

Copropriété

Hiver
2021

CONDO
ressources

EXPO
condo

CONDO
réseau

Condo
Conseils

COMMUNICATION
Condo MARKETING

Copropriété+

Copropriété PLUS traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au www.condomarketing.ca et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) ainsi qu'aux membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président et fondateur

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Anabelle Poissant, Sinopé Technologies

Anthony Malorni, Basco

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus

Cédric Soucy, Pelouses et Entretien Soucy

Daniela Petruian, Facades Plus

David Paulin, Antiparasitaire Squad

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe HydroSolution

Éric Boulay, Thermo Drone Inspection

Jessica McGee, Services Paysagers Dominique Filion

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

François Veilleux, Les Constructions Tremco

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéTECT

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes

Jean-Pierre Huppé, CET Distribution

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Joëlle Ziadé, Invest Gain Ltée

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Stéphanie Landry Poirier, AcoustiTECH

Martin Chabot, SIJM

Martin Demuy, Steamatic Canada

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Chantale Bouchard, KSA Avocats s.e.n.c.r.l

Me Eric Oliver, Municonseil

Me Frédérick Quézel-Poirier, Fiset Légal

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

Me Sébastien Fiset, Fiset Légal

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

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

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

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

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

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

Sommaire



Mot de l'éditeur	4	Le condo intelligent. Sécurité et confort optimal !	85-86
Nouveauté en copropriété : l'auto-assurance	6-7	Des économies d'énergie en temps de pandémie, c'est possible ?	88-89
Recours contre les entrepreneurs :		Conseils pour économiser 40 % sur les coûts énergétiques de l'éclairage	91-92
un pour tous et tous pour un !	8-9	Quand faire nettoyer mes tapis ?	94
Obligation d'assurance, gestion des sinistres et recouvrement des franchises : droits et obligations du syndicat	11 à 20	Le bris thermique-prévention et facteurs de risque	96-97
La non-qualité coûte cher aux syndicats de copropriété	22-23	Les envahisseurs... une vraie terreur	98-99
Vérification des façades (loi 122) – Nouvelle méthode	25-26	Avoir une belle pelouse l'été prochain ! Quoi faire, quoi prévoir	101
Condo Week-end	27	Inconfort et froid chez vous ? La thermographie infrarouge est là pour vous !	103-104
Médiation et arbitrage : des forums d'avenir en copropriété ?	30 à 39	Tour à condo haut de gamme dans la Capitale fédérale	106-107
Formations ICQ et Les soirées du Condo	33-34	Cleaning for health When Vacuuming: Microns Matter	108-109
Virtualisation de la copropriété : un nouveau défi pour les syndicats	40	Should ceramic tile be used throughout a condo unit?	111-112
Êtes-vous du type proprio ou coproprio ?	42 à 51	La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo .	114 à 116
Tranquillité d'esprit pour les gestionnaires de copropriétés grâce à HydroSolution	53	CondoRéseau - Site Internet sécurisé gratuit	117
CondoConseils, les avantages d'être membre	56-57	ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	118-119
Nettoyer pour la santé - Aspirateur: la qualité de l'air ambiant se mesure en microns	59-60	Conseillers juridiques	120 à 123
Lors d'un sinistre, mieux vaut prévenir que guérir	62	Copropriété Le Roc Fleuri (Montréal)	125 à 128
Est-ce que la céramique peut être utilisée partout dans une unité de condo ?	64-65	Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	129 à 146
Cinq éléments qui optimisent la valeur de votre aménagement	67-68		
Optimisez votre protection contre les dégâts d'eau	70-71		
Inspection des façades de bâtiment et des parcs de stationnement	73-74		
Un sapin, vraiment ?	76 à 78		
C'est le temps de planifier l'entretien de votre immeuble pour la prochaine saison !	80		
Préparation de l'inspection préreception des parties communes	81		
Quelle allure a votre toiture suite aux intempéries de l'hiver !	83		



Mot de l'éditeur

VŒUX DU NOUVEL AN

L'année 2020 qui vient de se terminer fût plus que particulière, et ce, à plusieurs égards. En effet, nous avons eu à réinventer de nombreuses façons de faire et nous sommes fiers d'avoir su continuer à vous assister dans la gestion de votre syndicat de copropriété. L'équipe de CondoMarketing vous remercie pour votre fidélité et vous souhaite une bonne année 2021 remplie de santé!

CONDOCONSEILS

Notre service d'accompagnement CondoConseils poursuit sa croissance phénoménale et il connaît un essor sans précédent. 7 jours sur 7, à raison de 12 heures par jour, soit de 8h00 à 20h00, les administrateurs des syndicats membres trouvent des réponses à leurs questions rapidement et ils peuvent ainsi se conformer aux nouvelles législations maintenant en vigueur.

ÉVÉNEMENTS ET FORMATIONS

Depuis le début de la pandémie, nos cours de formation et nos événements ont été très prisés par nos membres. Pour 2021, nous vous avons concocté d'autres événements et formations pratiques qui sauront vous aider dans vos tâches quotidiennes. Entre autres, notre événement Condo Week-end du 17 avril prochain portera sur les nouvelles réalités en matière d'assurance en copropriété au niveau des franchises, des responsabilités ainsi qu'en ce qui a trait à la gestion des sinistres. Inscrivez-vous gratuitement dès maintenant en vous rendant au www.expocondo.ca.

SITE CONDORÉSEAU

Nous remercions les membres qui nous fournissent des commentaires positifs sur nos sites CondoRéseau. Pour les syndicats n'ayant pas encore activé leur site personnalisé, nous vous invitons à nous contacter sans tarder car un site CondoRéseau permet à chaque syndicat de répondre aux besoins sans cesse grandissant de communication entre les administrateurs et les copropriétaires. De plus, ce site exclusif permet de conserver les archives numériques du syndicat (registre de la copropriété).

MOT DE LA FIN

En votre nom, je souhaite souligner le travail accompli par le personnel du domaine de la santé qui, chaque jour depuis bientôt un an, fait tout son possible pour tenir à flot nos institutions à travers toute la province, et ce, dans des circonstances plus que difficiles. Bravo pour votre courage et mille fois MERCI!

Bonne lecture !



Guy Thouin
Éditeur
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION
CondoMARKETING



**BANQUE
NATIONALE**



WEBINAIRE

Programme financier dédié aux syndicats de copropriété

Venez découvrir comment solidifier les relations que vous entretenez avec vos clients en compagnie de nos experts

Le mercredi 17 mars de 19 h à 20 h



> Pierre-Marc Rivard

Directeur de compte commercial –
Développement des affaires,
Banque Nationale



> Paul-Michael De Petrillo

CPA-Auditeur, conseiller en placement
associé, Financière Banque Nationale –
Gestion de patrimoine



> Emmanuelle Turcot

Directrice Trésorerie,
Banque Nationale

S'inscrire

Pour en savoir plus : bnc.ca/syndicat-entreprise



Par Me Chantale Bouchard
KSA Avocats s.e.n.c.r.l.

Nouveauté en copropriété : l'auto-assurance



Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale adoptait la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, laquelle modifie et ajoute certains articles au *Code civil du Québec* qui visent directement le cadre de fonctionnement des syndicats de copropriété.

Dans le présent article, nous nous intéressons aux règles qui sont ainsi adoptées visant la création par les syndicats de copropriété d'un fond d'auto-assurance.

De façon générale, avec ces nouvelles mesures, le législateur a voulu renverser les problématiques du marché du condominium qui présente un parc immobilier de plus en plus vieillissant, mais trop souvent pauvre en fond de prévoyance et duquel se détournent les assureurs en raison de sinistres trop fréquents.

Les nouvelles mesures visent entre autres une meilleure analyse du fonds de prévoyance requis en fonction de l'état de l'immeuble et l'obligation de souscrire à des assurances mieux adaptées.

