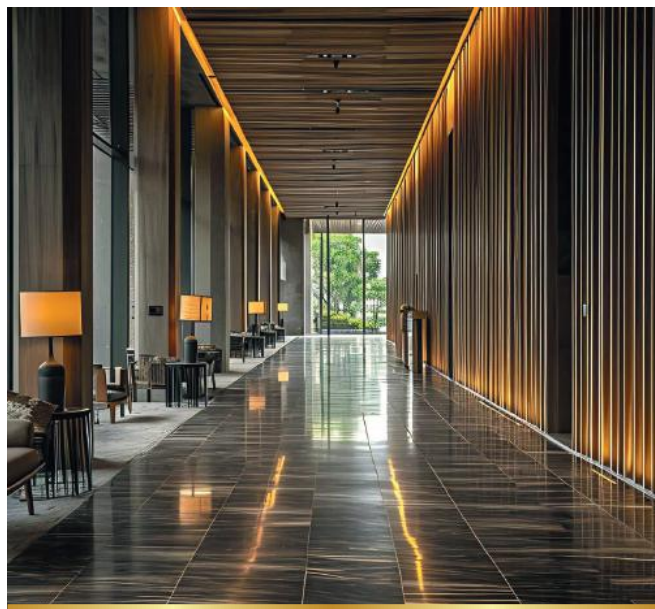
Polyvalence avec des services tels que le nettoyage des tapis, la décontamination des bacs à déchets, ou encore le nettoyage des stationnements sans machines polluantes.

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

### Adapter le nettoyage aux besoins spécifiques des copropriétés

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

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





# **GUARD-X**

**PROTECTION INCENDIE**

10 600, boul. Parkway  
Anjou (Québec) H1J 1R6

**GUARD-X.COM**

- Alarme incendie
- Extincteurs portatifs
- Éclairages d'urgence
- Monoxyde de carbone
- Systèmes de gicleurs
- Service d'urgence 24/7



**Soumission gratuite**  
**514•277•2127**





# La suite d'une vérification des façades des bâtiments : des plans et devis de réparation et la surveillance des travaux



Par Daniela Petruian, ing., M.Ing., MBA  
Présidente, Consultants Facades Plus Inc.

Depuis plus de 10 ans et plus de 700 projets réalisés, notre compagnie est spécialisée dans la vérification des façades des bâtiments de 5 étages et plus et des stationnements. À la suite de la vérification et la remise du rapport final au client, nous offrons aussi :

- des plans et devis de réparation;
- un relevé des quantités;
- l'organisation de l'appel d'offres, la réception des soumissions, leur analyse et des recommandations;
- la surveillance des travaux.

La Loi 122, régissant la sécurité des bâtiments au Québec, impose des exigences spécifiques en matière de vérification

des façades des bâtiments de cinq étages et plus. Cette législation vise à garantir que les bâtiments, notamment ceux de grande hauteur, soient sécuritaires pour leurs occupants et pour les personnes circulant à proximité. Elle met l'accent sur l'entretien et la vérification régulière des structures, en particulier des façades, afin de prévenir les risques de défaillance. L'objectif est de prévenir les accidents graves, souvent causés par la chute de matériaux des bâtiments en mauvais état.

## 1. Contexte de la Loi 122 : Objectifs et obligations

La Loi 122 impose aux propriétaires de bâtiments de cinq étages et plus de faire inspecter les façades de leurs immeubles tous les cinq ans. Cette obligation découle de la nécessité de maintenir la sécurité publique et de protéger



les personnes contre les dangers liés à l'état des bâtiments, en particulier les risques de chute de matériaux tels que des pierres, des morceaux de béton ou de métal. La loi vise également à assurer une gestion proactive des risques d'effondrement partiel ou total d'éléments extérieurs du bâtiment, tels que les balcons, les fenêtres, les revêtements ou les structures métalliques.

Les inspections doivent être effectuées par des professionnels qualifiés, tels que des ingénieurs ou des architectes spécialisés dans l'évaluation de la sécurité des bâtiments. Ces experts procèdent à une vérification minutieuse de l'état des façades, en utilisant divers outils d'inspection.

L'objectif principal de cette vérification est de repérer tout signe de détérioration des matériaux ou de l'intégrité structurelle des façades. Les experts cherchent à identifier les fissures, les affaissements, les éléments corrodés ou les points de faiblesse qui pourraient représenter un danger. Une fois cette vérification effectuée, un rapport détaillé est rédigé, précisant les problèmes rencontrés et les recommandations pour les réparations nécessaires.

## 2. Les étapes de la vérification des façades

### a) Inspection visuelle

L'inspection commence généralement par une observation visuelle détaillée de la façade du bâtiment. Cette inspection permet de repérer les signes évidents de détérioration, tels que des fissures dans les murs, des pièces manquantes ou endommagées, ainsi que des balcons ou des fenêtres qui ne sont plus dans un état optimal.

### b) Inspection tactile

L'inspection tactile de la façade d'un bâtiment consiste à examiner les matériaux et les surfaces en utilisant le toucher pour détecter des signes de détérioration ou de faiblesse qui ne sont pas toujours visibles à l'œil nu. Cette méthode permet aux inspecteurs de sentir des irrégularités, des fissures, des zones de déformation ou des éléments détachés, comme des morceaux de béton ou des éléments de façade qui pourraient présenter un risque pour la sécurité. En manipulant directement les matériaux, les professionnels peuvent aussi évaluer leur texture et leur solidité, par exemple, en testant la résistance du béton ou en vérifiant l'adhérence des revêtements extérieurs. Bien que cette méthode soit souvent complétée



par des techniques visuelles ou autres, l'inspection tactile demeure un outil précieux pour une évaluation approfondie de l'état de la façade d'un bâtiment, notamment lorsqu'il s'agit de repérer des problèmes structurels cachés.

Nous utilisons des cordes pour l'inspection tactile de la façade d'un bâtiment, qui est une méthode courante et efficace, surtout pour accéder aux zones difficiles d'accès, telles que les étages supérieurs, les recoins ou les parties en hauteur de la façade. Cette technique est réalisée par des cordistes qualifiés et consiste à fixer des cordes spéciales permettant aux inspecteurs de se suspendre en toute sécurité, tout en effectuant un examen direct et tactile des éléments extérieurs du bâtiment. Une fois suspendus, les inspecteurs peuvent toucher et manipuler les matériaux de la façade, vérifier la présence de fissures, de dégradations ou d'éléments corrodés, et tester la résistance de certains composants. Grâce à cette méthode, il est possible d'identifier des problèmes structurels ou esthétiques que l'inspection visuelle seule ne pourrait pas détecter. L'inspection tactile réalisée avec l'aide de cordes offre ainsi une grande flexibilité, tout en garantissant la sécurité des opérateurs grâce à l'utilisation de systèmes d'ancrage et de dispositifs de sécurité appropriés.

### c) Rapport d'inspection

Après l'inspection, l'expert rédige un rapport détaillé qui résume l'état de la façade et identifie les éléments nécessitant une intervention. Ce rapport est transmis au propriétaire du bâtiment dans les délais convenus, en vue de la mise en place des actions correctives nécessaires.

### 3. Plans et devis de réparation : De l'inspection à l'action

À la suite de l'inspection des façades, si des défauts sont identifiés, des travaux de réparation deviennent nécessaires. Le propriétaire a besoin d'un plan et d'un devis de réparation détaillés, émis par l'ingénieur, afin d'organiser l'appel d'offres.

#### a) Élaboration du plan de réparation

Le plan de réparation est un document détaillé qui précise l'ensemble des travaux à réaliser pour restaurer la façade dans son état optimal. Il peut inclure des réparations de fissures, le remplacement de pièces endommagées, le nettoyage des revêtements extérieurs, ainsi que des interventions plus complexes pour renforcer les structures porteuses.

Le plan indique les endroits nécessitant une intervention, identifiant l'anomalie et le délai recommandé pour la réparation. Ce document est essentiel pour guider les entrepreneurs dans la réalisation des travaux tout en s'assurant qu'ils respectent les normes de sécurité en vigueur.

#### b) Rédaction du devis de réparation

Le devis de réparation est le document qui décrit précisément les travaux à réaliser, incluant une section générale (administrative) qui contient l'étendue du mandat, les obligations de l'entrepreneur, les assurances requises et les garanties à donner au client, les conditions de paiement et autres clauses générales.

La section technique inclut des fiches techniques spécifiques à chaque anomalie, les normes applicables, les techniques de réparation et les matériaux à utiliser. Le devis est un document important qui garantit que le propriétaire et l'entrepreneur sont d'accord sur l'ensemble des modalités des travaux de réparation.

#### c) Exécution des travaux

Une fois l'entrepreneur choisi par le propriétaire et le contrat signé, les travaux peuvent commencer. Ceux-ci doivent être effectués dans le respect des normes de construction et de sécurité, en tenant compte des spécifications du plan et du devis de réparation. Les entrepreneurs doivent veiller à ce que les matériaux utilisés soient de qualité et adaptés à la nature du bâtiment.

Pour toute modification par rapport au devis de réparation, l'entrepreneur doit présenter à l'ingénieur une demande de changement de matériel. Il s'agit d'un document formel qui permet au responsable du chantier de soumettre une requête pour remplacer un matériel spécifié dans le devis original, souvent en raison de la non-disponibilité, de la non-conformité ou d'une meilleure alternative. Cette demande doit être validée par le responsable du projet. Une approbation est requise avant que le remplacement ne soit effectué.

Le document comprend généralement les informations suivantes :

- Description du matériel ou matériau initialement prévu;
- Raisons justifiant la demande de remplacement (non-disponibilité, défaut, etc.);
- Description du matériel ou matériau proposé en substitution;
- Impact du changement sur le projet (technique, esthétique, coûts, échéancier, etc.);
- Éventuelles modifications des plans ou devis.

Ce processus permet de s'assurer que les remplacements respectent les exigences du projet tout en garantissant la conformité aux normes de construction.

Durant l'exécution des travaux, des inspections régulières sont effectuées pour s'assurer que les réparations suivent correctement les prescriptions du plan et du devis. En cas de problèmes imprévus, des ajustements peuvent être nécessaires.

### 4. Conclusion

La vérification des façades des bâtiments de cinq étages et plus, régie par la Loi 122, est un processus essentiel pour assurer la sécurité des immeubles et de leurs occupants. Les inspections régulières permettent de prévenir les accidents liés à la détérioration des façades et d'intervenir de manière préventive. Les plans et devis de réparation qui suivent ces vérifications sont cruciaux pour restaurer l'intégrité des bâtiments et garantir leur sécurité à long terme. La collaboration entre les propriétaires, les professionnels qualifiés, et les entrepreneurs spécialisés permet de s'assurer que les travaux de réparation sont réalisés de manière conforme et sécuritaire, conformément aux exigences de la loi. □

# 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 optionnel d'un site Internet CondoRéseau sécurisé (sur approbation de CondoConseils);
- 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).

## FORMULAIRE D'ADHÉSION

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

**514.996.2233**

**819.439.8062**

**418.780.9803**

**855.380.2233**

### 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. Un complément optionnel aux services de CondoConseils destiné spécialement aux administrateurs des syndicats de copropriété qui choisissent d'avoir le plein contrôle sur la gestion de leur copropriété avec ou sans contrat de gestion externe.



# Condo Conseils



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

## Collaborateurs à CondoConseils



Guy Thouin  
Président  
CondoConseils, CondoMarketing



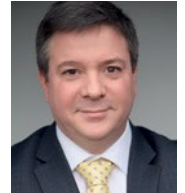
Gabriel Marcu, Adm.A.  
Vice-président, directeur général  
CondoConseils, CondoMarketing



Me Hélène de Kovachich  
Groupe Option Médiation  
Montréal



Me Edith Brault-Lalanne  
EBL Médiation  
Montréal



Me Sébastien Fiset  
Fiset Légal inc.  
Montréal



Bogdan Constantin, CPA  
Waked Semann et Constantin  
Provincial



Linda Collin, PAA  
Coordonnatrice CondoAssurance  
Provincial



Me Gérald Denoncin  
Fiset Légal inc.  
Montréal



André Grenier  
Centre Inspection Québec  
Provincial



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



Alex Argento, Conseiller Financier  
Gestion de Patrimoine Assante  
Provincial



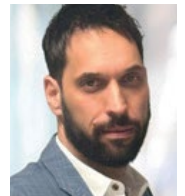
René Paquin, ing.  
St-Pierre & Associés  
Provincial



Me Annie Tardif  
Impact PRD  
Provincial



Me Céline Vallières  
Médiatrice accréditée, formatrice  
Québec



Patrick Mailloux  
Akisens  
Provincial



Me Manuel St-Aubin  
St-Aubin Avocats  
Montréal



Me Michel Lévesque  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



Me Julie Fréreau  
Delegatus  
Montréal



Martin Laurendeau  
Banque Nationale  
Provincial



Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés  
Provincial

## Collaborateurs à CondoConseils



**Bernard Bousseau**  
Racine et Chamberland  
Provincial



**Patrick Gautreau**  
NIVOEX  
Provincial



**Me Stéphane Audy**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Lynda Vachon**  
Médiatrice accréditée  
Provincial



**Robert Plante**  
SPE Valeur Assurable  
Provincial



**Me Simon Oliva**  
Fiset Légal inc.  
Montréal



**Me Mario Paul-Hus**  
Municonseil Avocats  
Hypothèques Légales Express  
Provincial



**Me Catherine Azoulay**  
Azran & associés avocats  
Montréal



**Me Chantale Bouchard**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Me Gabrielle Azran**  
Azran & associés avocats  
Montréal



**Julie Cornelier**  
Akisens  
Provincial



**Me Alexandre Tirziu**  
Fiset Légal inc.  
Montréal



**Me Gaston Gourde**  
Avocat à la retraite  
Québec



**Salim Ballouk, ing.**  
St-Pierre & Associés  
Provincial



**Me Pierre-Marc Boyer**  
Farley Avocats  
Montréal



**Me Angie Pelonis**  
Fiset Légal inc.  
Montréal



**Daniel Dolha, ing.**  
Montréal

# Spécialisés en vérification des façades et stationnements

## POURQUOI NOUS?

### ► Excellente réputation

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

### ► Implication professionnelle

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

### ► Méthodes novatrices

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

### ► Portfolio

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

### ► Territoire desservi

La province de Québec au complet.

## NOS PROJETS



**CONTACTEZ  
NOTRE ÉQUIPE!**

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



# Printemps et toitures : pourquoi les copropriétaires doivent agir maintenant



Par Philippe Bouchard  
Vice-président, Gestion Defcor inc.

Au Québec, les hivers rigoureux mettent les toitures de nos immeubles à rude épreuve. Neige lourde, cycles de gel et dégel, vents violents : tous ces éléments contribuent à l'usure prématurée des toitures de copropriétés. Avec l'arrivée du printemps, il est crucial pour les copropriétaires et les conseils d'administration de syndicats de copropriété de planifier une inspection rigoureuse et d'entreprendre les travaux d'entretien nécessaires.

## Pourquoi inspecter sa toiture au printemps ?

### 1. Détecter les dommages causés par l'hiver

La neige accumulée et les variations de température peuvent avoir créé des fissures, déplacé des bardeaux ou affaibli certaines sections de la toiture. Une inspection permet d'identifier les problèmes avant qu'ils ne s'aggravent.

### 2. Prévenir les infiltrations d'eau

Avec la fonte des neiges et les pluies du printemps, une toiture endommagée devient une porte d'entrée pour l'eau. Une infiltration non détectée peut rapidement entraîner des dégâts coûteux, non seulement sur la structure du bâtiment, mais aussi à l'intérieur des unités de condo.

### 3. Prolonger la durée de vie de la toiture

Un entretien préventif peut éviter des réparations majeures et coûteuses à long terme. En détectant et en réglant les problèmes mineurs dès le printemps, on maximise la durée de vie du revêtement de toiture et on protège l'investissement de tous les copropriétaires.

## Que doit inclure l'inspection ?

Pour une inspection efficace, il est recommandé de faire appel à un professionnel, mais voici quelques éléments essentiels à vérifier :

- **État du revêtement** (bardeaux, membrane, gravier, etc.) : y a-t-il des fissures, des déformations ou des sections manquantes ?
- **Drainage et évacuation de l'eau** : les gouttières et les drains sont-ils dégagés et fonctionnels ?
- **Présence d'accumulation d'eau ou d'humidité** qui pourrait causer de la moisissure ou accélérer la détérioration de la structure.
- **Fixations des équipements installés sur la toiture** (antennes, climatiseurs, panneaux solaires, etc.), pour s'assurer qu'ils sont bien ancrés et étanches.

## L'entretien : un devoir collectif

L'entretien de la toiture relève souvent de la responsabilité du syndicat de copropriété, mais tous les copropriétaires ont intérêt à s'assurer que cette tâche est bien prise en charge. Voici quelques actions à privilégier :

- **Nettoyer les drains et gouttières** pour éviter l'accumulation d'eau stagnante.
- **Effectuer des réparations mineures rapidement** afin d'éviter que de petits problèmes deviennent majeurs.
- **Planifier une inspection annuelle professionnelle** pour détecter les problèmes invisibles à l'œil nu.

## Un investissement intelligent

Ignorer l'entretien d'une toiture peut entraîner des coûts élevés à long terme, et les assurances peuvent refuser de couvrir des dommages si l'absence d'entretien est démontrée. En mettant en place une inspection et un entretien régulier au printemps, les copropriétaires protègent leur patrimoine, évitent les mauvaises surprises et garantissent la pérennité de leur immeuble.

🌱 Planifiez l'inspection de votre toiture dès maintenant ! □



## Protégez votre immeuble, sans même y penser!

Ne laissez pas un dégât d'eau  
mettre en péril votre investissement!