À compter du 15 avril 2022, outre le fonds de prévoyance, les syndicats de copropriété devront se constituer un nouveau fond : un fond d'auto-assurance. C'est le futur article 1071.1 du *Code civil du Québec* qui rendra cette nouvelle mesure obligatoire et les syndicats auront jusqu'au 15 avril 2024 pour s'y conformer.

Le *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées* c. CCQ, r. 4.1 décrit les règles afin de constituer et maintenir ce fond d'auto-assurance. L'article 2 de ce règlement énonce les modalités de calcul des cotisations requises par les copropriétaires afin de combler ce fond. Il est à noter que pour ce calcul, les assurances qui couvrent les risques liés aux tremblements de terre et aux inondations ne doivent pas être pris en considération.

Le Règlement édicte que la contribution minimale annuelle des copropriétaires d'un immeuble devra respecter certaines conditions et trois scénarios sont définis pour établir cette contribution minimale.

Premièrement, si le montant compris dans le fond d'auto-assurance du syndicat est moins élevé ou égal à la moitié de la valeur de la plus élevée des franchises prévues dans les cou-

vertures d'assurances souscrites par le syndicat, la contribution annuelle minimale des copropriétaires devra combler un montant équivalent à la moitié de cette franchise.

En d'autres termes, si votre syndicat entreprend de combler son fond d'auto-assurance et que, par exemple, la franchise la plus élevée prévue dans ses diverses assurances est de 150 000\$, les copropriétaires devront contribuer ensemble au fonds d'auto assurance un montant de 75 000\$ au cours de l'année pour être conforme à la réglementation. De même, si le fond comprend déjà un montant, mais qu'il est inférieur ou égale à la moitié de la franchise de 150 000\$ de notre exemple, les copropriétaires devront aussi contribuer à combler un montant de 75 000\$ sur l'année.

Le règlement prévoit que si le fond comprend un montant égal ou supérieur à la moitié de la plus haute franchise lors de l'évaluation de la cotisation annuelle pour ce fond, les copropriétaires devront payer ensemble un montant équivalent à la différence entre la plus haute franchise et le montant déjà compris dans le fond d'auto-assurance.

Par exemple, si au moment prévu de la détermination de la cotisation au fond d'auto-assurance pour l'exemple précédent, il y a 100 000\$ dans le fond, les copropriétaires devront payer ensemble un montant sur l'année de 50 000\$.

Finalement, le règlement prévoit un troisième scénario, celui où le fond comprendrait un montant équivalent ou supérieur à la plus élevée des franchises. Dans ce cas, aucune contribution ne sera requise par les copropriétaires.

Les syndicats auront deux ans pour se conformer à cette nouvelle règle, soit jusqu'au 15 avril 2024. Bien que cette nouvelle règle n'entre en vigueur qu'en avril 2022, rien n'empêche de commencer dès maintenant à planifier la création de ce nouveau fonds et ainsi permettre aux copropriétaires de payer cette nouvelle cotisation sur une plus longue période.

Finalement, cette nouvelle mesure législative ne prévoit pas de pénalité en cas de non-respect. Cependant, gare à la responsabilité personnelle des administrateurs du syndicat qui pourrait être engagée s'ils n'ont pas veillé à ce que le syndicat respecte cette nouvelle obligation. De toute évidence, cette nouvelle mesure ne sera qu'un outil de prévoyance additionnel afin que les copropriétaires évitent des mauvaises surprises en cas de sinistre couvert. ○



Fédération des copropriétaires du Québec

Au service de ses membres!



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org



Par Me Eric Oliver
Municonseil

Recours contre les entrepreneurs : un pour tous et tous pour un !

La quête sacrée que constitue la recherche de notre première ou énième copropriété divise nous permet de constater la créativité des vendeurs professionnels et le pouvoir du m-a-r-k-e-t-i-n-g. Très souvent, les brochures nous promettent des milieux de vie et une qualité de construction digne d'une huitième merveille du monde. On nous garantit les comptoirs en quartz, la piscine olympique sur le toit et les robinets plaqués or.

Malheureusement, non seulement les superlatifs sont rarement ancrés dans une réalité béton, mais il est très fréquent qu'une fois l'unité vendue et le complexe livrés, des vices et malfaçons apparaissent dans plusieurs unités et sur l'enveloppe du bâtiment.

Telle était la situation pour les copropriétaires de l'immeuble Vue phase I et de l'immeuble Vue phase II. La promotion du projet Condos Vue, « Vue sur la nature », était basée sur les vues exceptionnelles, magnifiques et inégalées sur l'Oratoire Saint-Joseph, le mont Royal, l'Université de Montréal et les jardins intérieurs visibles à travers une grande fenestration en aluminium dotée d'une grande efficacité énergétique.

Or, peu de temps après l'occupation des immeubles, le syndicat constate l'absence d'un mécanisme d'ancrages permettant l'accès à une nacelle afin de nettoyer les fenêtres et procéder à l'entretien général de l'enveloppe du bâtiment. Qui plus est, du givre, de la condensation et du froid apparaissent sur ou près des fenêtres et des unités de climatisation.

Rapidement, les vues exceptionnelles se transforment avec l'inexorable légèreté de la pollution urbaine en un filtre jaunâtre. Les vues sont toujours inégalées, toutefois plus tellement magnifiques.



Après plusieurs tentatives infructueuses d'obtenir la correction des travaux, le syndicat poursuit l'entrepreneur en son nom et au nom de ses copropriétaires afin d'obtenir une compensation pour les travaux correctifs nécessaires et des dommages pour les pertes de jouissance des copropriétaires.

L'entrepreneur Groupe Canvar inc. (« **Canvar** ») nie toute responsabilité, alléguant que le Code du bâtiment ne l'oblige pas à prévoir des ancrages sur le toit de ses immeubles. Quant aux problèmes de givre et de froid, Canvar opposera que tous, et chacun des 127 copropriétaires devraient faire une réclamation individuelle et témoigner de ce vice pour avoir droit à une compensation. De même, il allègue que le syndicat ne peut pas obtenir des dommages pour ses copropriétaires.

À bon droit, le Tribunal¹ conclut qu'en vertu de l'article 1081 du Code civil du Québec, le syndicat peut tenter toute action fondée sur un vice caché, de conception ou de construction. Il reconnaît également que cet article doit faire l'objet d'une interprétation extensive qui reconnaît aux syndicats la qualité pour agir en justice et défendre non seulement l'intérêt collectif des copropriétaires, mais aussi leurs intérêts privés.

¹ 2020 QCCS 2148

Le Tribunal rappelle également que les copropriétaires n'étaient pas obligés de se soumettre au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ce plan ne peut remplacer le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au Code civil du Québec. On accordera au syndicat des dommages pour les travaux correctifs et pour la perte de jouissance de chacun des copropriétaires.

Ce principe permet de résoudre les problèmes résultants du déséquilibre existant entre les copropriétaires et les promoteurs et entrepreneurs. Trop souvent, ces derniers disposent de moyens financiers sans commune mesure avec ceux de leurs clients, sans parler de leur expertise technique et légale. Il leur est aisé de perdre leurs clients dans un dédale d'explications techniques, tout en sachant le coût élevé d'un tel recours pour l'unique copropriétaire.

Nous encourageons les copropriétaires à prendre acte de ce jugement et de toujours faire front commun face aux entrepreneurs, même si tous les vices n'affectent pas uniquement les parties communes et que les troubles de jouissance affectent les copropriétaires individuellement.

Le syndicat est définitivement le mieux placé, que ce soit par sa capacité à obtenir des opinions professionnelles pointues que pour négocier d'égal à égal avec l'entrepreneur. Ainsi, advenant la découverte de problèmes majeurs à des parties communes, il est opportun de faire le tour de tous les copropriétaires pour également réclamer les dommages subis individuellement par ceux-ci. On pourra ainsi mieux répartir les honoraires professionnels nécessaires à une victoire en Cour et augmenter nos chances de succès. ○

EXPO condo.ca

Exposition virtuelle

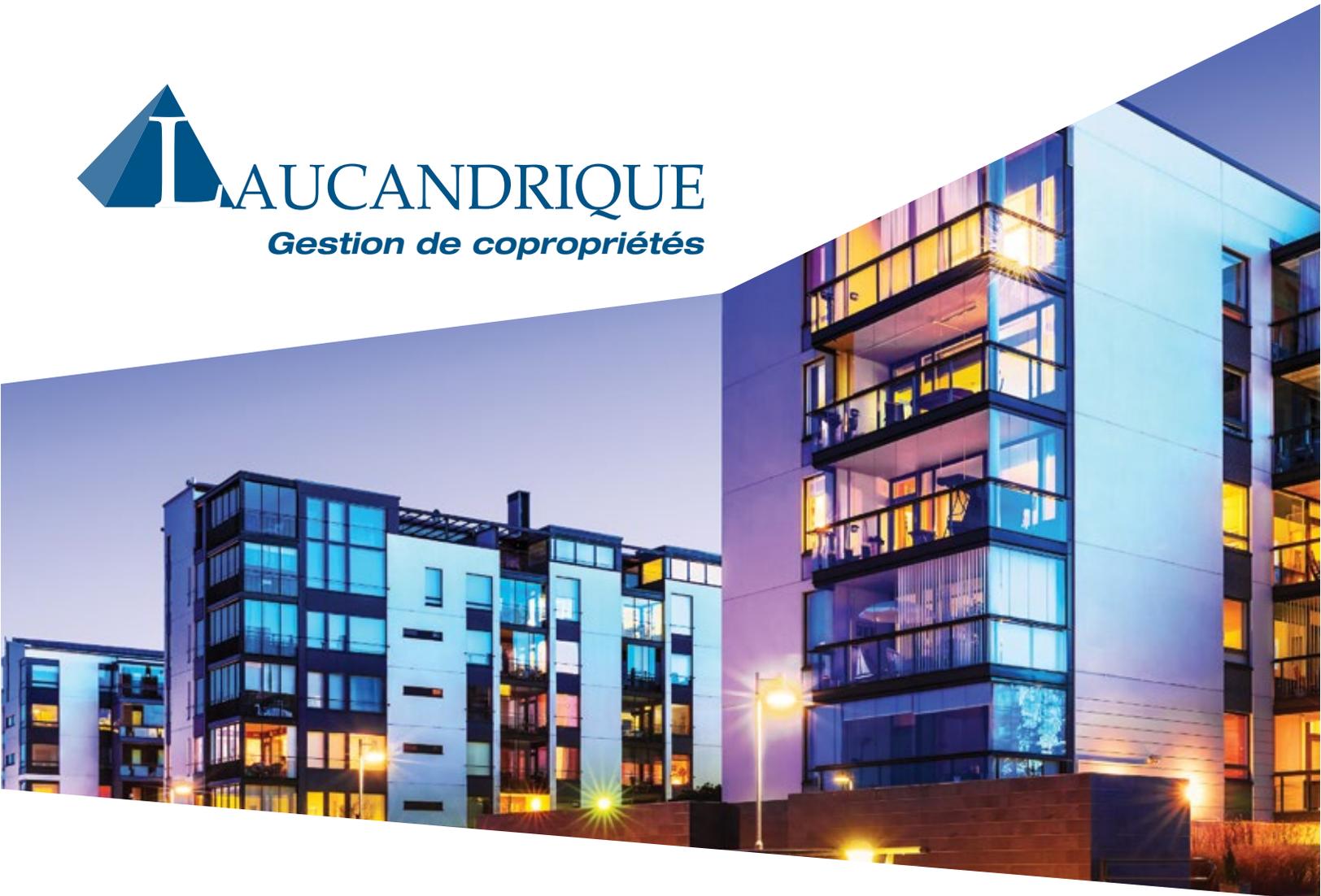
CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Les CONDOS Week-end



ExpoCondo.ca



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



NOUS DESSERVONS

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



Par Me Stefania Chianetta,
avocate, arbitre et médiatrice accréditée
spécialisée en copropriété (IMAQ)

Obligation d'assurance, gestion des sinistres et recouvrement des franchises : droits et obligations du syndicat

Au moment d'écrire ces lignes, l'année 2020 tire à sa fin... Enfin! Quelle année!

Au moment d'écrire ces lignes, j'ai pensé à tous ceux d'entre vous qui, au cours de la dernière année, avez communiqué avec moi pour obtenir des informations ou des explications sur l'assurance en copropriété, pour se faire aider alors qu'un sinistre venait d'arriver, pour se faire guider à travers le dédale des réclamations et des dispositions de la loi. Je ne compte plus les courriels et les appels reçus. Le sujet s'est imposé de lui-même.

Faisons d'abord un bref résumé de la situation, histoire de se remettre dans le contexte.

Depuis la désormais célèbre date du 13 décembre 2018, date à laquelle le Projet de loi 141¹ entrain en vigueur, l'article

1074.2 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** ») a fait couler beaucoup d'encre. Cet article a suscité de nombreuses questions, autant des syndicats de copropriété que des copropriétaires, et a généré un nombre important d'appels, autant à notre cabinet qu'auprès des cabinets de nos collègues en droit de la copropriété. Il a enflammé les passions et fut même le déclencheur d'une pétition démarrée et mise en ligne par un regroupement d'intervenants spécialisés du milieu.

Parce qu'il faut se le dire : l'article 1074.2 C.c.Q. a bousculé des pratiques et des usages bien établis en copropriété, un *modus operandi* et des façons de faire qui, quoi que l'on puisse dire ou penser, fonctionnaient et étaient certainement plus justes et équitables que ce qui se fait depuis.

¹ « Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières »

Nous nous rappellerons que dans sa première version, l'article 1074.2 C.c.Q. se lisait comme suit :

Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. » [Nos soulignés]

A compter du 13 décembre 2018, l'interprétation et l'application extrêmement restrictive qui fut faite par les assureurs des copropriétaires de cette nouvelle disposition fit en sorte que toutes les réclamations des syndicats de copropriété pour le remboursement d'une franchise d'assurance ou le remboursement des sommes engagées pour la réparation du préjudice occasionné aux biens² furent systématiquement refusées, à moins que le syndicat soit en mesure de faire la preuve d'une « faute » de leur assuré, le copropriétaire.

Il va sans dire que cet amendement, et surtout l'interprétation qui en fut faite par les assureurs fut lourde de conséquences financières pour les syndicats, lesquels se voyaient tout à coup pris à devoir engager des sommes pour qu'un expert puisse déterminer la cause et l'origine exacte du sinistre et ultimement, l'implication et la responsabilité du copropriétaire.

Le refus des assureurs étant devenu systématique, la grogne commençait sérieusement à se faire sentir dans les copropriétés québécoises, les uns ne voulant pas payer pour la négligence d'un autre ou les conséquences fâcheuses découlant d'un de ses biens.

La réalité étant ce qu'elle est, quelques mois à peine après l'entrée en vigueur de cet article, certains syndicats en étaient déjà rendus à leur 2^{ème}, voire leur 3^{ème} sinistre, avec une franchise d'assurance de 25 000.00\$ ou 50 000.00\$, ce qui signifie que ces syndicats [*lire tous les copropriétaires*] se sont trouvés dans l'obligation d'assumer 50 000.00\$, 75 000.00\$, 100 000.00\$, pour des franchises d'assurance qui, avant le

13 décembre 2018, auraient été assumées par les copropriétaires responsables ou leurs propres assureurs.

Pendant que le syndicat se perd dans les explications et les dédales avec le copropriétaire responsable et son assureur, il doit s'occuper de faire exécuter les travaux de réparation du bien. Il n'a pas le choix, les dispositions du nouvel article 1074.1 C.c.Q. le lui imposent. Nous y revenons sous peu.