Offrez-vous une **protection 24/7**,  
même en cas de panne de courant\*,  
avec Sedna Mesh.



### Adieu les dégâts d'eau!

#### Sécurité totale

Protège l'ensemble des unités et  
les espaces communs, sans  
intervention manuelle

#### Gestion simplifiée

Contrôle et suivi en temps réel avec  
la plateforme Sinopé Smart Systems

#### Tranquillité assurée

Un système fiable et certifié,  
qui vous aide à préserver votre  
couverture d'assurance

\*Jusqu'à 24 heures d'autonomie en cas de panne de courant, grâce au système d'alimentation sans coupure.

# sinopé

Contactez nos experts dès  
maintenant pour une présentation  
et une soumission gratuites!

 [ventes@sinopetech.com](mailto:ventes@sinopetech.com)

 1 855-741-7701, poste 2.

 [sinopetech.com/sedna](http://sinopetech.com/sedna)

Économisez sur votre assurance

  
ASSOCIATION DE PRÉVENTION  
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA



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

### CONDO Mediation

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

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

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

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

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



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

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



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



Licence RBQ : 8360-5220-01



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

Pour vos estimations gratuites!

Votre conseiller en pavage :

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

Bureau : **514 766-4888**

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

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

# Nettoyer ses vitres en copropriété



Par Patrick Brouillard  
Vitro-Services (depuis 1988)

L'entretien des zones communes devrait être une charge assurée par le syndicat. Il est donc important pour le bien de tous les copropriétaires de s'assurer que l'entretien de ces parties communes soit fait au minimum une fois par année. 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 et accueillants.

En étant dans une copropriété, l'entretien des espaces communs doit être fait pour le bien des 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 conseil d'administration 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 professionnelle de nettoyage de vitres, 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 HydroTube

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 sécheront 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 nos équipes 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](#). □



# 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.

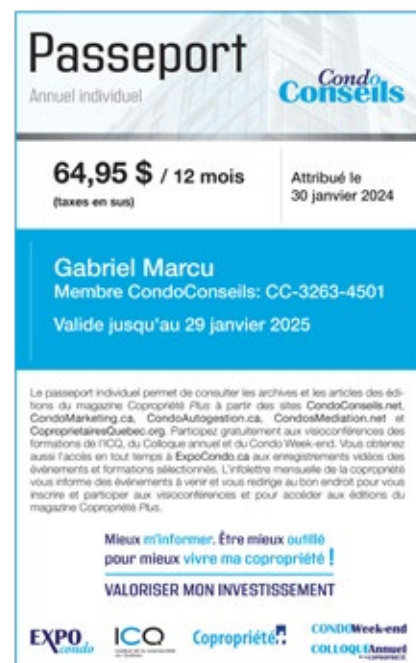
Mieux m'informer. Être mieux outillé  
pour mieux vivre ma copropriété !

VALORISER MON INVESTISSEMENT

Obtenez votre Passeport **MAINTENANT**

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

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







# Pour en finir avec les dégâts d'eau

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

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Un seul contrat pour toutes les étapes du projet (installation, plomberie, électricité, etc.)
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement

**Soumission détaillée  
sans frais  
ni obligations**

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



Membre installateur certifié

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

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

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





Par Jared Kress  
chef de produit chez Metropolitan Hardwood Floors  
avec le soutien d'AcustiTECH.

## Démystifier les idées préconçues et les confusions concernant les rendements acoustiques

Les rendements acoustiques sont souvent mal compris, entraînant une confusion tant chez les consommateurs que chez les professionnels de l'industrie du revêtement de sol. Qu'il s'agisse de choisir le bon sous-plancher, de comprendre la différence entre les résultats en laboratoire et la performance réelle, ou de faire face à des exigences de construction irréalistes, l'écart entre les attentes et la réalité reste un défi.

## Le rôle du sous-plancher dans la performance acoustique

Le sous-plancher joue un rôle clé dans l'amélioration de la performance acoustique, mais il ne constitue pas une solution unique en soi. En réalité, les performances acoustiques résultent de l'interaction entre l'ensemble du système plancher/plafond, qui comprend le type de revêtement de sol, le sous-plancher et la structure même du bâtiment.

Prenons deux scénarios :

1. Un plancher en bois d'ingénierie avec un sous-plancher acoustique installé dans un immeuble en ossature bois léger
2. Le même assemblage utilisé dans un immeuble en béton, avec une dalle suspendue, un plafond suspendu, de l'isolation et des couches de cloisons sèches.

Bien que le revêtement de sol et le sous-plancher soient identiques, la performance acoustique sera très différente. Pourquoi ? Les couches structurelles supplémentaires et la plus grande séparation entre les unités dans l'immeuble en béton réduiront bien plus efficacement la transmission sonore que le sous-plancher seul dans le bâtiment en bois. Cela illustre l'importance de voir le sous-plancher comme une pièce d'un casse-tête bien plus vaste. Bien qu'il soit essentiel, la construction du bâtiment a un impact majeur sur la performance acoustique globale.

## Les rendements acoustiques en laboratoire vs la performance réelle

Les rendements acoustiques sont souvent issus de tests en laboratoire, mais ils ne reflètent pas toujours les performances réelles. Les tests en laboratoire sont réalisés dans des conditions contrôlées, incluant des dalles de béton idéales, des plafonds suspendus et de l'isolation, ce qui est rarement le cas dans des bâtiments réels.

Par exemple, un laboratoire pourrait attribuer une valeur IIC (Impact Insulation Class) de 72 à un sous-plancher spécifique. Cependant, ce rendement repose sur des conditions optimales en laboratoire. Lorsqu'on installe ce même sous-plancher dans une construction en ossature bois, l'indice IIC de l'ensemble du système plancher/plafond peut être bien

inférieur en raison des différences structurelles. Cette disparité souligne l'importance pour les consommateurs et les gestionnaires d'immeubles de comprendre que les rendements obtenus en laboratoire ne s'appliquent pas à toutes les méthodes de construction.

## Des normes inatteignables dans l'industrie

L'industrie du revêtement de sol subit souvent des pressions pour répondre à des normes acoustiques excessivement ambitieuses qui ne tiennent pas compte des conditions réelles. Les gestionnaires d'immeubles et les associations de copropriétaires peuvent imposer des exigences acoustiques spécifiques sans prendre en compte les variables structurelles.

Par conséquent, les fabricants développent des produits qui répondent aux critères de tests en laboratoire et les consommateurs interprètent ces rendements comme une garantie de performance dans leur propre logement.

Cela crée une situation frustrante pour les consommateurs, qui se retrouvent à jongler entre les exigences contradictoires de leur gestionnaire d'immeuble tout en naviguant dans un flot de jargon technique. En fin de compte, ils se retrouvent avec des attentes que ni le sous-plancher ni le système de revêtement de sol ne peuvent satisfaire.

## Ce que les consommateurs doivent savoir

Les consommateurs jouent un rôle clé dans la compréhension des rendements acoustiques en posant les bonnes questions, telles que :

- Ce produit est-il adapté à mon type de bâtiment ? Les différentes structures – ossature bois, béton ou bois massif – influencent l'efficacité du sous-plancher.
- Les bénéfices acoustiques sont-ils basés sur des tests en laboratoire ou en conditions réelles ? Comprendre les conditions de test permet d'ajuster ses attentes.
- L'ensemble du système plancher/plafond est-il pris en compte ? Aucun sous-plancher ne peut à lui seul satisfaire aux exigences IIC/STC sans considérer l'assemblage global.



De plus, impliquer les gestionnaires d'immeubles dès le début du processus peut éviter les malentendus et établir des objectifs acoustiques réalistes. Par exemple, savoir si votre bâtiment est en ossature bois ou en béton peut clarifier les attentes en matière d'insonorisation.

## Comblar le fossé éducatif

Pour répondre à ces idées préconçues, il est essentiel de favoriser l'éducation et de réévaluer les normes de l'industrie. Les associations de copropriétaires et les gestionnaires d'immeubles devraient revoir leurs règlements afin de ne pas exiger des performances acoustiques irréalistes et reconnaître que les résultats dépendent des spécificités de la construction.

La confusion entourant les rendements acoustiques résulte d'un manque de transparence et de compréhension. En sensibilisant les consommateurs, en actualisant les règlements désuets et en prenant en compte l'ensemble du système plancher/plafond, nous pouvons réduire l'écart entre les attentes et les performances réellement atteignables. Les professionnels du revêtement de sol et les consommateurs doivent comprendre que la performance acoustique est une question de système global, influencée autant par la conception du bâtiment que par les composants individuels comme le sous-plancher.

Ce n'est qu'en abordant ces complexités que nous pourrions créer des espaces de vie plus silencieux et plus harmonieux, répondant véritablement aux besoins des propriétaires modernes.

**Jared Kress est chef de produit chez Metropolitan Hardwood Floors. Vous pouvez en savoir plus sur les produits qu'ils proposent ici :** [www.metrofloors.com](http://www.metrofloors.com)

**Pour en savoir plus sur AcoustiCondo, voir ici :** <https://www.acousti-tech.com/acousticondo> □



## Membres des conseils d'administration des copropriétés

Faites dès maintenant parvenir une mise en demeure et publiez au besoin une hypothèque légale afin de garantir le paiement des charges communes. Le service est fourni par un avocat d'expérience et le prix de celui-ci est forfaitaire et vraiment à rabais.

Nous vous invitons à communiquer avec nous à l'adresse courriel [hypoleg@gmail.com](mailto:hypoleg@gmail.com) afin d'obtenir une proposition établissant le coût de nos services applicable à votre situation.



# Assurance Condo

## UN PROGRAMME D'ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ EXCLUSIF.

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

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

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

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

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

#### **Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages

Vice-président, directeur d'unité – Immobilier Québec

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

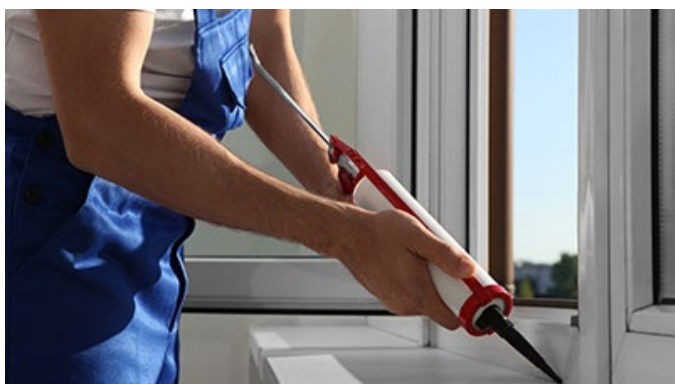


# Calfeutrage autour des portes et fenêtres



Par JHakim Maldji  
Inspect 2000

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



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

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

## Comment inspecter le calfeutrage ?

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

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

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



Institut de la copropriété  
du Québec

**Formations et Programmes  
d'excellence en copropriété**



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





mars 2025

Conférenciers : Gabriel Marcu, Adm.A., Médiateur accrédité (IMAQ), vice-président, directeur général, CondoConseils / CondoMarketing; St-Pierre et Associés: René Paquin, Propriétaire associé, directeur général; Salim Ballouk, directeur général adjoint, directeur de l'ingénierie (Département de Science du Bâtiment); Laurent Delcourt, ingénieur, chargé de projet; Pierre Gnocchini, directeur relations et services à la clientèle), Sonia de Lafontaine, Ingénieure, médiatrice et arbitre accréditée.

## Entretien des actifs immobiliers en copropriété !

Formation dédiée aux administrateurs de syndicats de copropriété.

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

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

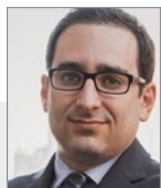
L'ICQ vous offre cette formation qui aidera les administrateurs et résidents des syndicats de copropriété à comprendre l'importance de maintenir en bon état leur immeuble.

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

### Grands Partenaires



# Copropriété : lorsque la gestion du syndicat se transforme en harcèlement d'un copropriétaire



Par Me Manuel St-Aubin  
avocat et associé chez St-Aubin avocats

La copropriété peut souvent s'avérer un exercice relationnel difficile. Il appartient au syndicat de copropriété d'assurer le respect des règlements de l'immeuble et la gestion de la copropriété. Or, qu'arrive-t-il lorsque la relation entre un copropriétaire et son syndicat devient conflictuelle? Qu'est-ce qui constitue du harcèlement d'un représentant du syndicat envers un copropriétaire ?

Date de rédaction : 2023-12

\* Cet article a été rédigé dans le contexte d'une intervention télévisée à la télévision LCN/TVA en décembre 2023. Suivez [le lien suivant](#) pour écouter l'entrevue.



## 1. Qu'est-ce que le harcèlement en droit civil?

Le harcèlement peut juridiquement être défini de la façon suivante, tel que l'écrit la Cour du Québec dans l'affaire **Syndicat du 90 Pierre-Laporte inc. c. Soares, 2023 QCCQ 1945** :

« Comportement volontaire et généralement répété et continu d'une personne se manifestant entre autres par des paroles, des actes ou des gestes à caractère vexatoire ou méprisant à l'égard d'une autre personne, dirigés contre cette personne, ses proches ou ses biens » (par. 62).

Pour qu'il y ait harcèlement, les comportements reprochés doivent donc être :

- Volontaires;
- Répétés;
- Continus;

- Des gestes ou des paroles à caractère vexatoire ou méprisant;
- Dirigés contre une personne, ses proches ou ses biens.

## 2. Le syndicat, par les gestes de ses représentant, peut-il être responsable de harcèlement envers un copropriétaire?

L'affaire **Syndicat du 90 Pierre-Laporte inc. c. Soares, 2023 QCCQ 1945** est une illustration de ce qui peut constituer du harcèlement d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire.

Dans cette affaire, le syndicat de copropriété reprochait à un copropriétaire d'avoir violé à maintes reprises le règlement de l'immeuble et lui réclamait plus de 2 000\$.

De son côté, le copropriétaire poursuivi a contesté la demande du syndicat et lui réclamait à son tour la somme de

5 000\$, alléguant que la présidente du syndicat avait fait preuve de harcèlement à son endroit.

Les actes reprochés faisaient en sorte qu'il était question de harcèlement selon la Cour du Québec. En effet, le syndicat et la présidente de celui-ci posaient des gestes de harcèlement, notamment :

- Surveiller les allées et venues et espionner (par. 12);
- Prendre des photos inappropriées du copropriétaire, à son insu, de ses invités ou de sa propriété (par. 64 et 67);
- Pénétrer à l'intérieur de la fraction du copropriétaire sans consentement préalable et sans justification (par. 64);
- Avoir une attitude envahissante, désagréable et contrôlante envers le copropriétaire (par. 63);
- Contrôler et vérifier l'état des lieux lorsque des invités du copropriétaire sont présents;
- Formuler à l'encontre du copropriétaire des accusations non fondées et des plaintes exagérées (par. 66);
- Imposer au copropriétaire des sanctions injustifiées et non prévues au règlement de l'immeuble (par. 16).

De plus tous ces agissements étaient dirigés contre une seule personne en particulier, le copropriétaire en question (par. 65).

Dans son raisonnement, le Tribunal indique que les administrateurs d'un syndicat de copropriété possèdent un double rôle: 1) ils sont gestionnaires des biens d'autrui, chargés de la simple administration et 2) sont les mandataires du syndicat de copropriété (par. 57).

Ce double rôle de l'administrateur fait donc intervenir les dispositions correspondantes au *Code civil du Québec*<sup>[1]</sup> :

- Les dispositions relatives à l'administrateur du bien d'autrui (art. 1308 et suivants C.c.Q.).
- Les dispositions relatives au mandat (art. 2136 et suivants C.c.Q.).

De plus, le *Code civil du Québec* impose également aux administrateurs un devoir de prudence, de diligence et d'honnêteté.

Ainsi, toujours dans l'affaire **Syndicat du 90 Pierre-Laporte inc. c. Soares, 2023 QCCQ 1945**, les actes de harcèlement des membres du syndicat de copropriété envers le copropriétaire ont engagé la responsabilité du syndicat, vu que ces actes ont été commis dans le cadre de leur mandat.

Il est à noter que dans cette affaire, le Tribunal a déterminé les dommages accordés en considérant les troubles importants d'anxiété développés par le copropriétaire (preuve médicale à l'appui), sa perte de poids significative ainsi que la dégradation de sa qualité de vie (par.68).

### 3. Conclusion

Tel que détaillé ci-dessus en lien avec la décision étudiée, les devoirs des administrateurs d'un syndicat de copropriété ne sauraient en aucun cas justifier la violation de droits fondamentaux reliés au droit de propriété ou au droit à la vie privée d'un individu, en particulier d'un copropriétaire.

Effectivement, même si les administrateurs d'un syndicat de copropriété ont pour mandat de veiller au respect des règlements de l'immeuble, la décision étudiée ci-dessus nous démontre qu'il est primordial que ceux-ci agissent dans les limites des pouvoirs octroyés par leur mandat et en faisant preuve de modération et de pragmatisme.

**AVIS : Les informations de cet article sont générales et ne constituent en aucun cas un avis ou conseil juridique ni ne reflètent nécessairement l'état du droit de façon exhaustive. Pour toute question d'ordre juridique adaptée à votre situation, nous vous conseillons de contacter un avocat.** □

[1] Nous tenons à souligner qu'il serait tout autant possible de soulever les articles 321 et ss. du C.c.Q. étant donné que ceux-ci font directement référence aux obligations des administrateurs d'une personne morale (art. 1039 C.c.Q.). En revanche, même en se référant aux règles du mandat, la juge arrive aux mêmes conclusions dans l'affaire présentement étudiée.



## Renouvellement en assurance de copropriétaire

# 10 QUESTIONS À SE POSER

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



### RAPPEL

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

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


**1.** Avez-vous acquis des **biens de valeur**, par exemple : matériel informatique ou électronique, bijoux, vélo, antiquités, œuvres d'art ou cellier à vin ?