Il est indéniable que les dégâts d'eau constituent le risque le plus fréquent pour les assureurs. En copropriété, ce risque est multiplié par le nombre de copropriétaires. Les dégâts d'eau sont quelquefois difficiles à déceler et leur origine tout autant car l'eau chemine le long des matériaux et se glisse là où elle peut passer. Les causes des dégâts d'eau que nous rencontrons le plus fréquemment en pratique sont :

- Calfeutrage vétuste, inefficace ou défectueux des enêtres;
- Étanchéité déficiente des ouvertures de l'immeuble (fenêtres et portes-patio), des parements ou de la toiture de l'immeuble;
- Débordement et/ou rupture des conduits et/ou canalisations (plomberie) de l'immeuble (communes ou privées);
- Refoulement d'égouts ou égouts bouchés;
- Lave-vaisselle, machine à laver mal branchées;
- Bain, douche, lavabo ou toilette qui déborde;
- Speedways défectueux;
- Tuyaux ou boyaux d'arrivée d'eau qui ont cédé ou qui sont mal installés, dont ceux des distributeurs à glaçons des congélateurs;
- Joints d'étanchéité défectueux au pourtour des installations sanitaires (douche, bain, cuvette de toilette, bidet, lavabo)
- Oubli ou négligence d'un copropriétaire (fenêtre ou robinet pas fermé, chasse d'eau de la toilette non réparée, accrochage d'un gicleur pendant des travaux, température trop basse pendant absence causant gel des tuyaux), etc.

Il est utile de se rappeler qu'en copropriété coexistent deux assurances : celle souscrite par le syndicat et celle souscrite par chacun des copropriétaires.

² Lorsque le montant de la perte est inférieur à celui de la franchise

d'assurance.

JUSQU'À 120 \$* DE RABAIS

**Obtenez ce rabais lors
de nouvelles installations
(minimum de 6) en location ou
à l'achat d'un chauffe-eau de
40 ou 60 gallons.**

Choisir HydroSolution, c'est:

- Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété
- Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation
- Obtenir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps
- Réduire les risques de dégâts d'eau
- N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation

Évitez également les dégâts et renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.

L'assurance à laquelle doit obligatoirement³ souscrire le copropriétaire doit couvrir les situations suivantes :

- Dommages aux améliorations apportées par les copropriétaires dans l'unité;
- Dommages aux biens meubles, effets mobiliers et effets personnels;
- Perte de jouissance de l'unité en cas de sinistre, frais de relocalisation, frais d'entreposage et de manutention de leurs biens.
- Responsabilité civile d'un minimum d'un⁴ ou deux⁵ millions. C'est cette couverture qui sera mise en œuvre au moment d'une réclamation pour le remboursement de la franchise d'assurance du syndicat;
- Insuffisance d'assurance du syndicat⁶.

Vous conviendrez avec moi qu'étrangement, alors que le législateur en 2018 avait déjà dans ses cartons l'obligation qui serait faite aux copropriétaires de s'assurer, ce qui procurerait notamment une sécurité, pour le syndicat, de pouvoir se faire rembourser ses franchises d'assurance par des copropriétaires dûment assurés, parallèlement il mettait en vigueur l'article 1074.2 C.c.Q. qui écarterait dorénavant les dispositions de responsabilité légale ou contractuelle prévues dans les déclarations de copropriété, ce qui par le fait même enlèverait tout le bénéfice des nouvelles dispositions à venir en matière d'obligation d'assurance par le copropriétaire.

Bref, la situation était rendue à ce point tendue et la grogne à ce point tangible, que le législateur fut saisi de la situation. Et c'est ainsi que le 17 mars 2020, à la suite de l'entrée en vigueur du PL-41, le législateur est intervenu afin de préciser ses intentions et de clarifier sa pensée sur cet article. Depuis cette date, l'article 1074.2 C.c.Q. se lit comme suit :

*« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute **et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre***

³ Article 1064.1 C.c.Q., entré en vigueur le 15 octobre 2020

⁴ Si l'immeuble compte moins de 13 parties privatives

⁵ Si l'immeuble compte 13 parties privatives ou plus

⁶ Facultatif, mais un avenant tellement utile et peu dispendieux

personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. »

(La modification est celle en caractères gras. Les soulignés sont les nôtres)

Est-ce que cette modification a réglé la situation? A-t-elle rétabli les usages et la pratique qui prévalaient avant le 13 décembre 2018? La réponse est malheureusement négative, si ce n'est une certaine amélioration en ce qui concerne les pertes causées par les biens du copropriétaire.

Cette mise en contexte étant faite, où en sommes-nous au moment d'écrire ces lignes? Quelles sont les obligations du syndicat? Quels sont ses droits lorsque survient un sinistre?

Je crois utile de rappeler les dispositions pertinentes afin de pouvoir aisément s'y référer.

L'article 1073 C.c.Q., concernant « l'intérêt assurable » du syndicat, prévoit ce qui suit :

« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. »

C'est donc le syndicat qui doit souscrire une assurance pour les parties communes et privatives, exception faite des améliorations aux parties privatives, lesquelles depuis le 13 juin 2020, devraient être clairement identifiables grâce aux fiches descriptives que l'assemblée des copropriétaires aura approuvées.

Article 1074 C.c.Q. [**Inopposabilité**] :

« La violation d'une des conditions du contrat d'assurance par un copropriétaire n'est pas opposable au syndicat. »

Article 1074.1 C.c.Q. [Sinistre] :

« Lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés.

[Immunité] Le syndicat qui ne se prévaut pas d'une assurance ne peut poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance :

- 1^o Un copropriétaire;
- 2^o Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
- 3^o Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité. »

Article 1074.2 C.c.Q. [Recouvrement] :

« Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

[Nullité] Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa. »

Article 1074.3 C.c.Q. [Priorité] :

« Lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne. »

Article 1075 C.c.Q. [Versement de l'indemnité d'assurance] :

« L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2949, versée au fiduciaire nommé dans l'acte

constitutif de copropriété ou, à défaut, à un fiduciaire que le syndicat doit alors désigner sans délai.
[...]. »

Article 1075.1 C.c.Q. [Subrogation] :

« Un assureur ne peut, malgré l'article 2474, être subrogé dans les droits de l'une des personnes suivantes à l'encontre d'une autre de celles-ci :

- 1^o Le syndicat;
- 2^o Un copropriétaire;
- 3^o Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;
- 4^o Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité;

[Exception] Il est fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit d'un préjudice corporel ou moral ou que le préjudice est dû à une faute intentionnelle ou à une faute lourde. »

Article 2470 C.c.Q. [Déclaration de sinistre] :

« L'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance. Tout intéressé peut faire cette déclaration.

Lorsque l'assureur n'a pas été ainsi informé et qu'il en a subi un préjudice, il est admis à invoquer, contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la déchéance du droit à l'indemnisation dans un tel cas. »

La déclaration de sinistre est obligatoire, peu importe que le syndicat décide de réclamer ou non par la suite, et peu importe si les dommages sont négligeables ou plus importants. La seule condition est que les dommages soient couverts par la police d'assurance.

L'article 2470 C.c.Q. est important et cette obligation a toujours existé. Vous ignorez les conséquences qu'un sinistre, même d'apparence minime, peut engendrer avec le temps. Aucun syndicat ne veut se retrouver dans une situation où son assureur refuserait de l'indemniser faute d'avoir dénoncé une situation antérieure qui, par malheur, a contribué au sinistre en cours. Dans un tel cas, il est fort à parier que la responsabilité civile du syndicat et celle des administrateurs alors en poste pourraient être mises à risque.

¹⁰ Page LinkedIn de Me Stefania Chianetta et page Facebook de Chianetta Avocats

¹¹ Sur ce sujet, voir les éditions de l'automne 2017 et automne 2014

Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété



Programme
bilingue

Étudiez toutes les possibilités.



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



*Forgée par
les défis qui forcent à agir*

Un programme de l'École d'éducation permanente de l'Université McGill



Forgée
par McGill

La déclaration de sinistre doit se faire le plus tôt possible dès la connaissance du sinistre, en suivant les indications contenues à votre contrat d'assurance (mode et modalités de déclaration, coordonnées, délais, etc.).

La déclaration de sinistre à l'assureur devrait toujours se faire **par écrit, avec preuve d'envoi et de réception**. Ainsi, même si vous avez procédé à une déclaration par téléphone afin que votre assureur mette immédiatement en place les interventions d'urgence nécessaires, une déclaration écrite devrait suivre dans les plus brefs délais.

Ne pas déclarer un sinistre à son assureur, tout comme faire une déclaration mensongère ou erronée, pourrait entraîner des conséquences très graves pour un syndicat, pouvant aller jusqu'au refus complet de l'assureur de vous indemniser pour les dommages subis.⁷ Vous ne souhaitez pas ça.

Le copropriétaire d'où origine le sinistre, ainsi que tous ceux affectés par le sinistre, et leurs locataires ou occupants, doivent également déclarer le sinistre auprès de leurs assureurs personnels respectifs, pour les mêmes motifs. Il se peut effectivement que ces assureurs aient à indemniser leurs assurés, notamment pour des frais de relocalisation, pour la gestion du contenu de l'unité et l'entreposage des biens, ou encore pour leur responsabilité civile.

Une fois que la déclaration de sinistre est faite, divers intervenants entreront en jeu : l'assureur du syndicat désignera son expert en sinistre, celui du copropriétaire d'où émane le sinistre en fera de même, tout comme ceux des copropriétaires affectés, ceux des locataires / occupants de l'unité, etc. Il y aura autant d'assureurs au dossier qu'il y aura de parties impliquées.

Indépendamment que le sinistre occasionne des dommages aux parties communes ou aux parties privatives, et peu importe que le sinistre émane d'une partie commune ou privative, c'est le syndicat et son assureur qui devront prendre charge du sinistre, des dommages subis par les copropriétaires et de la réclamation à son assureur, autant pour les parties communes que privatives, puisque tel que mentionné ci-dessus, le syndicat doit souscrire une assurance pour couvrir les parties communes et privatives (sauf les améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative).

⁷ Sans compter les effets d'une telle inscription sur le dossier d'assurabilité du syndicat.

Une stricte et étroite collaboration du syndicat avec l'expert en sinistres mandaté par son assureur est essentielle. C'est l'expert en sinistres qui communiquera avec son assuré afin de le guider tout au long du processus de réclamation. C'est l'expert en sinistres qui estimera le montant des dommages et qui négociera son règlement. Ainsi, lorsque l'expert en sinistres demande des informations ou la transmission de documents (par exemple la déclaration de copropriété), il est dans l'intérêt du syndicat de donner suite à sa demande rapidement.

Une fois que l'expert en sinistres du syndicat aura terminé son travail et que son estimation des dommages aura été faite, le syndicat sera en mesure de prendre une décision éclairée quant au dépôt d'une réclamation à son assureur.

Je vous rappelle en effet que depuis le 13 décembre 2018, le premier alinéa de l'article 1074.1 C.c.Q. prévoit la possibilité, pour un syndicat, de ne pas réclamer à son assureur un dommage affectant l'immeuble. Ce libre choix laissé aux syndicats pourrait éventuellement permettre d'éviter une augmentation des primes et des franchises d'assurance. Néanmoins, avant de prendre une telle décision, il est important de déclarer le sinistre, de faire évaluer les dommages et les coûts de réfection et de remise en état des lieux affectés (parties communes et privatives) et de vérifier auprès de votre courtier et/ou de votre agent en assurance de dommages s'il est avantageux de ne pas réclamer et quels seraient les impacts d'une telle éventuelle réclamation.

SI LE SYNDICAT DÉCIDE DE NE PAS RÉCLAMER D'INDEMNITÉ À SON ASSUREUR :

- Il devient en quelque sorte son propre assureur;
- L'article 1074.1 C.c.Q. prévoit que le syndicat doit alors, avec diligence, voir à la réparation des dommages causés aux biens assurés, c'est-à-dire faire exécuter les travaux de réfection et de remise en état des parties communes et des parties privatives⁸, incluant celle d'où origine le sinistre et peu importe qu'il y ait responsabilité ou pas du propriétaire de l'unité d'où origine le sinistre, ou de son locataire ou de son occupant;

⁸ Sauf pour les améliorations apportées à la partie privative.

- Il devra assumer la totalité de la facture des travaux, exception faite des coûts découlant de la gestion et du déplacement des biens dans les unités et de la relocalisation des copropriétaires et/ou de leurs locataires / occupants, lesquels sont assumés par leurs propres assureurs;
- Il ne pourra en aucun cas réclamer de remboursement⁹ au copropriétaire d'où origine le sinistre, ni à une personne qui fait partie de la maison dudit copropriétaire, et ce même s'il était démontré que ce(s) dernier(s) a (ont) commis une faute.

SI LE SYNDICAT FAIT UNE RÉCLAMATION D'ASSURANCE À SON ASSUREUR :

- L'assureur confiera les mandats nécessaires à un (des) entrepreneur(s) en vue de l'exécution des travaux de réfection et de remise en état des parties privatives et communes affectées par le sinistre. Il est également possible pour le syndicat de choisir son (ses) propre(s) entrepreneur(s). Il faudra toutefois s'assurer, préalablement à la signature du contrat avec l'(les) entrepreneur(s), que son (leur) devis soit (soient) accepté(s) par l'assureur;
- L'assureur indemniser son assuré (le syndicat) pour le montant des dommages découlant du sinistre (ou paiera l'entrepreneur qu'il aurait lui-même mandaté), exception faite de la franchise d'assurance applicable, laquelle devra être assumée par le syndicat;
- L'article 1074.2 C.c.Q. prévoit que le paiement des franchises ne pourra être recouvré des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, c'est-à-dire suivant les valeurs relatives de chaque fraction, telles que prévues à la déclaration de copropriété;
- Le syndicat est cependant alors autorisé à réclamer des dommages-intérêts au copropriétaire tenu de réparer le préjudice qui **A**) serait causé par sa faute et, **B**) dans les cas prévus au Code civil du Québec, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou **C**) par le fait d'un bien qu'il a sous sa garde.

Voyons ces trois situations de plus près.

A) Le préjudice causé par la faute du copropriétaire :

⁹ Que ce soit la franchise d'assurance ou les coûts des travaux de réfection advenant qu'ils soient inférieurs à la franchise d'assurance.



« Parce que derrière tout conflit, il y a d'abord et avant tout des individus qui se côtoient au quotidien.

Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends en copropriété divisée.

Les besoins de nos clients sont au cœur de nos préoccupations, et nous œuvrons dans le but d'offrir aux syndicats de copropriété, aux copropriétaires et aux divers intervenants du milieu, une gamme complète de services personnalisés, préventifs ou curatifs, pragmatiques et rigoureux, qui sauront répondre à tous vos besoins, et ce à des prix plus que concurrentiels.

Services offerts

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

« La plupart des conflits en copropriété peuvent se résoudre par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

**3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9**

T 514.281.5100 W www.calegal.ca

F 514.788.0975 C info@calegal.ca

Si les circonstances démontrent de façon non-équivoque une faute du copropriétaire dans la survenance du sinistre, le syndicat pourra réclamer à ce dernier le remboursement de la franchise d'assurance ou, si le coût des travaux est inférieur au montant de la franchise, le coût desdits travaux.