**2.** Avez-vous un **chauffe-eau** individuel qui a plus de 10 ans ou avez-vous installé un chauffage auxiliaire (bois, gaz, huile, etc.) ?

**3.** Êtes-vous devenu propriétaire d'un **animal** tel un chien, un animal exotique, etc. ?

**4.** Logez-vous une **nouvelle personne** dans votre unité ou une nouvelle personne y travaille-t-elle sur une base régulière ?


**5.** **Louez-vous** ou prévoyez-vous louer votre unité à un tiers, incluant les échanges de maisons et les locations de courte durée ?

 **ATTENTION** Certaines déclarations de copropriété ne permettent pas la location à court terme ou prévoient que le copropriétaire demeure responsable des dommages que pourrait causer son locataire. Vous pouvez ajouter l'obligation d'assurance en responsabilité civile dans le bail.

**6.** Avez-vous fait installer ou désactiver votre **système d'alarme** ?

**7.** Exercez-vous des **activités professionnelles** ou commerciales à votre résidence ou y conservez-vous du matériel professionnel tel des outils, de l'équipement informatique, etc. ?

**8.** Les précédents propriétaires ont-ils effectué des **rénovations** qui ont conféré une valeur ajoutée à votre unité ou prévoyez-vous y effectuer des améliorations importantes, par exemple changer le revêtement des armoires pour un matériel de qualité supérieure ?

 **ATTENTION** Demandez à votre syndicat de copropriété la description des parties privatives pour identifier les éventuelles améliorations apportées et clarifier quelles assurances doivent couvrir quoi.

**9.** Avez-vous des **biens** entreposés **hors de votre copropriété**, par exemple des objets personnels laissés dans un chalet loué temporairement ou à un terrain de camping ?


**10.** Le syndicat des copropriétaires a-t-il effectué des modifications au **système central de chauffage** ou d'eau chaude de l'immeuble ou de votre unité ?



CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES  
octobre 2019

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


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

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


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

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

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

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

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

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

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



## Saviez-vous ?

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



## Limitations et exclusions

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



## Informez-vous !

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

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



**CHAMBRE  
DE L'ASSURANCE  
DE DOMMAGES**

octobre 2019

# Le chariot : un allié du quotidien à ne pas négliger



Par Félix Normand  
Drakkar International  
Chariots et Innovation

Qui n'a jamais été confronté à cette situation ? Après une grosse épicerie, vous ouvrez le coffre de votre voiture rempli à ras bord et, par fierté ou par impatience, vous tentez de tout transporter en un seul voyage. L'idée de faire plusieurs allers-retours est hors de question, quitte à risquer des doigts engourdis sous le poids des sacs... ou pire, à voir un sac céder sous la pression.

Heureusement, certains ont accès à un chariot pour faciliter le transport. Pourtant, au moment où vous en avez besoin, l'espace réservé est soit vide, soit occupé par un chariot dont une roue branlante menace de transformer votre trajet en parcours du combattant. Pourquoi tombe-t-on toujours sur celui qui roule de travers ?

Comme tout équipement utilisé au quotidien, un chariot nécessite un entretien régulier. Les roues, en particulier, sont les éléments les plus sollicités et s'usent naturellement avec le temps. Au cœur de chaque roue se trouvent des billes de roulement, de minuscules sphères métalliques qui assurent un déplacement fluide et silencieux. Mais à force d'usage, certaines tombent, laissant place à un espace où cheveux, poussière et autres débris s'accumulent. Peu à peu, le roulement se détériore, rendant le chariot de plus en plus difficile à manœuvrer.

Mais le problème ne s'arrête pas là. Un chariot ne transporte pas que vos achats : il traverse le stationnement, parfois sale ou enneigé, passe par des ascenseurs poussiéreux et est manipulé par de nombreuses mains, pas toujours propres. Il arrive aussi qu'un liquide soit renversé dessus sans être nettoyé correctement. Résultat ? Un chariot peut rapidement devenir un nid à bactéries et à saleté.

Il est recommandé d'inspecter et d'entretenir les roues et le chariot chaque année. En règle générale, les roues devraient



être remplacées tous les cinq ans pour garantir un roulement optimal. Si leur remplacement est reporté, un nettoyage minutieux s'impose : retirer les cheveux, poussières et fibres coincés autour du mécanisme de roulement peut améliorer leur performance et prolonger leur durée de vie.

Un lavage complet est aussi indispensable. Réalisé avec un savon spécialement conçu pour éliminer les résidus et les bactéries, il peut être effectué à l'aide d'une machine à pression pour redonner au chariot son apparence d'origine.

Notre équipe spécialisée propose un service complet d'entretien des chariots. Grâce à un savon écologique puissant, un inventaire de roues de remplacement et un équipement adapté pour la soudure et la réparation, nous redonnons vie à vos chariots. Confiez-nous leur entretien et profitez de chariots propres, fonctionnels et agréables à utiliser, sans avoir à vous en soucier !

**Besoin d'un entretien ? Contactez-nous dès maintenant !**





UNE SOLUTION ADAPTÉE  
**À VOTRE BUDGET!**

Renseignez-vous sur nos promotions

Support technique 24/7/365

Technologie conçue pour multi-logis

Reconnue par les assurances

Références sur demand

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT

# AKISENS VOUS PROTÈGE DES FUITES D'EAU

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

UNE SOLUTION QUI INNOVE DANS LA GESTION DU RISQUE

## NOUVELLE SONDE AKISENS

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

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



Eau



Humidité



Double  
capteur



Température



Sécurité

# Loi 16 : pourquoi attendre pour être bien guidé ?



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

Bien que l'entrée en vigueur de la Loi 16 qui vise à mieux encadrer la copropriété au Québec se fasse attendre, il est vivement recommandé pour une copropriété de procéder dès maintenant à la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance et à l'élaboration d'un carnet d'entretien... Surtout que cette loi ne changera pas les composantes intrinsèques de ces documents déjà très complets, et que les acheteurs potentiels exigent déjà d'être rassurés.

## 1. Anticipation et planification financière

Éviter les mauvaises surprises : une étude de fonds de prévoyance permet d'établir une projection des coûts liés aux réparations majeures et au remplacement des parties communes à long terme. Cela réduit les risques de se retrouver dans une situation où des travaux urgents et coûteux doivent être entrepris sans les fonds nécessaires.

Gestion saine des finances : en connaissant les besoins futurs, la copropriété peut planifier les cotisations des copropriétaires de manière équitable et réaliste, évitant ainsi des augmentations soudaines et potentiellement difficiles à assumer.

Valorisation de l'immeuble : un fonds de prévoyance bien garni et un carnet d'entretien à jour sont des atouts majeurs lors de la vente d'une unité de copropriété. Ils témoignent d'une gestion responsable et d'une prévoyance qui rassurent les acheteurs potentiels.

## 2. Entretien préventif et pérennité de l'immeuble

Prévention de la détérioration : le carnet d'entretien permet de consigner l'historique des travaux effectués et de planifier les interventions d'entretien préventif. Cela contribue à prolonger la durée de vie des composantes de l'immeuble et à prévenir leur détérioration prématurée.



Sécurité et confort des occupants : un entretien régulier et adéquat assure la sécurité et le confort des occupants en évitant les problèmes liés à la vétusté des installations.

Optimisation des coûts d'entretien : en planifiant les interventions d'entretien, la copropriété peut bénéficier de tarifs plus avantageux et éviter les coûts exorbitants liés aux réparations d'urgence.

## 3. Conformité future et transition en douceur

Gain de temps et d'efficacité : en réalisant ces démarches dès maintenant, la copropriété sera en avance sur la réglementation et évitera la cohue et les délais qui pourraient survenir lors de l'entrée en vigueur de la Loi 16.

Transition facilitée : l'étude de fonds de prévoyance et le carnet d'entretien seront des outils précieux pour faciliter la transition vers les nouvelles exigences de la loi.

Démonstration de transparence : en agissant de manière proactive, la copropriété démontre sa volonté de se conformer aux futures exigences et de prendre soin de son patrimoine. Cela rassurera de potentiels acheteurs.

### En résumé :

Même si l'entrée en vigueur de la Loi 16 tarde, la réalisation d'une étude de fonds de prévoyance et l'élaboration d'un carnet d'entretien sont des mesures essentielles pour une gestion saine et responsable d'une copropriété. Elles permettent d'anticiper les besoins futurs, de planifier les finances de manière adéquate, d'assurer l'entretien préventif de l'immeuble et de faciliter la transition vers la nouvelle réglementation. De plus, cela rassurera de futurs acheteurs.

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

NOUS SOMMES LÀ  
POUR VOUS  
ACCOMPAGNER  
ET VOUS CONSEILLER

## GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS EXPÉRIMENTÉS

### UNE OFFRE SUR MESURE

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



# Korus

GESTION COLLABORATIVE  
DE COPROPRIÉTÉS

NOUVEAU SERVICE!

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

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



Pour nous rejoindre : 514 262-6002 | [nmonast@korus.ca](mailto:nmonast@korus.ca) | [korus.ca](https://korus.ca)





# La prévention a bien meilleur coût



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

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

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

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

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

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

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

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

## 2- Plomberie

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

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

### 3- Systèmes électriques

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

### 4- Conduites de sècheuse

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

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

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

# EXPO condo.ca

## Exposition virtuelle

**COLLOQUE** Annuel  
de la COPROPRIÉTÉ

**CONDOS** Week-end

**Soirées** du CONDO

**CONDO**  
endirect.com

Formations **ICQ**  
Institut de la copropriété  
du Québec

Condo **AUTOGESTION**

**CONDO**  
Mediation

**CONDO**  
Assurance



**ExpoCondo.ca**

# AcoustiTECH

Le bon produit à la bonne place



Choix du plancher



Type de pose



Structure du bâtiment

---

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

## AcoustiCONDO

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







# Créer un environnement sain dans les copropriétés : Pourquoi le nettoyage en profondeur des tapis est essentiel après l'hiver



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC

Chers propriétaires, gestionnaires immobiliers et résidents,

L'hiver laisse des traces bien visibles dans les immeubles de copropriétés. Les tapis des espaces communs, entrées et couloirs accumulent saletés, allergènes et résidus de calcium, compromettant la qualité de l'air et l'hygiène des lieux. Avec l'arrivée du printemps, il est crucial d'effectuer un nettoyage en profondeur des tapis afin d'assurer un environnement sain pour tous les occupants.

Cet article explore pourquoi l'entretien post-hivernal des tapis est une étape clé pour la santé des résidents et comment un nettoyage professionnel peut améliorer le bien-être général dans les copropriétés.

## 1. Les impacts de l'hiver sur la propreté et la santé des résidents

L'accumulation de contaminants dans les tapis pendant l'hiver représente un risque pour la santé. Voici quelques éléments préoccupants :

- **Poussières et allergènes** : Le pollen, des particules fines et les acariens s'accumulent dans les fibres et aggravent les allergies et les problèmes respiratoires.
- **Calcium et abrasifs** : Le sel et les produits de déglacage laissent des résidus qui peuvent irriter les voies respiratoires et causer des réactions cutanées.
- **Moisissures et humidité** : La neige et l'humidité emprisonnées dans les tapis créent un terrain propice au développement de moisissures et de bactéries, nuisibles pour la santé respiratoire.

Dans une copropriété, où plusieurs personnes partagent les mêmes espaces, un tapis mal entretenu devient rapidement un vecteur de contamination.

## 2. Pourquoi un nettoyage en profondeur est indispensable après l'hiver?

Un simple passage d'aspirateur ne suffit pas à éliminer toutes les impuretés accumulées dans les tapis. Un nettoyage professionnel apporte des bénéfices essentiels :

- **Élimination des bactéries et allergènes** : Un nettoyage à sec effectué en profondeur élimine efficacement les micro-organismes qui s'infiltrent dans les fibres.
- **Neutralisation des résidus de calcium** : Les solutions spécialisées vont dissoudre les traces de sel sans abîmer les matériaux.
- **Prévention des odeurs et moisissures** : Un traitement en profondeur empêche la prolifération de champignons et de mauvaises odeurs.
- **Amélioration de la qualité de l'air** : Un tapis propre emmagasine moins de poussières en suspension, réduisant ainsi les irritants respiratoires dans l'immeuble.
- 

## 3. Les étapes essentielles d'un bon nettoyage post-hivernal

Pour assurer un environnement sain, voici les étapes clés d'un nettoyage efficace après l'hiver :

- **Aspiration en profondeur** : Avant toute intervention, les tapis doivent être soigneusement dépoussiérés pour éliminer les particules en surface.
- **Traitement des taches** : Un produit spécialisé est appliqué sur les zones où le sel et les impuretés ont laissé des marques visibles.
- **Nettoyage à sec professionnel** : Notre procédé utilise un minimum d'humidité (2 à 5%) et une brosse spécialisée pour extraire les impuretés et raviver l'éclat des fibres.
- **Séchage rapide et finition** : Grâce au faible taux d'humidité du nettoyage à sec, le tapis sèche rapidement, évitant ainsi la formation de moisissures.

## 4. Un investissement rentable pour la copropriété

Opter pour un nettoyage en profondeur des tapis après l'hiver, c'est aussi un investissement intelligent :

- **Préservation des matériaux** : Un entretien professionnel prolonge la durée de vie des tapis, évitant ainsi des coûts de remplacement prématurés.
- **Valorisation de l'immeuble** : Des espaces communs propres et bien entretenus augmentent la satisfaction des résidents et l'attractivité des condos.
- **Réduction des frais d'entretien** : Un nettoyage préventif régulier permet d'éviter l'usure prématurée et les coûts de restauration plus élevés.
- 

## 5. Faites confiance à Pro-Sec pour un environnement sain et propre

Chez Pro-Sec, nous sommes spécialisés dans le nettoyage professionnel de tapis en copropriétés. Nos techniques avancées garantissent un résultat optimal tout en respectant les fibres et la structure des tapis.

- Intervention rapide et flexible selon les besoins de votre immeuble;
- Méthodes écologiques pour un nettoyage efficace sans produits agressifs;
- Service gratuit de ramassage et livraison pour une prise en charge complète.

Après l'hiver, un nettoyage en profondeur des tapis dans les copropriétés est essentiel pour garantir la santé et le bien-être des résidents. Pro-Sec offre une solution efficace et professionnelle pour éliminer les impuretés, prolonger la durée de vie des tapis et améliorer la qualité de l'air intérieur. Ne sous-estimez pas l'impact de la saleté accumulée pendant l'hiver : un tapis propre, c'est un environnement plus sain pour tous!

Voir également avec votre professionnel pour implanter un Programme d'Entretien Préventif (PEP). Cette approche proactive permet d'optimiser la longévité de vos tapis et de maximiser votre investissement à long terme. □



# GUARD-X

## PROTECTION INCENDIE

10600 Boul Parkway  
Anjou, Qc, H1J 1R6

WWW.GUARD-X.COM

514 277 2127



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Un investissement rentable

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

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

#### Conclusion

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

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

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



# L'inventaire arboricole interactif



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



Dans notre article le plus récent, nous vous avons présenté l'importance de faire l'inventaire de votre patrimoine arboricole. Quelques mois plus tard, après de longs remues-ménages, nous avons adapté le service pour une approche encore plus ciblée. À vrai dire, c'est tout le rapport entre l'arboriste et le client qui doit être repensé. L'inventaire interactif est la solution que nous avons trouvée pour optimiser la santé, la sécurité, le développement et la beauté de vos arbres.

Récapitulons les bénéfices de l'inventaire arboricole, au sens le plus ordinaire, et, ensuite, nous allons vous présenter nos options encore plus adaptées, grâce à une technologie révolutionnaire.

Un inventaire, c'est d'abord un état des lieux précis : chaque arbre est identifié, analysé et évalué en fonction de son essence, de sa taille, de son stade de développement et de son état de santé. C'est aussi un guide stratégique, qui vous indique clairement quels soins apporter et à quel moment. Le document sert de référence pour planifier l'entretien à long terme.

N'est-ce pas exactement la même philosophie que celle qui anime votre fonds de prévoyance : anticiper les besoins, planifier les interventions, et éviter les mauvaises surprises coûteuses? Dans les deux cas, c'est l'expertise professionnelle et la planification proactive qui vous permettent de préserver et d'accroître la valeur de votre patrimoine. Si vous compre-

nez l'importance de provisionner aujourd'hui pour les réparations de demain, vous saisissez certainement la valeur d'un inventaire arboricole axé sur la valorisation pour l'avenir.

Comme vous le savez, depuis 2020, la loi 16 exige une étude professionnelle de ce fond, ainsi que la mise en place d'un carnet d'entretien. Pourtant, alors que chaque composante structurelle de votre immeuble est méticuleusement évaluée et budgétisée, vos arbres - qui représentent une valeur économique et écologique considérable - ne bénéficient d'aucune protection légale équivalente. N'est-il pas temps d'accorder à vos arbres la même rigueur de gestion que celle que vous accordez à vos fondations ou à votre toiture?

C'est ce genre de problématiques que nous voulons adresser avec un service d'inventaire. Mais est-ce suffisant?

Certes, l'inventaire, tel qu'offert par Arboplus, vous donne des lignes directrices pour l'entretien projeté sur plusieurs années. En revanche, à mesure que les années passent, l'état des arbres change au gré des tempêtes, sécheresses, hivers froids et printemps humides. Voici ce que je m'évertue à vous faire comprendre, ou plutôt, que mes camarades arboristes et moi avons fini par comprendre : il faut que l'inventaire soit interactif pour avoir l'information en temps réel et pour que les interventions soient recommandées en prévention par les experts. Rien de moins! Autrement, à quoi ça sert? Même avec toutes les informations du monde sur la canopée urbaine de votre copropriété, les arbres et leur environnement évoluent, et, comme tout le monde, vous n'êtes pas en mesure de savoir exactement quand il faut appeler un arboriste.