Le copropriétaire ayant commis une faute transmettra la réclamation du syndicat à son assureur. Si la faute dans ce premier scénario est non équivoque et facilement démontrable, l'assureur du copropriétaire devrait en principe indemniser le syndicat en lieu et place de son assuré.

Dans le cas contraire, il y a fort à parier que l'assureur refusera de vous indemniser et qu'il vous demandera de faire la preuve de la faute de son assuré. Je porte à votre attention qu'il sera difficile de faire la preuve d'une faute du copropriétaire si l'unité est louée ou autrement occupée par un tiers.

B) Dans les cas prévus au Code civil du Québec, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne :

La question qui se pose, en l'occurrence, est : quels sont les cas prévus au Code civil?

Pour répondre à cette question, il faut se référer au chapitre portant sur la « *Responsabilité civile* », et plus particulièrement à la section portant sur le fait ou la faute d'autrui, à savoir les articles 1459 et suivants.

Les cas prévus sont les suivants :

- Le titulaire de l'autorité parentale (art. 1459);
- Le gardien (d'un mineur) (art. 1460);
- Tuteur, curateur (garde d'un majeur non doué de raison) mais uniquement si le tuteur ou curateur a commis une faute intentionnelle ou lourde dans l'exercice de la garde du majeur non doué de raison (art. 1461);
- Commettant pour les fautes de ses préposés (art. 1463);
- Préposé de l'État (art. 1464).

Convenons ensemble qu'il sera assez rare, en pratique, de rencontrer de tels cas en copropriété. Je ne m'y attarderai donc pas.

Je vous souligne toutefois que le locataire ou l'occupant d'une unité n'est pas prévu à ces articles. Conséquemment, il sera plus ardu de réclamer le remboursement de la franchise d'assurance à un copropriétaire lorsque l'unité sera louée ou

occupée par un tiers, puisque si la preuve d'une faute est requise, vraisemblablement le syndicat ne sera pas en mesure d'en faire la preuve.

La plupart des déclarations de copropriété contiennent des dispositions qui prévoient la responsabilité du copropriétaire pour les dommages causés par son locataire. Or, je vous rappelle que l'article 1074.2 C.c.Q. précise que de telles clauses de la déclaration de copropriété sont réputées nulles.

C) Par le fait d'un bien qu'il a sous sa garde

Le législateur réfère ici aux articles 1465 et suivants C.c.Q., dans la section intitulée « *Du fait des biens* ».

L'article 1465 C.c.Q. prévoit que le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.

C'est donc dire que le syndicat qui réclamera des dommages-intérêts [lire franchise d'assurance ou coût des travaux de réfection] au copropriétaire dont un des biens a causé le sinistre, jouit d'une présomption de faute en sa faveur. Il incombera donc au copropriétaire présumé fautif de renverser cette présomption, en faisant la preuve, par prépondérance, qu'il a été diligent dans la garde de son bien, ce qui inclut notamment l'entretien régulier et sa maintenance, sa surveillance, sa réparation et j'en passe. Autrement dit, le copropriétaire devra dans ce cas prouver qu'il a apporté le soin requis à l'entretien et la conservation de son bien, avec la diligence nécessaire.

Si le copropriétaire n'est pas en mesure de faire une telle preuve, la faute sera présumée et le syndicat aura droit aux dommages-intérêts réclamés.

Si le copropriétaire réussit à surmonter son fardeau de preuve, la présomption sera renversée et il incombera alors au syndicat de faire la preuve de la faute du copropriétaire dans la garde et l'entretien de son bien.

Toujours dans la section du fait des biens, nous retrouvons aussi des articles concernant le fait des animaux, la responsabilité du fabricant et celle du distributeur du bien.

En ce qui concerne les animaux, l'article 1466 C.c.Q. prévoit que « *Le propriétaire d'un animal est tenu de réparer le préjudice que l'animal a causé, soit qu'il fut sous sa garde ou celle d'un tiers, soit qu'il fut égaré ou échappé. La personne qui se sert*

de l'animal en est aussi, pendant ce temps, responsable avec le propriétaire. »

Pour ce qui est du fabricant et du distributeur, l'article 1487 C.c.Q. se lit comme suit :

« Le fabricant d'un bien meuble, même si ce bien est incorporé à un immeuble ou y est placé pour le service ou l'exploitation de celui-ci, est tenu de réparer le préjudice causé à un tiers par le défaut de sécurité du bien. »

Il en est de même pour la personne qui fait la distribution du bien sous son nom ou comme étant son bien et pour tout fournisseur du bien, qu'il soit grossiste ou détaillant, ou qu'il soit ou non l'importateur du bien. »

L'article 1469 C.c.Q. définit le défaut de sécurité du bien de la façon suivante :

« Il y a défaut de sécurité du bien lorsque, compte tenu de toutes les circonstances, le bien n'offre pas la sécurité à laquelle on est normalement en droit de s'attendre, notamment en raison d'un vice de conception ou de fabrication du bien, d'une mauvaise conservation ou présentation d'un bien ou, encore, de l'absence d'indications suffisantes quant aux risques et dangers qu'il comporte ou quant aux moyens de s'en prémunir. »

Vous aurez compris qu'il sera beaucoup plus ardu qu'avant décembre 2018 de se faire indemniser pour des dommages causés par un lave-vaisselle ou une laveuse d'une unité occupée par un locataire, même si le bien appartient au propriétaire. En effet, le bien ne serait pas sous la garde et le contrôle du copropriétaire, mais bien sous celle du locataire.

Vous aurez également compris qu'il sera beaucoup plus difficile de se faire indemniser pour des dommages causés par une laveuse à vaisselle mal installée par le plombier du copropriétaire, par exemple, ou un nouvel appareil non fonctionnel, et ce même si le copropriétaire occupe l'unité. En effet, il y a fort à parier que l'assureur du copropriétaire refuse de vous indemniser au motif que le copropriétaire n'a commis aucune faute, bien au contraire, il a fait appel à un plombier ou à un entrepreneur pour le branchement ou, dans le cas d'un appareil neuf ayant causé un dommage, en prétextant que le copropriétaire n'avait pas à l'entretenir car il était neuf.

Est-ce que les syndicats de copropriété se verront obligés de poursuivre le fabricant du réfrigérateur de M. ABC, l'installa-

teur du lave-vaisselle de Mme XYZ, le locataire ou l'occupant de M. et Mme DEF pour être indemnisés pour les franchises d'assurance? Je n'ai pas de réponse à ces questions. C'est à suivre, nos tribunaux rendront certainement des décisions à ce sujet dans les prochains mois et années.

Malheureusement depuis décembre 2018, il ne se passe pas une semaine sans que nous ayons de nouveaux dossiers de réclamation de franchise d'assurance. L'intervention, au dossier, du conseiller juridique du syndicat fait quelquefois toute la différence, ou du moins suscite des échanges et une négociation à un niveau supérieur à l'expert en sinistres.

Malheureusement, force est de constater que le régime de « no fault », si je peux m'exprimer ainsi, qui était celui qu'on retrouvait en pratique en copropriété jusqu'en décembre 2018, semble terminé.

Par son amendement, et malgré une légère amélioration de la situation avec les précisions apportées en mars 2020, le législateur semble avoir mis les syndicats de copropriété sur le même pied que tous les autres justiciables : il leur faut maintenant prouver une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage allégués. Du moins c'est l'interprétation que les assureurs des copropriétaires en font.

Dans ces circonstances, la question qui inévitablement se pose est pourquoi un copropriétaire doit-il maintenant s'assurer sachant que son assureur refusera d'emblée toute demande d'indemnisation de la part du syndicat? Il paie une assurance responsabilité pour quoi? Je vous laisse y réfléchir.

Chers lecteurs, chères lectrices, en ce temps des Fêtes qui s'annonce plutôt tranquille, je vous souhaite beaucoup de bonheur, d'amour et de santé, beaucoup de santé, mais aussi et surtout une année 2021 plus agréable et espérons-le, moins turbulente. Prenez bien soin de vous et on se retrouve l'an prochain !!! ○

Me Stefania Chianetta, avocate, arbitre et médiatrice accréditée spécialisée en droit de la copropriété (IMAQ)

[CHIANETTA AVOCATS](#)

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

www.calegal.ca

@Chianetta Avocats 2020-Tous droits réservés

JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

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

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

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

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

EnviroShield®
La science de la désinfection

Protégez votre environnement avec le système de désinfection totale EnviroShield®

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

AVIS AUX VISITEURS

Cet endroit a été professionnellement désinfecté avec

EnviroShield
La science de la désinfection

JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez



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



La non-qualité coûte cher aux syndicats de copropriété



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



Cet article examine les causes multiples de la mauvaise qualité de la construction initiale et ses impacts budgétaires négatifs à long terme pour les syndicats de copropriété.

Que vous interrogiez les architectes et ingénieurs, les promoteurs ou les entrepreneurs en construction généraux et spécialisés, tous vous diront qu'ils veulent offrir un produit de qualité aux acheteurs de condos. Pourtant, les besoins en expertise technique des syndicats et le nombre de recours légaux sont en croissance, année après année. Comment est-ce que la machine pourtant bien huilée de la production des unités résidentielles a pu se détraquer ainsi ?

Depuis plusieurs années, j'assiste des syndicats de copropriété dans la recherche des causes probables de dommages matériels afin de préparer des plans et devis pour des travaux correctifs. Cela m'a permis d'identifier de nombreuses lacunes dans le processus ayant conduit à la construction et à l'occupation de bâtiments résidentiels en copropriété.

J'ai ainsi pu identifier cinq types de lacunes, chacune porteuse de conséquences parfois mineures mais qui se révèlent parfois catastrophiques pour la gestion financière des syndicats en copropriété. Ces lacunes touchent notamment la conception, la coordination, la construction, l'inspection et le contrôle de la qualité.

Il faut tout d'abord comprendre que chaque bâtiment est le résultat du travail d'une équipe de projet à chaque fois différente. Pour les amateurs de hockey, c'est comme si vous alliez en série à chaque année avec un coach, un gardien et des joueurs différents... Le succès ne serait pas au rendez-vous à chaque fois !

Lacunes de conception

A l'étape de la conception, les professionnels engagés par le promoteur donneur d'ouvrage préparent leurs plans et devis selon des échéanciers serrés et sous la pression constante de garder leurs honoraires le plus bas possible. Or il n'est pas permis par les codes de déontologie des professionnels membres d'un ordre professionnel de diminuer la qualité de leurs services pour ainsi réduire leurs honoraires.

A l'examen des plans et devis de construction, j'ai souvent constaté un manque de détails de la construction (assemblages des mur/toit, mur/plancher, détails des coupe-feu et d'acoustique). Les concepteurs ne peuvent diminuer le nombre de plans d'étage et de vues latérales (on dit « vues en élévations ») ! Il n'y a que sur les détails de construction que les concepteurs peuvent choisir en quantité et en qualité comment informer les constructeurs sur leurs exigences quant à la construction. Moins les plans contiennent de détails de construction, plus le constructeur est libre de faire au mieux de ses connaissances... et pourtant, il est tenu de respecter le code de construction et d'en maîtriser les exigences.

Lacunes de coordination

Pendant la période de conception des plans et devis, l'architecte doit assurer la coordination entre ses propres dessins et ceux des ingénieurs civils, en structure, en mécanique du bâtiment et en électricité. Si un designer d'intérieur est mandaté, l'architecte doit de plus assurer la coordination entre les dessins d'architecture et de design. Il est facile de comprendre que si la coordination fait défaut entre les intervenants, des erreurs de conception subsisteront dans les plans et devis, et que certaines erreurs peuvent s'avérer très problématiques au chantier. Une bonne communication entre les

intervenants est donc essentielle à une bonne coordination des disciplines et garantit que les plans et devis seront complets et de qualité.

Lacunes de construction

Lorsque la construction démarre, l'entrepreneur général a l'obligation de procéder avec des dessins « émis pour construction » par les professionnels. Il doit également disposer d'un permis de construction. Comme plusieurs juridictions persistent à émettre un permis sur la base de dessins simplifiés, il n'est pas rare de voir que l'entrepreneur général exécute les travaux à partir des dessins « émis pour permis » (avec peu ou pas de détails de construction) plutôt qu'avec des dessins « émis pour construction » par chacun des professionnels, et qui devraient contenir une documentation technique complète.

C'est alors qu'entrent en jeu les entrepreneurs spécialisés : menuisiers, plombiers, électriciens, couvreurs, maçons, et autres fournisseurs. Lorsque le chantier est bien géré par des personnes compétentes, la coordination du travail des divers corps de métier permet d'élaborer un bâtiment de qualité.

Un bon surintendant de chantier vérifie au fur et à mesure de l'avancement des travaux, que ceux-ci respectent les exigences des plans et devis dans toutes les disciplines et que les travaux sont exécutés en temps opportun. On s'attend que le surintendant sache lire les plans, ait une formation en construction et soit plus qu'un bon gars, genre « batiste-touche-à-tout » qui se contente de débarrer les portes et de passer le balai..

Lacunes d'inspection

Au Québec, aucune loi n'oblige les professionnels architectes et ingénieurs à superviser et à inspecter les travaux exécutés à partir de leurs plans et devis (ce n'est pas le cas en Ontario par exemple). Ainsi, les promoteurs/constructeurs choisissent en général de ne pas accorder de mandat de surveillance des travaux aux professionnels qui ont produit les plans et devis de leurs projets d'immeubles en copropriété. C'est une manière légale d'économiser sur les honoraires mais ce faisant, les constructeurs se privent d'une aide technique précieuse et d'un partage de la responsabilité légale. En effet, le professionnel qui n'a pas mis les pieds au chantier ne peut être tenu responsable des erreurs et omissions dans ses dessins.

On me demande parfois, devant la présence de vices de construction initiale si la ville aurait dû détecter la problématique au chantier et agir en conséquence. Selon mon expérience, le personnel des services des permis et inspection est en général très diligent lors de l'examen des plans et devis (souvent même tâpillons) mais on ne voit que très rarement des inspecteurs municipaux au chantier à moins qu'il y ait eu dénonciation d'une nuisance manifeste (bruit, poussière, heures de travail,...).

Cette absence des professionnels et inspecteurs municipaux au chantier a amené le plan de garantie résidentielle à instaurer ses propres inspections et à resserrer le contrôle de qualité, afin de diminuer le nombre de dénonciations et de règlements souvent coûteux.

Lacunes de contrôle de qualité

Lorsque la construction tire à sa fin et que le bâtiment est relativement prêt pour la livraison, un constructeur compétent s'assure que la majorité des déficiences soit complétée avant l'occupation des copropriétaires ou dans les semaines qui suivent. En réalité, nous avons souvent vu lors de mandats de réception des parties communes, que plusieurs travaux sont inachevés et/ou que des équipements sont manquants. Encore ici, la présence de professionnels qui surveillent le chantier fait cruellement défaut.