Quand appeler un arboriste? La question qui tue... les arbres. Si chaque propriétaire d'un arbre savait quand faire une demande d'évaluation, eh bien, tous seraient arboristes! Et les arbres seraient toujours élagués, amendés, haubanés ou même abattus au bon moment. Or, ce n'est pas la réalité. Pour ma voiture, j'aime bien mon système de notification automatisé, lorsqu'elle fait squik squik, je vais voir le garagiste et lui dis : « mon véhicule fait squik squik », en rougissant un peu. S'il pouvait exister un système aussi intuitif et naturel pour les arbres... en voilà une idée!

Tenez : l'inventaire arboricole interactif sur une plateforme web, pour sauvegarder votre patrimoine arboré et pour en faire le suivi en temps réel. Un inventaire remis entre vos mains, qui serait interactif, comme une sorte de médiateur entre vous et l'expert. Grâce à cette technologie, chacun pourrait jouer le rôle qui lui revient : au copropriétaire de

profiter de son arbre; à l'expert de prendre les devants aux moments clés de l'évolution de l'arbre.

Et pour vous, copropriétaires, oui vous! Qui est, dans votre syndicat, responsable d'assurer le suivi des arbres? Des aménagements paysagers flambant neufs, qui se retrouvent à l'abandon cinq ans plus tard, voilà une preuve d'un grave problème de gestion de la canopée des copropriétés. Je parle d'expérience. Expérience douloureuse : systématiquement, lorsque j'inspecte les plantations faites pour de nouvelles constructions, je trouve des arbres avec des tuteurs qui fusionnent avec le tronc, des sols compactés, des collets racinaires remblayés, des défauts de structure, des maladies, des fourches faibles, des têtes codominantes ou encore des arbres morts, exposant le manque de suivi comme un trophée humiliant. Les paysages arborés prennent des années à se développer vers une valeur ajoutée pour votre copropriété, et avec cette négligence, tout est à recommencer! C'est inadmissible, inacceptable, mais, pire, évitable!

Je respire. Ce n'est pas de votre faute. Au nom de tous les professionnels qui ont un quelconque rôle à jouer avec l'entretien des végétaux, je m'excuse. C'est aux professionnels d'aller de l'avant et d'innover. En guise de repentance, pour renverser l'ordre des choses, c'est l'inventaire virtuel que je vous offre. Voici comment fonctionne un inventaire arboricole interactif.

Chaque arbre est répertorié, avec point GPS et avec toutes les informations cruciales: âge, grosseur, santé, sécurité, interventions nécessaires, etc. Mais, plutôt que de seulement vous remettre le document informatique, nous le gardons dans un « cloud » pour jouer ce rôle de médiateur dont je parlais plus tôt. Si nous jugeons qu'un élagage doit être fait, disons, dans deux ans, alors au moment opportun, vous recevez une notification qui vous le rappelle. Même chose pour toutes les interventions. Mais il y a plus.

Pour chaque changement de saison, nous allons vous envoyer une notification qui vous demandera de prendre des photos de votre arbre, et un arboriste expert les analyse en temps réel. Celui-ci, dans ses dossiers d'inventaire interactif, voit l'évolution de l'arbre et passe au peigne fin toute variation dans son état. Et ce service prend toute sa pertinence pour vous, chers copropriétaires, qui habitez des tours à condos toutes fraîches. Comme pour les enfants, les premières années de vie des arbres sont de la plus haute importance, c'est le temps pour la formation et pour encourager la résilience future. Les vices que j'ai nommés, dans mon élan de conste-



nation, sont majoritairement des oublis dans les premières années après la plantation. Amendement, arrosage, paillis, mycorhize, excavation du collet racinaire, taille de formation, arrachage du tuteur, et j'en passe.

Aidez-nous à vous aider. Avec un tel système, nous allons optimiser votre couvert arboré à coup sûr. Je réitère ce que j'avais dit dans mon précédent article : l'inventaire virtuel ne vous engage à rien. Lorsque nous vous notifions pour vous dire qu'un tuteur doit être enlevé ou que votre terre a besoin d'une aération, libre à vous de le faire vous-mêmes. Dans le doute, vous nous envoyez des photos suite à n'importe quelle intervention ou intempérie. Vos informations sont analysées et compilées dans des dossiers pour chaque arbre. Vous recevez nos conseils, et, au besoin, un arboriste expert vient sur place faire une mise à jour.

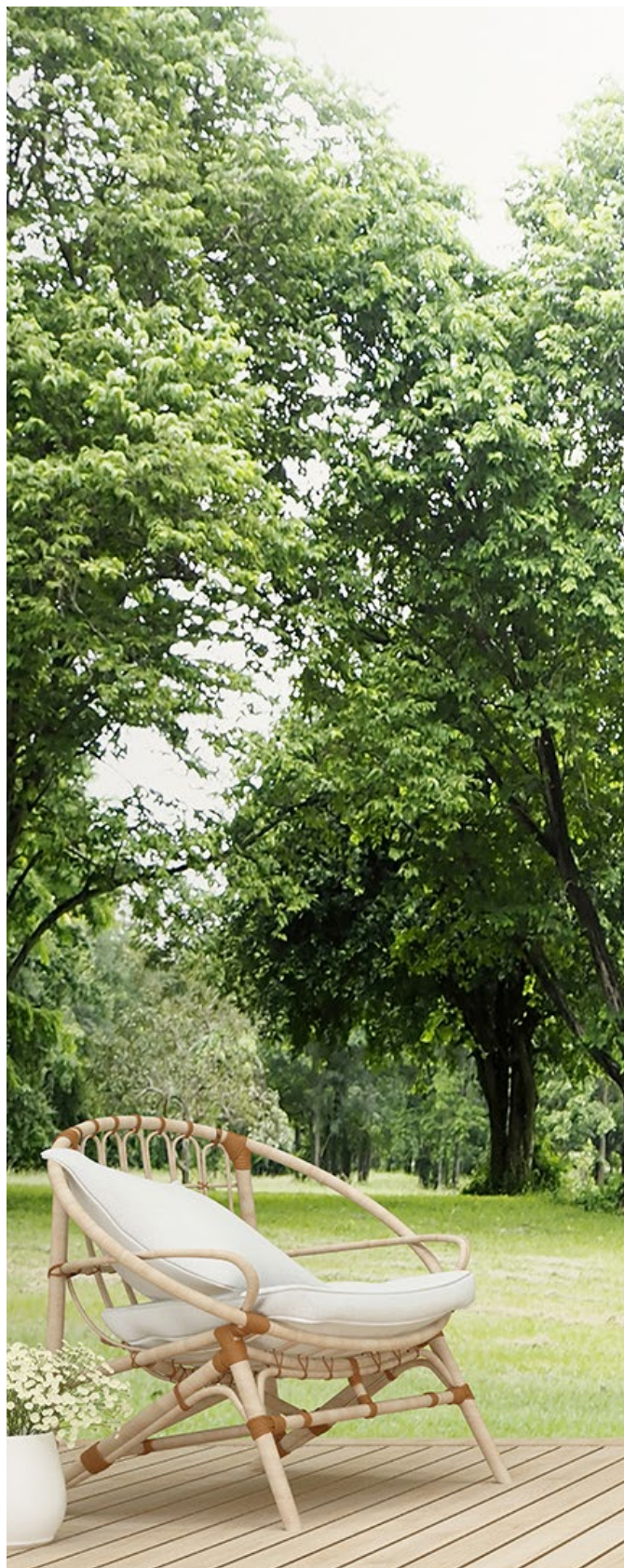
Le problème, c'est le temps. Bien souvent, nous sommes forcés de dire : « nous aurions pu sauver cet arbre, mais il aurait fallu intervenir il y a trois ans ». Tel arbre a une fissure, on peut la sécuriser avec un hauban, mais pas dans dix ans, maintenant. Telle branche malade risque de contaminer tout l'arbre, mais il faut l'enlever maintenant, pas dans cinq ans. Tel arbre est en dépérissement et doit être abattu maintenant, pas une fois qu'une grosse branche sera tombée sur une voiture, ou sur quelqu'un. Toutes ces problématiques de temps, toutes ces questions de savoir quand appeler un arboriste diplômé sont renversées avec un inventaire interactif. En collaborant avec nous, vous nous donnez vos pieds sur votre copropriété, et nous vous donnons nos yeux d'experts en temps réel.

Commencez dès aujourd'hui avec notre inventaire arboricole standard, et vous bénéficierez d'une conversion prioritaire et sans frais supplémentaires vers la version interactive dès son lancement. Avec la loi 16, vos arbres sont dans un angle mort, car cette législation protège votre bâtiment, mais elle laisse votre patrimoine arboré sans encadrement.

Ne manquez pas cette chance de participer à l'évolution de l'arboriculture moderne : cliquez sur le bouton ci-dessous. Ensemble, donnons vie à cette innovation qui protégera l'avenir de vos arbres. ☐



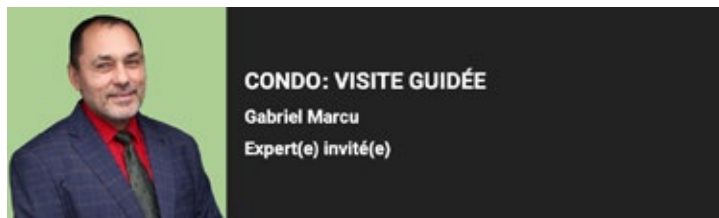
**Demander le service d'inventaire**





## La révolution autogestionnaire des administrateurs de copropriétés

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 06 FÉVRIER 2025



**EXPERT INVITÉ.** Bienvenue dans la copropriété de demain, où l'autogouvernance n'est plus une option, mais une véritable révolution. Place à une gouvernance participative, transparente et, surtout, efficace.

L'autogouvernance, appelée amicalement «autogestion», représente un concept moderne soutenu par des outils et mécanismes de collaboration innovants. Vous pouvez désormais choisir entre une gestion indépendante ou une gestion en partenariat avec un gestionnaire externe.

Sur cette deuxième option (et pas seulement), vous allez entendre souvent parler — j'espère — de personnes magiques: les gestionnaires professionnels en copropriété membres de l'Ordre des administrateurs agréés (les ADM.A.), les experts reconnus pour vous aider à structurer votre projet.

### La gouvernance participative: à vous de jouer

L'un des grands piliers de ce concept est la gouvernance participative. Un conseil d'administration compétent et rassurant, réélu chaque année, qui garantit des décisions réellement en phase avec les attentes.

Mais l'autogestion ne s'arrête pas là. Grâce à une gestion documentaire rigoureuse et une transparence accrue, vous aurez tous accès à l'information nécessaire pour prendre des décisions éclairées dans un climat de confiance où chaque copropriétaire se sent responsable et investi au bon fonctionnement de la communauté.



La collaboration n'est plus seulement une option, c'est le mot de passe d'une gouvernance harmonieuse et prospère. (Photo: 123RF)

### L'antidote de la médiation

Dans cette ère de gouvernance partagée, la médiation devient votre alliée numéro un.

Non, ce n'est pas un truc réservé aux tribunaux. C'est l'outil de référence qui tue les différends.

Avant de dégainer le marteau du droit et vider vos poches, pourquoi ne pas choisir la médiation? Économiser ainsi du temps et de l'énergie en préservant (en bonus) une atmosphère harmonieuse entre voisins. Recyclez la confrontation en collaboration, parce que personne n'aime les conflits.

Plus de jugement, plus de reproches, juste une communication ouverte et respectueuse. Les médiateurs accrédités sont là pour guider ce processus et faire en sorte que vous puissiez, tous ensemble, trouver la paix.

### Quand savoir rime avec pouvoir

Si vous voulez que votre copropriété soit un modèle de succès, il est essentiel que les administrateurs de copropriété intègrent le cycle de formation continue comme en Ontario.

Leur formation n'est pas une dépense, mais plutôt un des meilleurs investissements qui soient. Il est essentiel que ceux qui prennent les décisions sachent ce qu'ils font, de la gestion financière à la prise de décisions collectives en passant par l'organisation des assemblées. Vous ne voulez pas que votre copropriété ressemble à un terrain de jeux sans règles, n'est-ce pas?

### **La gestion des risques: anticiper avant d'intervenir**

L'autogestion, c'est aussi une gestion proactive des risques, pas juste de l'entretien, mais aussi de l'anticipation. Évitez les mauvaises surprises grâce à une planification rigoureuse, un carnet d'entretien et un système de gestion des risques bien ficelé.

Les administrateurs sont responsables de la préservation du bien commun et de la sécurité de ses usagers. Commencez par établir un registre des assurances bien tenu qui couvre aussi bien la copropriété, les copropriétaires, les locataires et les fournisseurs. Si un sinistre survient, tout le monde doit savoir ce qu'il doit faire.

Dans un contexte où les défis en matière d'assurances sont de plus en plus complexes, la solidarité est plus essentielle que jamais. Et pour vous assurer que tout est dans les règles, vos experts en sinistres et professionnels du bâtiment seront là pour évaluer et vous guider à chaque étape.

### **Gestion financière saine et équilibrée**

Une copropriété représente aussi une gestion financière complexe. Le fonds de prévoyance, par exemple, doit être guidé par des études et des expertises professionnelles sur une base régulière afin de prévoir les interventions nécessaires. De cette manière, plus de mauvaises surprises.

Chaque copropriétaire joue un rôle clé dans la pérennité du bâtiment, et chaque investissement doit se traduire par une valeur accrue du bien immobilier.

Un immeuble bien entretenu, c'est moins de frais à long terme et une valeur de revente optimisée.

### **La magie de la collaboration**

La collaboration n'est ainsi plus juste une option, c'est le mot de passe d'une gouvernance harmonieuse et prospère. Imaginez une communauté où les copropriétaires deviennent des acteurs clés aux côtés des administrateurs et gestionnaires, tous unis par une vision commune, celle de bâtir un environnement solide, attrayant, solidaire et durable.

Les administrateurs, porteurs des décisions essentielles et accompagnés par des gestionnaires professionnels, pourront ainsi mettre leur expertise au service de la collectivité. Grâce à une coopération fluide et transparente, il devient plus facile que jamais de résoudre les défis quotidiens.

Là où les solutions semblent complexes, les experts de la copropriété (médiators, experts en sinistres, facilitateurs, professionnels du bâtiment, conseillers financiers et juridiques) sont à vos côtés. Ils apportent leurs compétences pointues pour garantir des décisions éclairées et des solutions sur mesure. Grâce à leur expertise, la gouvernance de demain sera plus simple, plus efficace, et plus collaborative que jamais.

Dans cette nouvelle formule, tout est possible lorsqu'on travaille tous main dans la main. Réussir ensemble, c'est possible.

### **L'autogestion, la copropriété de demain**

Adopter l'autogestion, c'est bien une véritable révolution collaborative. C'est transformer la copropriété en une communauté solidaire et autonome, capable de faire face aux défis de demain. Chers administrateurs, vous êtes au cœur du processus et, avec l'aide des bons professionnels, chaque décision devient une occasion de créer un avenir meilleur pour votre communauté. □



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

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

**Nos services comprennent:**

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

**18,000**

DES GENS FORTS

**1,000+**

DES GENS FORTS EN AMÉRIQUE DU NORD

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



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



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



Par Joannie Robert  
Coordonnatrice aux communications et marketing  
Sinopé Technologies



L'immeuble à condos dans lequel habite M. Pierre Lachance est équipé du système Sedna de Sinopé, lequel enrayer les fuites et protège l'ensemble des unités de l'immeuble contre les dégâts d'eau. Découvrez comment les copropriétaires ont pu éviter 110 dégâts

d'eau en quatre ans grâce à ce système conçu spécifiquement pour les bâtiments multirésidentiels. Cette entrevue met en lumière l'expérience de M. Lachance et des autres copropriétaires, en mettant en évidence les importantes économies qu'ils ont réalisées depuis l'installation de Sedna.



Immeuble de  
M. Lachance  
protégé avec  
Sedna

## Pour en finir avec les réparations coûteuses

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

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



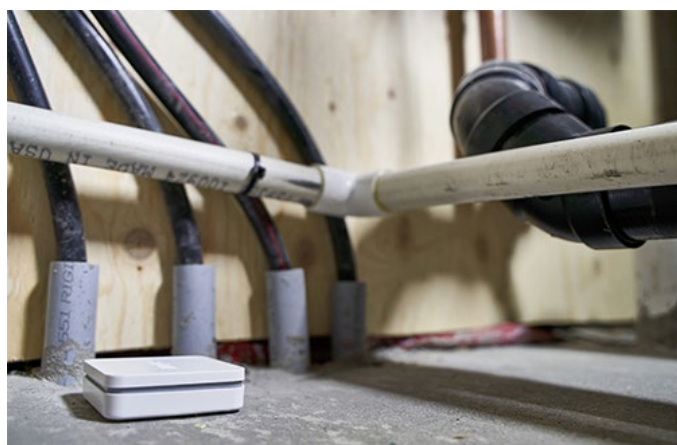
## Une installation efficace et sans tracas

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

frais d'installation de cette façon et que peu de compagnies offrent cette flexibilité.

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

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



## Des économies et le maintien de son assurabilité

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

Source : Info assurance

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



## Une plateforme de gestion simple et intuitive

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

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



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

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

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



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

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

sinopé



**ARBOPLUS™**  
arboriste urbain écologique

C'est pour votre  
**SÉCURITÉ**



que nous  
**EXCELLONS**  
à notre métier!



Élagage



Taille de haies



Abattage

**ESTIMATION GRATUITE**





**Une présence au  
Québec et en  
Europe**

# **agconnect.**

**La solution digitale  
pour les assemblées  
générales**

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

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

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

☎ +1 (514)-600-2006

<https://ag-connect.com>

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

## **agconnect, une solution plébiscitée !**

### **• Des chiffres**

Au 01/01/2024

**+5800**  
assemblées  
générales

**+370.000**  
participants

### **• Une reconnaissance**

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

### **• Nos utilisateurs en parlent le mieux**

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

**Pierre B**, Président d'association

**Découvrez d'autres témoignages  
de nos clients en vidéo !**



**Regarder les témoignages**

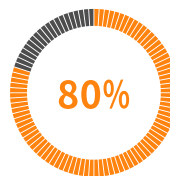
## **Pourquoi agconnect est partenaire avec CondoMarketing ?**

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

# Quels sont les avantages d'agconnect ?

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

(Grèves, problèmes de transports ou de salles)



d'AG en moins à reconvoquer faute de participants !

- **Récolte des votes en accélérée**

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



- **Libérez-vous des tâches récurrentes**

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

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



Gestion des convocations et des consentements



Feuille de présence numérique qui regroupe tous les participants



Calcul et affichage en temps réel des résultats des votes



Signature électronique du PV en fin d'AG

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

- **Une solution clé en main**



**conforme**  
à la réglementation et législation



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



**sécurisé avec une traçabilité**

## agconnect vous accompagne bien avant votre 1ère AG

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

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



# agconnect, comment ça marche ?

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



## Votre assemblée générale avec **agconnect**.

### Avant

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

### Pendant

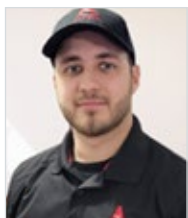
- Accès à la plateforme via un navigateur web (compatible ordinateur, tablette, cellulaire)
- Vidéo et chat intégré
- Gestion des votes pour tous les modes de participation (présence physique et virtuel)
- Visibilité du quorum en tout temps
- Calcul automatique des décisions selon les majorités requises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

### Après

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

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

# Les avantages de faire nettoyer les tapis



Par Alexis Beaulieu  
Groupe Aladin Inc.

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

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



## L'allure

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

## La santé

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

Voici quelques-uns des principaux bénéfices pour la santé :

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

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

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

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

## La durabilité

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

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



## Spécialiste en nettoyage

Résidentiel • Commercial



### Nos services de nettoyage:

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

**POUR UN ENVIRONNEMENT  
PLUS SAIN DEPUIS 1997**



Obtenez une soumission gratuite !  
450 632-8000 • 514 312-0300



# L'Entretien de l'enveloppe du bâtiment : Un Investissement Payant



Par François Veilleux  
Président Constructions TREMCO

L'enveloppe de votre immeuble – maçonnerie, calfeutrage, portes, fenêtres et toiture – joue un rôle crucial dans la protection contre les intempéries et la préservation de la valeur de votre propriété. Un entretien préventif permet d'éviter des réparations coûteuses et des infiltrations d'eau dommageables.

La réparation des fissures dans la maçonnerie, la vérification du calfeutrage et l'inspection régulière de la toiture assurent une meilleure durabilité et un confort accru pour les résidents. En agissant à temps, vous prolongez la vie de votre bâtiment et réalisez des économies à long terme. □

**Un petit investissement aujourd'hui  
pour éviter de gros travaux demain !**

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

## Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com



## VITRO — SERVICES

DÉJÀ  
**37**  
ANS

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



Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.

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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**

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

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

# Systèmes de détection et d'arrêt de fuites d'eau : pour protéger votre copropriété contre les dégâts d'eau



Par Gilles Fréchette  
Président, Sécurité AquaDéTECT inc.



*Un dégât d'eau peut causer de coûteux dommages dans une copropriété et perturber grandement le quotidien de ses occupants. Heureusement, il existe aujourd'hui des solutions qui permettent de réduire considérablement ce risque.*

## Identifiez les sources les plus fréquentes de dégâts d'eau

Dans une copropriété, les plus importantes sources de dégâts sont de deux types.

Appareil défectueux : toilette qui coule, raccord de lave-vaisselle mal vissé, fissure du tuyau d'approvisionnement en eau du réfrigérateur et chauffe-eau rouillé

Erreur humaine : oubli de fermer la valve d'eau lors de vacances, utilisation non surveillée d'un appareil et débordement d'un évier ou lavabo laissé sans surveillance

Fait à noter : en Amérique du Nord, les éviers de cuisine ne sont pas dotés d'un trop-plein comme en Europe. Voilà qui peut causer des problèmes de débordement. De plus, l'ouverture du trop-plein de nos lavabos et baignoires est souvent trop petite pour empêcher un débordement si le robinet est laissé ouvert sans surveillance.

## Composantes et fonctionnement

Étonnamment, certains administrateurs et copropriétaires ignorent encore l'existence de systèmes modernes de détection et d'arrêt de fuites d'eau. Ces systèmes comprennent généralement des détecteurs d'eau sans fil, une valve moto-

risée et un panneau de contrôle. L'ensemble est conçu pour réduire l'impact des dégâts d'eau en détectant les fuites et en coupant l'alimentation en eau avant que les dommages ne deviennent importants.

En envoyant des signaux au panneau de contrôle dès qu'il y a contact avec de l'eau, les détecteurs activent la valve motorisée, qui arrête sur-le-champ l'apport en eau. Cette intervention rapide évite des dégâts considérables.

En plus de prévenir les fuites, un système vraiment complet pourra générer des rapports détaillés. Ces rapports vous permettent non seulement de rassurer votre assureur, mais aussi de mieux gérer les risques en repérant les fuites avant qu'elles ne causent de graves dommages. Cela comprend même ces petites fuites qui sont souvent non déclarées, malgré les dommages « invisibles » qu'elles peuvent causer !

En matière de prévention des dégâts d'eau dans les copropriétés, l'installation d'un système de détection moderne et fiable fait bien plus que protéger votre investissement : elle vous permet bien souvent d'améliorer les conditions de votre assurance dommages, comme la prime ou votre franchise.

## Emplacement des composantes

Les détecteurs sans fil d'un système sont généralement installés aux endroits suivants :

- sous l'évier de cuisine;
- sur le plancher de la cuisine (pour détecter un débordement d'évier);
- sous le lave-vaisselle;
- derrière la laveuse;





- derrière chaque toilette;
- au point le plus bas du plancher de chaque salle de bain pour (pour détecter un débordement de lavabo, de baignoire ou de douche);s
- sous un appareil de climatisation;
- près du chauffe-eau;
- sous tout frigo, four à vapeur ou machine à café avec un apport en eau.

Il est important de protéger tous les condos d'une copropriété et chacun de leurs points d'eau, sans exception. En négliger un seul serait l'équivalent de jouer à la roulette russe avec l'intégrité de votre immeuble.

La valve motorisée est installée immédiatement après la valve manuelle de fermeture d'entrée d'eau. Comme le panneau de contrôle est aussi installé près de cette valve, il devient facile de fermer ou ouvrir manuellement l'alimentation en eau avant ou après toute absence.

Pour mieux se protéger, on peut même ajouter au système un détecteur de mouvement qui ferme automatiquement la valve lorsqu'aucune présence n'est détectée durant une certaine période (p. ex. : après 18 heures). Ainsi, on n'a plus à penser à cette fermeture avant une absence prolongée.

Quelle que soit la marque du système que vous choisirez, il reste important de ne pas vous limiter au prix d'acquisition! Pensez par exemple aux frais d'entretien : certains systèmes nécessitent un remplacement fréquent des piles, ce qui entraîne non seulement des dépenses, mais aussi un travail logistique important.

## Mode de transmission des signaux d'alarme

Il est important que votre système offre une méthode fiable de transmission des signaux d'alarme pour permettre aux administrateurs de gérer adéquatement les risques qui se présentent.

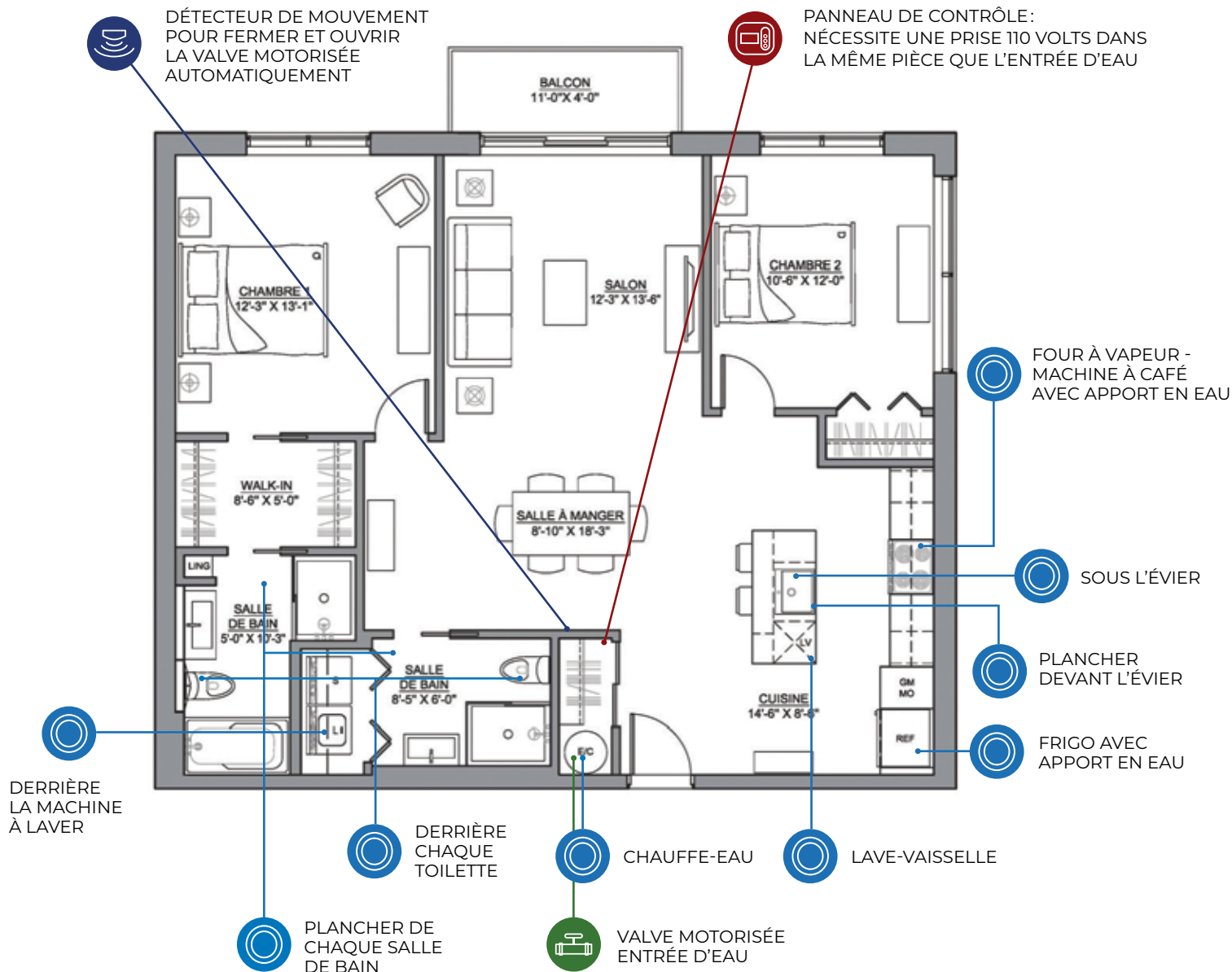
Il existe plusieurs modes de transmission des signaux d'alarme. Il sera important de vous faire conseiller par une firme spécialisée en prévention des dégâts d'eau pour choisir la méthode la mieux adaptée à votre propriété.

## Choisissez un service clé en main

Certains installateurs se limiteront à installer le système, vous laissant la responsabilité de négocier vous-même avec le plombier qui devra installer les valves motorisées et l'électricien qui installera les prises 110 volts nécessaires. Vous devenez en sorte le maître d'œuvre du chantier et responsable de son résultat final.

Le mieux est de choisir un fournisseur capable d'intégrer tous ces services dans un seul contrat. Il assumera ainsi la responsabilité de faire votre installation de A à Z. L'avantage? Pas de risque de vous retrouver avec le fameux jeu du « Ce n'est pas moi, c'est lui! »

Le summum, c'est de faire l'investissement à long terme qui protégera au mieux la valeur de votre propriété tout en vous offrant la plus grande paix d'esprit... également à long terme!



  DÉTECTEUR DE FUITE D'EAU SUR LE PLANCHER

  VALVE MOTORISÉE À L'ENTRÉE D'EAU

  DÉTECTEUR DE MOUVEMENT POUR FERMER ET OUVRIR LA VALVE MOTORISÉE AUTOMATIQUEMENT

  PANNEAU DE CONTRÔLE: NÉCESSITE UNE PRISE 110 VOLTS DANS LA MÊME PIÈCE

# QUESTIONS ET RÉPONSES

## MÉDIATION OBLIGATOIRE aux petites créances



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

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

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

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

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

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

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

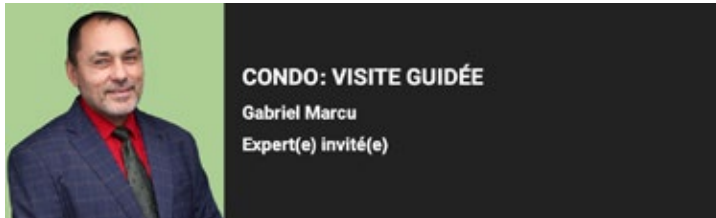
### EST-CE QUE JE PEUX DEMANDER UNE AUTORISATION POUR NE PAS Y ALLER ? J'AI MES RAISONS...

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



## Copropriété : prévention et formation sont vos meilleurs investissements

GABRIEL MARCU | MIS À JOUR LE 08 JANVIER 2025



**EXPERT INVITÉ.** Ah, la copropriété, ce royaume déchou où l'harmonie et la solidarité devraient trôner en maîtres absolus.

Au lieu d'un éden collectif, on se retrouve coincé dans une comédie infernale: bruits matinaux de rénovations, stationnements disputés, concerts de chihuahuas, joints aphrodisiaques, sinistres et «déchetcorations» insalubres.

### Les péchés capitaux de la copropriété, édition Walt Disney

#### Travaux sauvages

Tel un artiste incompris, un nouveau copropriétaire transforme sa salle de bain en salon spa-détente exotique. Un dossier qui réjouit les avocats.

#### Bruits de voisinage

Entre le DJ amateur, les chihuahuas funky, la soprano et le fan de zumba, c'est un véritable festival. Vos nerfs dansent un continental sur le fameux Macarena!

#### Stationnement rebelle

Rien de plus sacré qu'une place attitrée... sauf pour le nouveau chum d'une copropriétaire qui décide de se garer en mode freestyle. Et vous, avec votre voiture? Bah, pas grave.

#### Cannabis mystique

Un parfum paradisiaque envahit les couloirs. Mais derrière l'extase olfactive se cache un voisin asthmatique, prêt à déclencher une guerre sainte.



*Des administrateurs bien formés, calmes, stratégiques et imperturbables face aux crises représentent un investissement collectif pour les copropriétaires. (Photo: 123RF)*

### Locations Airbnb festives

Quand valises à roulettes et caisses de bière débarquent pour des enterrements de vie de garçon et fêtes de graduation, vous vous demandez si votre copropriété n'est pas devenue un club Med... sans votre consentement.

### L'enfer financier des conflits dans les copropriétés

Coûts financiers directs:

Honoraires « sous toutes réserves » :

- Une lettre d'avocat: ± 500\$;
- Une mise en demeure: ± 1 000\$;
- Une procédure judiciaire complète ? 10 000\$ minimum.

Réparations imprévues :

- Remettre un mur porteur conforme: entre 10 000\$ et 50 000\$.

Primes d'assurance «tout exclus» avec une franchise « je me souviens » :

- Une réclamation mal gérée, et hop, votre prime et/ou votre franchise grimpe de 10 à 100%. Votre portefeuille plonge dans la boîte à mouchoirs;
- Rapport d'ingénieur ou d'expert technique: clarifier un problème et témoigner peuvent coûter au moins 5000\$.

### Coûts émotionnels: bienvenue en mode survie

- Stress, épuisement et abandon: les querelles prolongées transforment vos administrateurs en moines guerriers... sans aucune préparation.
- Isolement social: vendre son unité pour fuir? Préparez 20 000\$ au minimum pour vos «taxes de remise en liberté».
- Dégradation des relations: une mésentente peut inciter certains copropriétaires à refuser de payer leurs contributions communes ou spéciales. Résultat? Retards, frais d'intérêt, recours judiciaires. Une cotisation impayée de 1000\$ peut vite grimper à plus de 10 000\$ avec intérêts, avocats et recouvrement.
- Taux de roulement accru des administrateurs et gestionnaires: les conflits prolongés poussent à recruter un nouveau gestionnaire et à élire de nouveaux administrateurs, coûtant entre 5000\$ et 15 000\$. Sans compter les pertes sèches pendant la transition.
- Impact sur la qualité de vie: réunions houleuses, tensions permanentes qui résultent en des unités moins attractives accompagnées d'une baisse de valeur de 10 à 25% dans les immeubles perçus comme ayant des problèmes. Ces querelles, bien documentées dans les procès-verbaux, deviennent de véritables repoussoirs pour les acheteurs.

Sur le budget de la copropriété, ces dépenses et pertes sèches plus haut mentionnées, représentent chaque année, des dizaines de milliers de dollars, voire plus pour les grandes copropriétés.

### Recette magique pour éviter ou diminuer ces dépenses

Intégrer dans votre budget deux nouveaux postes, la prévention et la formation, représentant au minimum 20% de votre budget actuel.

Cette stratégie vous permettra de réduire substantiellement, les coûts générés par les deux cancers de la copropriété moderne: les différends et les sinistres. Parce que chaque dollar dépensé pour éviter un conflit ou un sinistre en épargne plusieurs.

### Les miracles de la prévention

- Des règlements sacrés (ou presque): un règlement clair, c'est comme un GPS moral. Quand tout le monde le suit, il n'y a pas de mauvaise route. Faites-vous accompagner par des professionnels pour concevoir des règlements parfaitement adaptés à votre copropriété et aux besoins de ses occupants.
- La médiation: le super-vaccin contre le cancer litigieux. Les médiateurs, véritables prêtres modernes, écoutent, apaisent et transforment les conflits en dialogues constructifs. Ils sont les meilleurs ambassadeurs pour des solutions pacifiques et durables. Amen!
- La communication divine: Parlez avec vos copropriétaires. Écoutez leurs frustrations sans critiquer, expliquez à votre tour vos contraintes, en cherchant ensemble des compromis. En conciliation, on ne cherche jamais des coupables, mais des solutions.

### La formation est le chemin de la rédemption

Des administrateurs bien formés: calmes, stratégiques et imperturbables face aux crises. Vos investissements collectifs sont déjà bien bonifiés par l'implication de ces gens souvent bénévoles. Imaginez-les formés pour mieux encadrer vos biens collectifs et votre qualité de vie commune!

Des formations en gouvernance, en prévention et gestion des sinistres, en prévention et résolution de conflits, en gestion et entretien de l'enveloppe de l'édifice ainsi qu'en comptabilité pour une vie commune en copropriété accompagnée d'une grande dose de patience et de l'humour!

Ces disciplines combinées feront de vos administrateurs des symboles de maîtrise, de force et de sagesse, comme des moines shaolins du dialogue.

Votre reconnaissance représentera pour eux, la meilleure rémunération.

Alors, chers copropriétaires et administrateurs, arrêtez l'hémorragie dépensière, soyez les prophètes de la prévention, les évangélistes de la formation, et les gardiens de la paix collective.

Avec un peu de foi (et beaucoup de communication), transformons nos copropriétés en havres de paix. Amen! □

# NIVOEX

EXPERT EN BÂTIMENT  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

**INSPECTION**

**EXPERTISE LÉGALE**

**CARNET D'ENTRETIEN LOI 16**

**FONDS DE PRÉVOYANCE LOI 16**

**25+** Années d'expérience  
dans le domaine

**1200+** Études de fonds de  
prévoyance réalisées

**5 000+** Expertises  
cumulées

**10+** Régions desservies  
partout au Québec



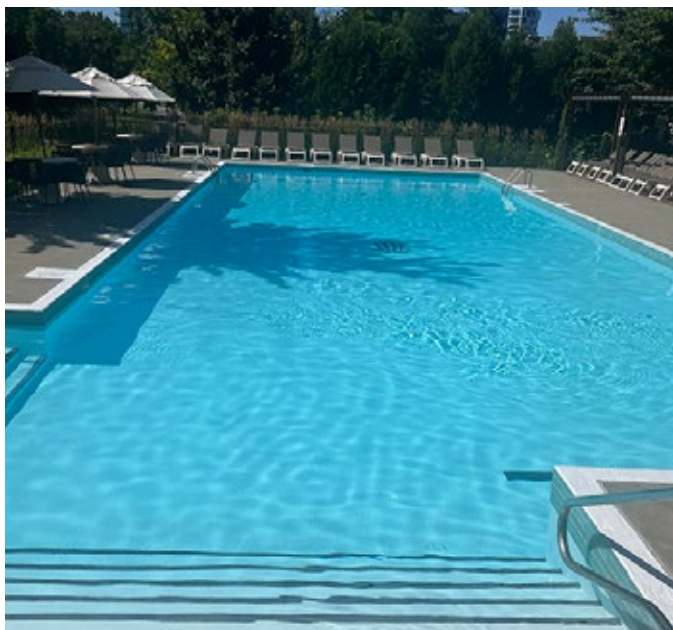
# Piscine et spas : le glasscoat, un revêtement révolutionnaire



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 ?

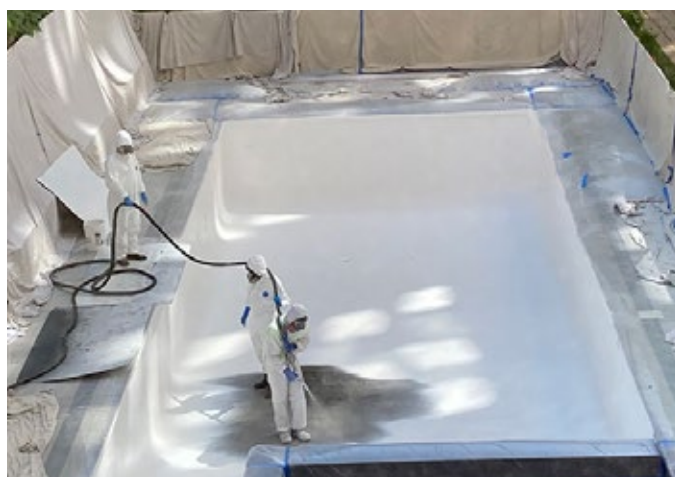
Le Glasscoat est un revêtement polymère haute performance renforcé de microbilles de fibre de verre qui est utilisé depuis des dizaines d'années. À l'origine conçu pour protéger le béton contre la corrosion de l'acier, il a ensuite été adapté pour l'application dans les piscines et spas. C'est un revêtement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

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

## Comment fonctionne l'application ?

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

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



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

### Pourquoi le glasscoat

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

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



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

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



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

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

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

### Le Glasscoat : La solution long terme

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



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

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

Une équipe de professionnels du droit à votre service.

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

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



Municonseil  
AVOCATS





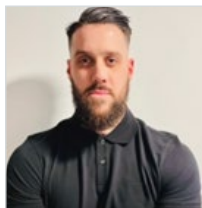




Conception  
Aménagement  
Entretien



# Toitures – Conseils de prévention



Par David Tremblay  
Directeur du service, Associé  
Toitures PME Inc.

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

## La prévention, votre meilleure alliée

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

## Entretien et inspection

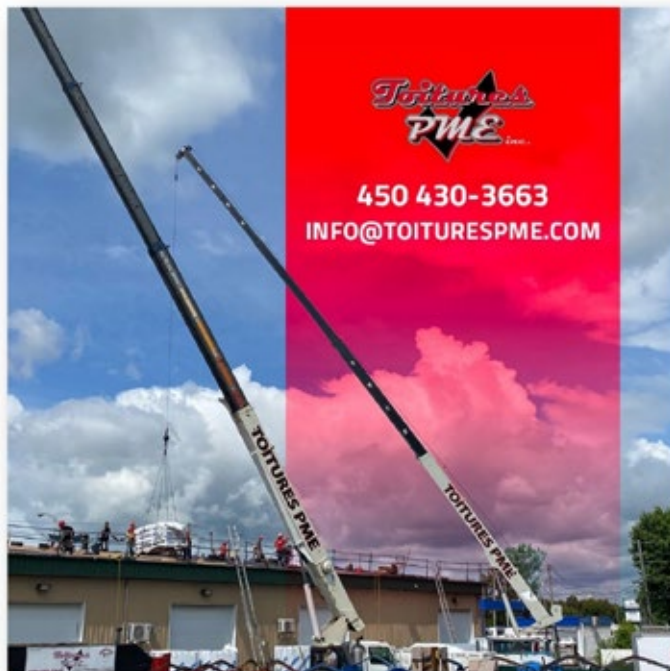
Effectuez régulièrement des inspections à partir du sol. [Consultez les conseils de sécurité de la CSST pour le travail en hauteur](#) AVANT de monter sur la toiture.

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. Faites de même à la fin de l'hiver.



Les photos vous procureront une bonne image de l'évolution de votre toiture ce qui vous permettra d'agir en prévention et ainsi éviter les désagréments des infiltrations d'eau.

Lors d'événements exceptionnels tels que de grands vents ou un incendie à proximité, procédez à une inspection visuelle et consignez les renseignements relatifs à ces événements.

Vous avez remarqué quelque chose qui vous préoccupe? Vous pouvez nous faire une [demande de soumission](#) et un de nos experts pourra vous renseigner ou aller constater l'ampleur du problème.

## À surveiller

La corrosion occasionnée par des environnements hostiles et toxiques affecte la durée de vie utile d'une toiture. Protéger la toiture et la rendre étanche vous permettront d'en tirer le maximum et même d'excéder considérablement sa durée de vie espérée.





## Toitures plates

La perte de granules ou des amas de granules près des drains indiquent clairement que des problèmes sont imminents est un signe évident.

Ces petites granules colorées servent essentiellement à protéger le bitume des rayons UV.

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

## Utilisation de la toiture

Trop souvent, la toiture n'est pas utilisée uniquement aux fins pour lesquelles elle a été conçue. La toiture sert à protéger le bâtiment et ses occupants. Ce n'est pas une aire de repos ni un débarras ou un espace de rangement. Ne circulez qu'aux endroits prévus à cette fin, ou protégez les aires de circulation au toit avec des tapis de caoutchouc ou des membranes protectrices conçues à cet effet.

## Déneigement

Confiez le déneigement de la toiture à quelqu'un de consciencieux. La majorité des toitures que nous réparons présentent des bris causés lors du déneigement. Utilisez des pelles de plastique et évitez d'utiliser des pelles de métal et des haches pour casser la glace, car les bords tranchants pourraient endommager la toiture.

## Tenir un registre de la toiture

Lorsque surviennent des infiltrations d'eau, notez soigneusement les endroits où elles se produisent ainsi que les condi-



tions météorologiques du moment et tous les autres détails qui vous semblent pertinents.

Notez tous les renseignements relatifs aux événements exceptionnels tels que de grands vents, un incendie à proximité ou autre.

Si vous effectuez des réparations vous-mêmes, consignez tous les renseignements importants tels que les produits utilisés, les dates et conditions météorologiques du moment.

## Choisir les meilleurs produits

Avant d'appliquer n'importe quel produit sur votre toiture, consultez des experts qui sauront vous guider vers les meilleurs choix et vous offrir de précieux conseils pour l'application.

## Très bas prix

Méfiez-vous des prix qui vous semblent ridiculement bas. Ils pourraient bien être à la hauteur des services offerts. Demandez une soumission à au moins un autre spécialiste et comparez les produits et le travail qui y sont mentionnés.

## Faites appel à de vrais spécialistes

Ne laissez pas n'importe qui monter sur votre toiture ! Faites appel à des professionnels qui pourront vous donner des conseils éclairés sur la façon de corriger les problèmes de manière efficace et sécuritaire.

## Licence de la Régie du bâtiment du Québec

Vérifiez TOUJOURS si l'entrepreneur à qui vous souhaitez confier vos travaux d'étanchéité est détenteur d'une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce faire, accédez au [Registre des détenteurs de licence](#) sur le site de la RBQ. □



-  + DE **3 500** INTERVENTIONS  
CHAQUE ANNÉE
-  **20 000** CLIENTS SATISFAITS  
À CE JOUR
-  **15** ÉQUIPES DE SERVICE  
MULTIDISCIPLINAIRES

## TOUS TYPES DE TOITS PLATS :

ÉLASTOMÈRE - GRAVIER - EPDM - TPO - PVC - LIQUIDE

- ✓ Réfection complète
- ✓ Réparations temporaires ou permanentes
- ✓ Entretien préventifs
- ✓ Nettoyage
- ✓ Thermographie infrarouge
- ✓ Département menuiserie et ferblanterie  
Assurance responsabilité 5 millions.

COMMERCIAL   
INDUSTRIEL   
INSTITUTIONNEL 

PROMO  
**INSPECTION  
COMPLÈTE  
GRATUITE\***

\*Certaines conditions s'appliquent.  
Rapport photo non inclus.  
Max 5 000 pi<sup>2</sup>.



URGENCE  
**24/7**



ESTIMATION GRATUITE | TRAVAUX GARANTIS



450 430-3663 | 514 618-3233 | [WWW.TOITURESPME.COM](http://WWW.TOITURESPME.COM)



# La prévention des problèmes aux combles de bâtiments



Par André Grenier  
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)

Dans le domaine de la gestion immobilière, un adage bien connu résonne fortement : le passé n'est pas garant de l'avenir. Ce constat est particulièrement pertinent lorsqu'il s'agit de prévenir les problèmes dans les combles des bâtiments. Trop souvent, des situations regrettables pourraient être évitées grâce à des mesures de prévention bien planifiées. Aucun administrateur de syndicat n'a besoin de vivre les mauvaises expériences et les histoires d'horreur qui résultent d'une gestion réactive plutôt que proactive.

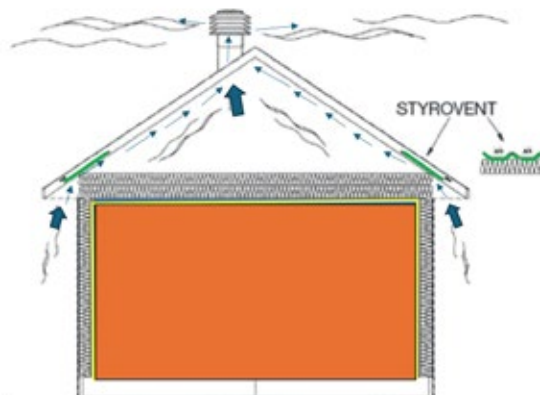
## Comprendre le phénomène de condensation

Le point de rosée est un concept clé pour comprendre les problèmes de condensation dans les combles. Il représente la température à laquelle une masse d'air commence à condenser, selon son taux d'humidité à une température donnée. Ce phénomène est scientifiquement prévisible grâce à des outils comme le diagramme psychrométrique. Par exemple, une masse d'air à 20 °C contenant 50 % d'humidité formera de la condensation lorsqu'elle entre en contact avec une surface à une température inférieure à 10 °C.

Imaginez maintenant lorsque l'air chaud provenant d'un espace habitable à 20 °C avec un taux d'humidité de 50 % s'infiltre dans un comble où la température est de -20 °C. Plusieurs conséquences physiques et matérielles peuvent se produire :

### 1 Condensation de la vapeur d'eau

L'air chaud peut contenir une grande quantité de vapeur d'eau. Lorsqu'il entre en contact avec l'air froid ou des surfaces froides dans le comble, la vapeur d'eau atteint rapidement son point de rosée et se condense sous forme d'eau liquide. Cela peut entraîner l'apparition de



gouttelettes d'eau sur les matériaux froids comme les poutres, la sous-face du revêtement de toiture ou l'isolant.

### 2 Formation de givre ou de glace

Si les surfaces dans le comble sont suffisamment froides, la condensation peut geler instantanément, entraînant la formation de givre ou de glace sur les éléments structuraux et les matériaux isolants. Au redoux, ce givre fond, créant des infiltrations ou des dommages liés à l'eau dans le comble ou même dans les espaces inférieurs.

### 3 Détérioration des matériaux

L'eau liquide ou le givre peut causer une dégradation des matériaux, notamment :

- L'isolant qui perd son efficacité thermique lorsqu'il est mouillé.
- Les bois de charpente qui peuvent se déformer, se fissurer ou développer des moisissures.
- Les revêtements intérieurs, si des infiltrations secondaires se produisent vers les espaces habitables.

### 4 Développement de moisissures



Si l'humidité reste présente dans le comble et que des cycles de gel et de dégel se produisent, cela peut favoriser le développement de moisissures sur les matériaux organiques (bois, papier des panneaux de gypse, etc.).



## 5 Augmentation des charges thermiques

L'humidité ajoutée peut aggraver les problèmes d'isolation thermique, nécessitant plus d'énergie pour chauffer les espaces habitables. De plus, cela peut accélérer le cycle de gel-dégel sur la toiture, augmentant les risques de dommages.

## 6 Formation de barrages de glace sur la toiture

L'humidité qui migre vers le comble peut également entraîner la formation de barrages de glace au niveau des débords de toit, ce qui aggrave encore les problèmes d'infiltration d'eau.

### Reconnaître les indices de désordre potentiel



Une vérification des combles peut révéler des signes précurseurs de problèmes graves. Voici quelques indices à surveiller :

- Présence de moisissures.
- Cernes d'eau ou affaissement des déflecteurs en carton.
- Traces de gouttes d'eau sur l'isolant ou sur les conduits de ventilation ou conduits d'évent de plomberie horizontal.
- Mise en place de luminaires encastrés par un copropriétaire sans mesures adéquates.
- Déplacement ou absence d'isolant à certains endroits.
- Charpie de sècheuse due à un conduit de ventilation mal installé, qui rejette l'air chaud et humide dans le comble.
- Noircissement de sections du support de toit.



### Prévention

Pour éviter les problèmes dans les combles, voici quelques recommandations clés :

#### 1 Éviter les points d'infiltration d'air

- Empêchez le transfert d'air chaud et humide entre l'espace habitable et le comble. Assurez-vous que les trappes d'accès aux combles ferment hermétiquement et offrent une isolation thermique équivalente à celle des plafonds.
- Assurez-vous que les luminaires encastrés ont été installés adéquatement.

#### 2 Assurer une ventilation adéquate du comble pour évacuer l'humidité.

- Un flux d'air continu. Les soffites ne doivent pas être obstrués par l'isolant.
- Inspecter les aérateurs. Éliminez toute obstruction due à la poussière, la glace, les débris ou accumula-



tion d'isolant en vrac.

#### 3 Vérifier l'isolation thermique

Identifiez et corrigez les déplacements ou absences d'isolant. Une isolation uniforme est essentielle pour éviter les ponts thermiques.

#### 4 Inspecter régulièrement

Une inspection visuelle avant l'hiver peut identifier les problèmes potentiels avant qu'ils ne s'aggravent.

### En conclusion

La prévention dans les combles est essentielle pour éviter des problèmes coûteux, prolonger la durée de vie des bâtiments et maintenir un confort optimal. Une ventilation hivernale efficace et des vérifications permettent non seulement de protéger la structure, mais aussi d'éviter des sinistres qui pourraient affecter la vie quotidienne des occupants. Adopter une approche proactive est la clé d'une gestion réussie. □

# SERVICE D'INFORMATION!

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

## PLUS DE 2000 ARTICLES!

Condo  
Conseils

CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



### Pierre Gnocchini

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

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

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

ÉTÉ 2023 - Page 57

[Aller à l'article](#)

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

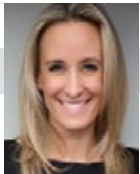
Nous savons tous aujourd'hui que le sel de déglacage utilisé à une aussi grande échelle entraîne des conséquences néfastes sur l'environnement, mais lorsqu'il est question de la sécurité des usagers de la route, il n'y a pas de place pour les compromis qui pourraient se révéler hasardeux. La sécurité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

PRINTEMPS 2023 - Page 59

[Aller à l'article](#)



# Copropriété



Me Edith Brault-Lalanne

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

Vous êtes nombreux à me demander : en quoi consiste la prévention et comment investir dans une telle démarche peut être payant pour les copropriétaires ? À cela je vous répondrais : qu'une copropriété bien gérée n'est pas seulement un lieu de vie agréable, c'est aussi un investissement stratégique qui pourra contribuer à la compétitivité de votre immeuble sur le marché. [> Allez à l'article](#)



Gabriel Marcu, CondoConseils/CondoMarketing

**CondoAutogestion – Les avantages de l'autogestion en copropriété**

POURQUOI L'AUTONOMIE DÉCISIONNELLE EST-ELLE CRUCIALE ? Un service optionnel offert exclusivement par CondoConseils. Optez pour le Programme d'Accès CondoAutogestion. Efficacité stratégique : Élaborer et mettre en oeuvre des stratégies à long terme pour l'entretien et la valorisation de votre copropriété devient un jeu d'enfant avec des administrateurs mieux formés et autonomes. Réactivité : Réagissez rapidement aux problèmes et saisissez les opportunités grâce à des décisions agiles, économiques et bien adaptées. Responsabilité fiduciaire : Agissez en tant que gardiens des ressources de votre copropriété, en opérant de manière indépendante pour protéger les intérêts de tous. [> Allez à l'article](#)



Vincent Moreau, AcoustiTECH

**Éviter les litiges acoustiques en copropriété : meilleures pratiques pour un environnement de vie harmonieux sur le marché !**

Dans les copropriétés et autres espaces de vie partagés, les nuisances sonores figurent parmi les principales sources de tensions entre résidents. Bruits d'impact, musique trop forte ou conversations résonnantes peuvent rapidement se transformer en plaintes récurrentes, voire en litiges coûteux. Ces désagréments affectent non seulement le confort, mais également l'harmonie au sein de votre immeuble. [> Allez à l'article](#)





Alexandre Topac, Services LUXUS, entretien ménager

### L'importance de savoir choisir l'expert pour l'entretien ménager des espaces communes de votre copropriété

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



Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats

### Prévenir les litiges par l'inspection préachat ou l'inspection pré réception

En matière de prévention des litiges, un acheteur de condo prudent et diligent se doit de faire inspecter son unité de copropriété avant la vente. En ce qui concerne l'inspection des parties communes d'un bâtiment résidentiel neuf couvert par la garantie des habitations neuves GCR (Garantie de construction résidentielle), cette inspection est obligatoire et s'appelle inspection préreception. > [Allez à l'article](#)



Joannie Robert

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

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



Pierre Gnocchini

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

Un bâtiment... ça dure combien de temps ? C'était le titre d'un de mes précédents articles, aujourd'hui, je reprends ce titre, je le remodele et je le modifie pour en faire la phrase suivante : Un bâtiment, ça peut durer longtemps ! Mais à une condition, que l'entretien se fasse de façon rigoureuse et adéquate. L'entretien – Une notion plus qu'une tâche. L'entretien dans le domaine immobilier englobe de larges pans de services et surtout d'actions à poser, de règlementations à mettre en oeuvre, de directives à suivre et de lois à respecter. > [Allez à l'article](#)

# 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 !**



**INVEST GAIN** LTÉE  
Gestion Immobilière  
Depuis 1981

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

*uniCondo* Montréal

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



Korus Gestion collaborative de copropriétés  
Nathalie Monast  
514 262-6002    nmonast@korus.ca  
Poste 1

*uniCondo* Montréal

C.P.35025, Montréal  
(Québec) H2C 3K4



Gestion d'immeubles M.R.  
Martin Roy  
450 744-1633    martinroy@gestionmr.ca

*uniCondo* Montréal

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

La gestion de copropriété  
bien représentée par *uniCondo*



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

*uniCondo* Gatineau  
CP 77012, Gatineau  
(Québec) J9A 2V4



Immeubles Shibata  
Takao Shibata  
514 697-9949      shibata2@securenet.net

*uniCondo* Montréal



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

*uniCondo* Montréal  
1675 Rte Transcanadienne  
Montréal (Québec)  
H9P 1J1



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

*uniCondo* Montréal  
7387 somerled  
Montréal (Québec)  
H4V1X1



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

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





# ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTE

## Programme d'escomptes et d'économies

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



### **LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ** pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



### **Escompte de 25% offert** aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et CondoAutogestion.

Information : Alexandre Topac, **438 390-0732** / [alexandre@servicesluxus.ca](mailto:alexandre@servicesluxus.ca)



### **OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %**, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.

Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec. INFORMATION : **514 380-8398**



### **Escompte de 10 % offert** à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils.

L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat. Information et demande de soumission : [info@monpeintre.ca](mailto:info@monpeintre.ca) / **514.705.1245**



### **NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais** additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.

Information : **514 725-7747** / [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)



### **OFFRE EXCLUSIVE !**

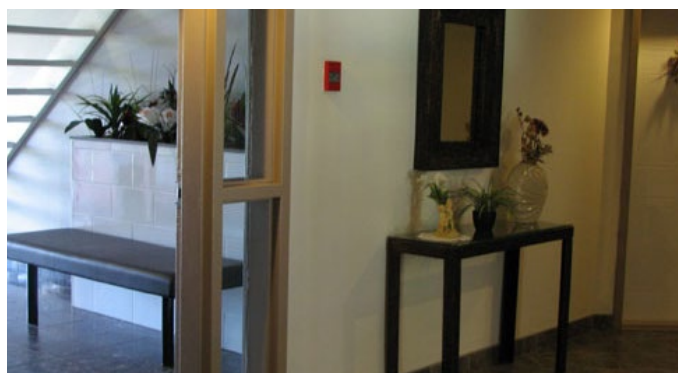
SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



**LAVAGE DES VITRES** - Vitro-Services offre en exclusivité **20 % de rabais** pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.



## Copropriété du Square St-David Québec



Les immeubles de la copropriété du Square St-David II ont été construits en 1993 sur d'anciennes terres agricoles de la Seigneurie de Beauport. Son architecture, en forme de carré comme son nom l'indique si bien, compte deux cent quatorze (214) unités de condos réparties également en deux édifices de trois étages dotés d'un ascenseur chacun.

Le complexe est situé sur le boulevard Albert-Chrétien à Québec (arrondissement Beauport) et porte les numéros civiques « 3414 et 3454 » dans le Mégacentre de Beauport, à la sortie St-David de l'autoroute Félix-Leclerc.

La copropriété du Square St-David II n'est qu'à seulement 10 minutes du centre-ville de Québec, de l'Île d'Orléans et de la Chute Montmorency par l'autoroute Dufferin-Montmorency et à environ 30 minutes des pistes de ski du Mont-Sainte-Anne par la 138.

De plus, les services tels que pharmacies, clinique médicale, cliniques dentaires, institutions financières, centre d'achats





(Les Promenades Beauport), supermarché, SAQ, plusieurs restaurants, le Golf de Beauport, la bibliothèque Étienne-Parent, le Cinéplex Odéon, le centre sportif Marc-Simoneau, des espaces verts, des pistes cyclables et piétonnières sont à proximité et accessibles à pied.



Les unités de condo se composent de 3 pièces ½, 4 pièces ½ et 2 lofts, tous pourvus de balcons privés. Le Square St-David propose un cadre de vie agréable et offre aux résidents plusieurs commodités, dont une piscine extérieure chauffée, une salle communautaire, un sauna, une salle d'exercice munie d'appareils de haute performance, des stationnements pour visiteurs et des casiers de rangement. Le conseil d'administration contribue activement à la bonne gouvernance ainsi qu'à l'entretien des immeubles.

Une bonne stratégie de financement permet au conseil d'administration de maintenir un fonds de prévoyance suffisant tout en conservant les frais mensuels à un niveau raisonnable et compétitif.

Le Square St-David II se veut une aire d'habitations des plus paisible, au cœur des services, dans un environnement entouré de verdure, calme et convivial; là où il fait bon vivre! □



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

**MEUBLES**  
**JML**  
www.jmlinc.com

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

**"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"**

**REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE  
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT**



**DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.**

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

**PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE**





## Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

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

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

---

### UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.  
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

---

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

*Condo*  
**Conseils** **Condo**MARKETING



# Conseillers juridiques

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

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



## EBL Médiation

Services en prévention et règlement des différends.

Edth Brault-Lalanne  
514 212-0160

eblalanne@eblmediation.com

[www.eblmediation.com](http://www.eblmediation.com)



**[ Fiset légal ]**  
cabinet d'avocats et de notaires

## Fiset Légal Avocats | 514 277-1175

Droit immobilier et en litige commercial

Me Angie Pelonis

a.pelonis@fisetlegal.com

Me Gérald Denoncin

g.denoncin@fisetlegal.com

Me Janel Beaudin

j.beaudin@fisetlegal.com

Me Samuel Gaudet

s.gaudet@fisetlegal.com

Me Sébastien Fiset

s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva

s.oliva@fisetlegal.com

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



## Groupe Option Médiation

Me Hélène de Kovachich  
438 402-8955

hdek@gomeditation.ca

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



# Conseillers juridiques



## St-Aubin Avocats

Litige immobilier, civil et commercial

Me Manuel St-Aubin

mstaubin@staubinavocats.ca /  
administration@staubinavocats.ca

1532-555, rue Chabanel Ouest  
Montréal (Québec) H2N 2J2  
[www.staubinavocats.ca](http://www.staubinavocats.ca)



## Me Céline Vallières, médiatrice et formatrice

Me Céline Vallières  
418 652-7590

info@celinevallieres.com

15 rue des Frênes O.  
Québec (Québec) G1L 1G1  
[www.celinevallieres.com](http://www.celinevallieres.com)



## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque  
450 358-6304

mlevesque@notarius.net

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)



## Farley Avocats inc.

Me Pierre-Marc Boyer  
514 805-1289

pmboyer@farleyavocats.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](http://www.municonseil.com)

# Conseillers juridiques



## Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151

[jvallieres@consiliumavocats.com](mailto:jvallieres@consiliumavocats.com)

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)



## Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010

[cazoulay@azran.ca](mailto:cazoulay@azran.ca)

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010

[gazran@azran.ca](mailto:gazran@azran.ca)

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 1S1  
[www.azranassociés.com](http://www.azranassociés.com)



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard  
(581) 838-5503

[cbouchard@ksalex.ca](mailto:cbouchard@ksalex.ca)

Me Stéphane Audy  
581 838-5500

[stephane.audy@ksavocats.com](mailto:stephane.audy@ksavocats.com)

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891

[Raymond.Labbe@ljt.ca](mailto:Raymond.Labbe@ljt.ca)

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)

## DeBlois Avocats

Me Robert Baker  
514 395-2483

[rbaker@deblois-avocats.com](mailto:rbaker@deblois-avocats.com)

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784

[pggingras@deblois-avocats.com](mailto:pggingras@deblois-avocats.com)

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ABC Copropriété - ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE, MÉDIAS ET PUBLICATIONS, FORMATIONS EN VISIOCONFÉRENCE</b>				
CondoConseils CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ABC Copropriété - AUTOGESTION (COACHING ET MENTORAT: C.A., ADMINISTRATION, GESTION, AGAS, FINANCES)</b>				
CondoConseils CondoMédiation	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>ACOUSTIQUE</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Alyson Lemieux Stéphanie Beaudet	(581) 990-1215 (438) 508-2414	alemieux@acousti-tech.com sbeaudet@acousti-tech.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
Guard-X	Provincial	Alexandra Ricard	(514) 277-2127	aricard@guard-x.com
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Chad Quessy Jean-Marc Legault	(514) 631-9812 (514) 631-9812	chad@jmlinc.ca jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
<b>ARBITRAGE</b>				
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Delegatus	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 316-1355	jfregeau@delegatus.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	ebllalanne@eblmediation.com
Fiset Légal inc.	Provincial	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
<b>ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)</b>				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**ARCHITECTES**

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

**ARCHITECTES PAYSAGISTES**

ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

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

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

**ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)**

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

**ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)**

AGCONNECT	Provincial	Maxime Nadot	(514) 700-1963	sales@immosquare.com
-----------	------------	--------------	----------------	----------------------

**ASSURANCES DE DOMMAGES**

BFL Canada	Provincial	Linda Collin Patrick Beauvais	(514) 843-7558 (514) 904-4434	lcollin@bflcanada.ca pbeauvais@bflcanada.ca
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.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	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
Delegatus	Provincial	Me Julie Fréreau	(514) 316-1355	jfrereau@delegatus.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	eblalanne@eblmediation.com
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Gérald Denoncin Me Samuel Gaudet Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	g.denoncin@fisetlegal.com s.gaudet@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomediation.ca
KSA Avocats	Québec	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalegal.ca saudy@ksalegal.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond LAbbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallieres.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Mario Paul-Hus Me Éric Olivier	(514) 954-0440 (514) 954-0440	mph@municonseil.com eo@municonseil.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
<b>AVOCATS (DROIT DE LA CONSTRUCTION, PLAN DE GARANTIE)</b>				
Delegatus	Provincial	Me Julie Frégeau	(514) 316-1355	jfregeau@delegatus.ca
Farley Avocats inc.	Provincial	Me Pierre-Marc Boyer	(514) 805-1289	pmboyer@farleyavocats.com
St-Aubin Avocats	Provincial	Me Manuel St-Aubin	(514) 735-3838	mstaubin@staubinavocats.ca
<b>BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructiontremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>BORNES DE RECHARGE - VÉHICULES ÉLECTRIQUES</b>				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
<b>BORNES ÉLECTRIQUES - FABRICATION, DISTRIBUTION (PROJETS CLÉ EN MAIN, ÉTUDES DE FAISABILITÉ, INSTALLATION, SERVICE)</b>				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CAMÉRAS DE SURVEILLANCE				
Guard-X	Montréal	Alexandra Ricard	(514) 277-2127	aricard@guard-x.com
CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
	Provincial	Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand	(450) 651-9137	rnormand@drakkarinternational.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION (GAZ NATUREL)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**COMPTABILITÉ (TENUE DE LIVRES, ÉTATS FINANCIERS, DÉCLARATIONS D'IMPÔT)**

Agapé Comptabilité	Montréal	Jean Philippe Coly	(438) 458-4800	info@agapecompta.ca
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca

**COMPTES BANCAIRES**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

**CONSULTANTS EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ**

CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca

**CPA (Comptabilité, Fiscalité, Audit-Certification)**

Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca
---------------------------------	------------	--------------------------	----------------	----------------------

**DÉNEIGEMENT**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com

Gestion de patrimoine et stratégie de placement  
de fonds de prévoyance en copropriété

Alex Argento  
Conseiller en placement  
(514) 832-5281



GESTION DE PATRIMOINE  
**ASSANTE**

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



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

[En savoir plus](#)
**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

**DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE**

Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

**ÉCLAIRAGE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)**

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

**ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)**

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

**ÉCLAIRAGE D'URGENCE**

Guard-X	Montréal	Alexandra Ricard Éric Fortin Alexandra Ricard	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 291-0589	aricard@guard-x.com efortin@guard-x.com aricard@guard-x.com
---------	----------	---	--	---

**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)**

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot Michaël Laroche Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com mlaroche@beqtechnology.com sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

# Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Programme  
bilingue

Certificat de perfectionnement professionnel



Condo  
Conseils  
Experts

Membre fournisseur accrédité

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

2025

	Titre	Date	Heure	Date de début	Date de fin
<a href="#">YCBS 106</a>	Gestion et administration immobilière résidentielle	Mardi	18:00 - 21:00	8 avril, 2025	3 juin, 2025
<a href="#">YCBS 104</a>	Residential Building Systems and Maintenance Management	Mardi	18:00 - 21:00	5 août, 2025	30 septembre, 2025
<a href="#">YCBS 271</a>	Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété	Mardi	18:00 - 21:00	21 octobre, 2025	16 décembre, 2025

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

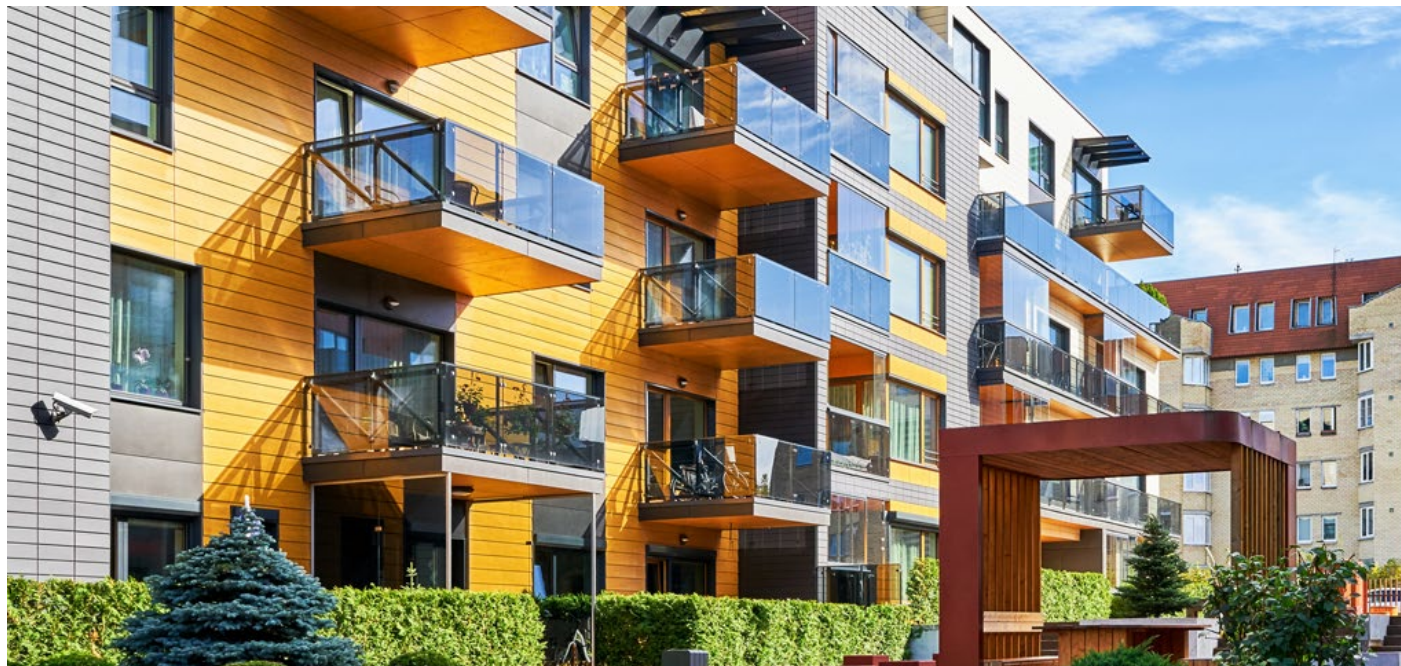




# Réduction de 15%

## offerte aux membres de CondoMarketing-CondoConseils

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



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

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

### Informations sur le programme



514 399-9262  
ag.scs@mcgill.ca

### Informations d'admission ou d'inscription

514 398-6200  
admissions.conted@mcgill.ca



### En apprendre plus

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



École d'éducation  
permanente

School of  
Continuing Studies

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
		Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)				
BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
ENTRETIEN MÉNAGER (CONSULTANT EN PLANIFICATION ET STRATÉGIE D'ENTRETIEN)				
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	operations@propret.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
ProPrêt Services entretien	Montréal	Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	operations@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps	(514) 227-8097	info@arboplus.ca
		Michael Pinard	(514) 227-8097	info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
ecoverdure	Montréal	Hugo Landry	(438) 397-0479	landryh@eco-verdure.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	(514) 722-9000	info@dominiquefilion.ca
		Dominique Filion	(450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau	(888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca
		Vikie Nadeau	(888) 888-8059	vikie.nadeau@evalweb.ca


**PROTECTION INCENDIE**10 600 Boul. Parkway, Anjou, Qc, H1J 1R6  
514 277 2127Distributeur  
des produits**Mircom**

- Alarme incendie
- Éclairages d'urgences
- Service d'urgence 24/7
- Extincteurs de feu
- Gicleurs
- Soumissions gratuites

**ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)**

Enspero	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspero.ca kevin@enspero.ca
Evalweb	Provincial	Mélanie Crépeau Vikie Nadeau	(888) 888-8059 (888) 888-8059	melanie.crepeau@evalweb.ca vikie.nadeau@evalweb.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

**EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES**

BFL Canada	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca
CondoConseils	Provincial	Linda Collin	(514) 843-7558	lindacollin@videotron.ca

**EXTINCTEURS PORTATIFS**

Guard-X	Montréal	Alexandra Ricard Éric Fortin	(514) 277-2127 (514) 277-2127	aricard@guard-x.com efortin@guard-x.com
---------	----------	---------------------------------	----------------------------------	--

**FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

**FISCALITÉ**

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Waked Semaan et Constantin inc.	Provincial	Bogdan Codrut Constantin	(514) 875-6400	bconstantin@waked.ca



# CONDO

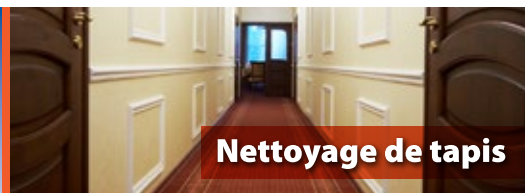
## réseau

**Le registre de votre copropriété**Obtenez **GRATUITEMENT** un site web  
sécurisé unique à votre syndicat !Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette 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	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>FORMATION EN PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS (PRD)</b>				
Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
<b>FORMATION GESTIONNAIRES PROFESSIONNELS</b>				
Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca
Université McGill	Provincial	Information-Admission-Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
<b>FORMATION UNIVERSITAIRE EN GESTION DE COPROPRIÉTÉ (COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES)</b>				
Université McGill	Provincial	Information-Admission-Inscription	(514) 398-6200	Pd.conted@mcgill.ca
<b>FORMATIONS POUR ADMINISTRATEURS DE COPROPRIÉTÉS</b>				
Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
CondoAcademie	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
<b>GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)</b>				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	info@gazmetroplus.com
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE</b>				
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Provision	Montréal	Marc Morin Mélanie Guilbeault	(514) 339-7000 (514) 339-7000	marc@gestionprovision.com melanieg@gestionprovision.com
Gestion Immobilière Sogeco	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion TL	Montréal	Thelma Martinez	(514) 817-9753	thelmam@gestiontl.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com Leoziade@gmail.com
Korus Gestion collaborative de copropriétés	Montréal	Nathalie Laurenzi Nathalie Monast	(514) 262-6002 (514) 262-6002	nlaurenzi@korus.ca nmonast@korus.ca
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>GICLEURS (CONCEPTION, INSTALLATION)</b>				
Guard-X	Montréal	Alexandra Ricard Éric Fortin	(514) 277-2127 (514) 277-2127	aricard@guard-x.com efortin@guard-x.com
<b>GRAPHISME - CRÉATION DESIGN</b>				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com



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

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

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**HYPOTHÈQUES (PRÊTS-REFINANCEMENT)**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

**HYPOTHÈQUES LÉGALES**

Hypothèques Légales Express	Provincial	Johanne Cadieux		hypoleg@gmail.com
-----------------------------	------------	-----------------	--	-------------------

**INFORMATIQUE-TÉLÉPHONIE VOIP (VENTE, INSTALLATION, RÉPARATION, SERVICE)**

D2 Technologie	Montréal	Patrick Amyot	(514) 461-1000	p.amyot@d2technologie.com
Groupe Solution Télécom	Provincial	Julie Cornelier Jean-François Mathieu	(514) 795-5625 (514) 727-9323	jcornellier@gstelecom.ca jfmathieu@gstelecom.ca

**INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)**

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOCable.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
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 Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 963-1425	info@diligenceinspection.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	(855) 595-1265	patrick.gautreau@nivoex.com



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>INSPECTION DES FAÇADES, STATIONNEMENTS (BÂTIMENTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Enspeco	Provincial	Gary Bloomfield Kevin Lantaff	(514) 501-4279 (514) 979-3506	gary@enspeco.ca kevin@enspeco.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassociés.com rene.paquin@stpierreassociés.com
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Laurence Lefort	(514) 385-4686	laurencel@intoinc.com
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maçonneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>MÉDIATION / CONDOMÉDIATION</b>				
Clinique de Médiation l'Université de Sherbrooke	Provincial	Information	(450) 463-1835	clinique.mediation@usherbrooke.ca
CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Daniel Dolha, ing.	Montréal	Daniel Dolha	(514) 979-9628	Daniel.Dolha@usherbrooke.ca
Delegatus	Provincial	Me Julie Fréreau	(514) 316-1355	jfrereau@delegatus.ca
EBL Médiation	Provincial	Me Edith Brault-Lalanne	(514) 212-0160	ebllalanne@eblmediation.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
Groupe Option Médiation	Provincial	Me Hélène de Kovachich	(438) 402-8955	hdek@gomédiation.ca
Lynda Vachon	Provincial	Lynda Vachon	(514) 237-3746	contact@lvachon.ca
Me Céline Vallières	Québec	Me Céline Vallières	(418) 652-7590	info@celinevallières.com

# Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme  
bilingue

FORMATION  
RECONNUE

AdmA  
ORDRE DES  
ADMINISTRATEURS  
AGRÉÉS  
IMMOBILIERS DU QUÉBEC



Condo  
Conseils  
Experts  
Membre fournisseur accrédité

Condo  
Conseils

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

**M** Forgé  
par McGill

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

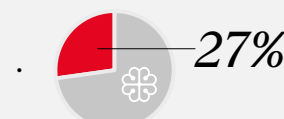
La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)



des immeubles de Montréal sont des condos

- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



**McGill**

École  
d'éducation permanente



**En apprendre plus**  
[mcgill.ca/eep-immobilier](http://mcgill.ca/eep-immobilier)

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**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 ÀPRESSION (GRAFFITIS, PAVÉ-UNI)**

ProPrêt Services entretien	Montréal	Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	operations@propret.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

**NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE**

Nettoyage Quali-Pro	Estrie Provincial	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com
---------------------	----------------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

**NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES**

Groupe Aladin	Montréal	Jacques Beaulieu	(450) 632-8000	info@groupealadin.ca
Nettoyage Quali-Pro	Estrie Provincial	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (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 Provincial	Paul Layoun Alexandre Paquette	(450) 777-8455 (450) 777-8455	paul@nettoyagequalipro.com alex@madbrothers.com

**NETTOYAGE DE GARAGE ET STATIONNEMENTS**

ProPrêt Services entretien	Montréal	Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	operations@propret.org
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca

**NETTOYAGE DE MEUBLES ET MATELAS**

Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
----------------	------------	-----------------	----------------	----------------------------



Institut de la copropriété  
du Québec

CONDO *Academie*

Programmes de formation pour administrateurs de copropriétés

Ensemble pour une Gestion Autonome Efficace!





MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

**Produits d'Assurances copropriétés**  
**Avez-vous bien évalué vos risques?**
**514-723-8078**
**NETTOYAGE DE MEUBLES ET MATELAS**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca

**NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES**

Groupe Aladin	Montréal	Alexis Beaulieu Jacques Beaulieu	(450) 632-8000 (450) 632-8000	alexis@groupealadin.ca info@groupealadin.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca

**NOTAIRES**

Fiset Légal inc.	Provincial	Me Angie Pelonis	(514) 277-1175	a.pelonis@fisetlegal.com
Lévesque Étude Notariale	Provincial	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@levesquenotaires.com

**ORDRES PROFESSIONNELS**

Chambre de l'assurance de dommage	Provincial	Information	(514) 842-2591	info@chad.qc.ca
Ordre des Administrateurs Agréés (ADMA)	Provincial	Information	(514) 499-0880	info@adma.qc.ca

**PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	David Tremblay Pascal Hogue	(514) 618-3233 (514) 882-2811	davidtremblay@toiturespme.com pascalhogue@toiturespme.com

**PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)**

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 518-8990	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

**PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)**

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**PISCINES DE BÉTON (RECONSTRUCTION, RÉPARATIONS ET PEINTURE LONGUE DURÉE)**

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

**PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)**

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
---------------------------------------	----------	-----------------	----------------	---------------------------

**PLACEMENT DE FONDS DE PRÉVOYANCE**

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

**PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT**

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento Roberta Trifonova	(514) 824-4221 (514) 832-5275	aargento@assante.com rtrifonova@assante.com
--	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

**PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)**

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
---	----------	------------------------------------	----------------------------------	--

**PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)**

Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca
----------------------------	------------	--	----------------------------------	--

**PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE**

CondoConseils	Provincial	Gabriel Marcu	(514) 380-8398	gmarcu@condomarketing.ca
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com

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

AKISENS		Julie Cornelier François-Pierre Gaudet Patrick Mailloux	(514) 795-5625 (514) 210-1272 (514) 727-0995	jcornelier@gstelecom.ca fpgaudet@gstelecom.ca pat@akisens.com
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Dany O'Dowd Isabelle Moreau Joannie Robert	(855) 741-7701 (450) 741-7700 (450) 741-7700	ventes.sales@sinopetech.com isabelle.moreau@sinopetech.com joannie.robert@sinopetech.com

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 l'usage du service de site Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus  
ainsi que la participation aux colloques et formations de l'ICQ. Inscriptions à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)



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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Centre Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette Réjean Touchette	(514) 519-1573 (514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com rt@cossettetouchette.com
Inspect 2000	Provincial	Hakim Maldji	(450) 978-4316	info@inspect2000.com
Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Pierre Gnocchini René Paquin	(514) 596-1992 (450) 806-9235	pierre.gnocchini@stpierreassocies.com rene.paquin@stpierreassocies.com
Zaraté + Lavigne Architectes inc.	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
<b>RÉGULATION NUMÉRIQUE POUR SYSTÈMES CVAC (Chauffage, Ventilation, Air Climatisé)</b>				
Autoénergie Canada inc.	Provincial	Martin Lachance	(450) 434-1555	mlachance@autoenergie.com
<b>RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE</b>				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@acq.org
<b>SÉCURITÉ (CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)</b>				
Guard-X	Montréal	Alexandra Ricard Éric Fortin	(514) 277-2127 (514) 277-2127	aricard@guard-x.com efortin@guard-x.com
<b>SERVICES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau Pierre-Olivier Gagnon	(514) 412-1920 (514) 394-6161	martinb.laurendeau@bnc.ca pierreolivier.gagnon@bnc.ca



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENT - FONDS DE PRÉVOYANCE)**

Alex Argento (Gestion de Patrimoine Assante)	Provincial	Alex Argento	(514) 824-4221	aargento@assante.com
		Roberta Trifonova	(514) 832-5275	rtrifonova@assante.com
Banque Nationale du Canada	Provincial	Martin Laurendeau	(514) 412-1920	martinb.laurendeau@bnc.ca
		Paul-Michael De Petrillo	(514) 832-5281	pm.depetrillo@bnc.ca
		Pierre-Olivier Gagnon	(514) 394-6161	pierreolivier.gagnon@bnc.ca

**SERVICES LINGUISTIQUES (RELECTURE, VIDÉO DESCRIPTION, SOUS-TITRAGE)**

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

**SERVICES LINGUISTIQUES - TRANSCRIPTION AUDIO (RÉSUMÉ ET MOT À MOT)**

Hélène Minville Services Linguistiques	Provincial	Hélène Minville	(514) 966-1123	helene.hmsl@gmail.com
--	------------	-----------------	----------------	-----------------------

**SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)**

Services Luxus	Provincial	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@servicesluxus.ca
----------------	------------	-----------------	----------------	----------------------------

**SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES**

BFL Canada	Provincial	Carol Bérubé	(514) 904-4434	cberube@bflcanada.ca
		Linda Collin	(514) 843-7558	lcollin@bflcanada.ca

**SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION**

Inspexio	Provincial	Janick Marinier	(514) 518-6903	janick@inspexio.ca
----------	------------	-----------------	----------------	--------------------

**THERMOGRAPHIE**

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petrulian	(514) 898-3042	dpetrulian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Planibâtimat	Provincial	Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000	contact@planibatimat.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca

**THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)**

BEQ Technology	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@beqtechnology.com
		Michaël Laroche	(844) 427-7800	mlaroche@beqtechnology.com
		Sylvio Proteau	(844) 427-7800	sproteau@beqtechnology.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Isabelle Moreau	(450) 741-7700	isabelle.moreau@sinopetech.com
		Joannie Robert	(450) 741-7700	joannie.robert@sinopetech.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

**TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)**

MonPeintre.ca

Montréal

Jan-Michael Proulx

(514) 518-8990

info@monpeintre.ca

**TOITURES**

Toitures PME inc.

Montréal

David Tremblay

(514) 618-3233

davidtremblay@toiturespme.com

Pascal Hogue

(514) 882-2811

pascalhogue@toiturespme.com

Montréal

Yannick Larin

(514) 268-6899

yannicklarin@toiturespme.com

**TOITURES (ANALYSES HYGROMÉTRIQUES)**

Gestion Defcor inc.

Provincial

Jean-François Blais

(819) 668-4993

jblais@gestiondefcor.ca

Philippe Bouchard

(819) 699-8515

pbouchard@gestiondefcor.ca

**TOITURES-CONSULTANTS (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)**

Gestion Defcor inc.

Provincial

Jean-François Blais

(819) 668-4993

jblais@gestiondefcor.ca

Philippe Bouchard

(819) 699-8515

pbouchard@gestiondefcor.ca

**TOITURES-CONSULTANTS (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)**

Gestion Defcor inc.

Provincial

Jean-François Blais

(819) 668-4993

jblais@gestiondefcor.ca

Philippe Bouchard

(819) 699-8515

pbouchard@gestiondefcor.ca

**TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)**

Gestion Defcor inc.

Provincial

Jean-François Blais

(819) 668-4993

jblais@gestiondefcor.ca

Philippe Bouchard

(819) 699-8515

pbouchard@gestiondefcor.ca

**TRADUCTION (ANGLAIS-FRANÇAIS)**Hélène Minville Services  
Linguistiques

Provincial

Hélène Minville

(514) 966-1123

helene.hmsl@gmail.com

**TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAINÉE, ACCÈS SUR CORDES)**

Vertika inc.

Provincial

Guy-Michel Lanthier

(514) 462-6865

gmlanthier@vertika.ca



**BON PRINTEMPS,**  
*à tous !*

*Condo*  
**Conseils**

**Condo**MARKETING

Au service de la copropriété  
T. 51 4.380.8398