Impacts financier négatifs

Toutes ces lacunes pouvant survenir lors de la construction initiale ont un impact direct sur le fonds de prévoyance lorsque des éléments du bâtiment se dégradent de façon prématurée ou que leur cycle de vie est raccourci à cause d'une mauvaise installation. Les frais d'expertise et de conseiller juridique peuvent rapidement s'accroître en cas de problématique majeure de la construction. Lorsque le bâtiment est récent et que la dégradation est prématurée, le recours à des cotisations spéciales devient souvent inévitable. L'avènement d'une architecture durable pour la copropriété ne peut se faire que par la réduction des lacunes connues du processus de construction. ○

© 2020 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca |



Vérification des façades (loi 122) – Nouvelle méthode



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

Depuis l'entrée en vigueur du « Règlement visant à assurer la sécurité dans le bâtiment », plus communément connu sous l'abréviation de « Loi 122 » le 18 mars 2013, les professionnels (ingénieurs ou architectes) ont essayé d'utiliser les meilleures méthodes pour déceler les conditions dangereuses. L'article 384 de ce règlement exige que le rapport inclue, entre autres, « (...) les problèmes d'attaches relevés sur des éléments qui sont fixés à l'une ou l'autre des façades (...) ». De plus, selon les explications du « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » émis par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), « Les éléments dissimulés (linteaux, ancrages, etc.) doivent être vérifiés afin de connaître leur état de conservation. Pour accéder à l'arrière du revêtement de la façade, le professionnel liste les endroits où une percée exploratoire est nécessaire; des percées exploratoires doivent être pratiquées sur chaque façade, même si elle ne présente pas de signes de faiblesse apparents ».

Dépendamment du type de revêtement d'enveloppe, il est donc recommandé d'effectuer une ou plusieurs ouvertures exploratoires afin de vérifier les attaches de briques (éléments dissimulés en arrière du parement de brique).

Afin de vérifier l'état des ancrages, les professionnels demandent généralement des ouvertures exploratoires effectuées par un maçon. Une ouverture est donc pratiquée sur une surface de 2 pi par 2 pi. La brique est cassée, des photos sont prises, le professionnel se prononce et si tout est correct, le maçon ferme l'ouverture par de la nouvelle brique. Cette méthode présente les inconvénients suivants :

- Destruction de la brique originale, grande possibilité de ne plus pouvoir la remplacer par une brique identique,

spécifiquement pour la couleur;

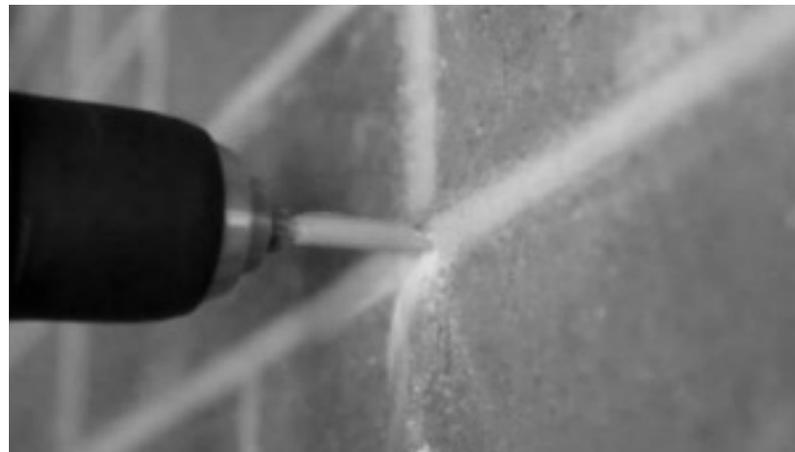
- Possibilité qu'avec le temps, si à chaque 5 ans l'enveloppe est ouverte, son intégrité et son étanchéité diminuent;
- Méthode intrusive, destructrice
- Coûts supplémentaires pour le travail de maçonnerie

Depuis plusieurs années, nous travaillons sur un projet pilote pour trouver une méthode, moins destructive, plus efficace et très abordable pour effectuer ces ouvertures. Aujourd'hui, il nous fait plaisir de vous présenter cette méthode : une inspection par caméra vidéo.

Lors de notre inspection tactile, nous pouvons percer un trou à l'aide d'une perceuse dans un joint de mortier, insérer une caméra de type « bore scope » et réparer localement le trou du percement.

Voir images ci-dessous à titre d'exemple:

1) Percement dans un joint de mortier et insertion de la caméra



2) Capture d'image de l'ancrage



3) Fermeture du percement



Avantages :

- Rapidité d'exécution pour avoir le même résultat d'une ouverture standard 16po x 16po et/ou de 24po x 24po;
- Assure une meilleure pérennité du bâtiment, à long terme;
- Réparation visuellement homogène avec le reste du pavement versus une réparation d'ouverture standard qui est visible à l'œil nu à partir du sol;
- Prix très abordable, car nous optimisons nos processus.

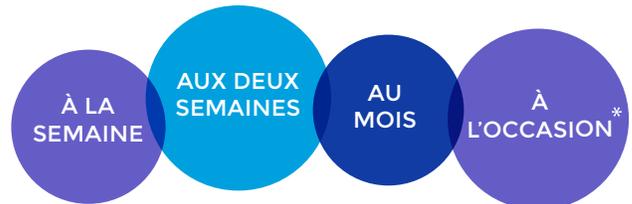
Par cette méthode non-intrusive et non-destructive, le sens de la loi est respecté : les ancrages sont vérifiés, mais l'enveloppe reste dans son état d'origine. De plus, le propriétaire garde le vidéo réalisé et lors de la vérification suivante, 5 ans plus tard, il peut faire la comparaison et prévoir le rythme de détérioration des ancrages. ○

parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL
ET DÉSINFECTION

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

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



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

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

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

1.844.448.2892 | info@parfaitmenage.net

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



CondoWeek-end

VISIOCONFÉRENCE

Hydro  Solution

Joignez-vous à nous sur ZOOM

Samedi 17 avril 2021 | 9h à 12h

CONDOWeek-end

Assurances en copropriété : franchises+sinistres+responsabilités



Conférencier :

M. Patrick Beauvais
BFL Canada

- Retour sur les obligations des syndicats, nouvelle loi 141.
- Protections importantes d'avoir sur la police du syndicat et du copropriétaire pour être en conformité.
- Informations sur le marché « dur » en assurance de dommages.
- Mesures préventives qui doivent être faites pour améliorer le risque .
- Quelles sont les actions à prendre lorsque survient un sinistre.



Conférencier :

M. Carol Bérubé
Indemnipro

- Comment préparer notre dossier sans copropriétaire fautif à l'origine du sinistre.
- Comment préparer notre dossier en présence d'un copropriétaire fautif à l'origine du sinistre.
- Comment préparer notre dossier sans copropriétaire fautif à l'origine du sinistre.

Inscription en ligne à ExpoCondo.ca



LE CHOIX INCONTESTÉ EN APRÈS SINISTRE

NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

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

SERVICES DE RESTAURATION

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

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

SERVICES DE NETTOYAGE

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

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



COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante
& Beauce
418 227-5050

Steamatic Lac St-Jean
418 668-5054

Steamatic Québec
418 527-5050

Steamatic Buckingham/
Petite-Nation
819 281-5050

Steamatic Lanaudière
450 471-0192

Steamatic Rimouski
418 725-0515

Steamatic Centre du Québec
819 474-5050

Steamatic Laurentides
450 431-6655

Steamatic Rive-Sud
450 444-7616

Steamatic Charlevoix
418 434-1111

Steamatic Laval
450 255-0192

Steamatic Rivière-du-Loup
418 605-1213

Steamatic Chibougamau
418 770-9493

Steamatic Mauricie
819 379-7969

Steamatic Sept-Îles
418 960-1332

Steamatic Côte-Nord/
Baie-Comeau
418 296-0665

Steamatic Montréal-Ouest
514 863-9715

Steamatic Saguenay
418 818-1010

Steamatic Gaspé
418 368-8877

Steamatic Mont-Tremblant
819 681-1539

Steamatic Sherbrooke
819 565-4343

Steamatic Granby
450 777-3234

Steamatic Outaouais
819 669-6161

Steamatic St-Jean-sur-Richelieu
450 348-7360

Steamatic Haute-Gatineau
819 306-0674

Steamatic Port-Daniel
418 396-3339

Steamatic Vaudreuil-Salaberry
450 218-9808





Me Sébastien Fiset
et Me Frédérick Quézel-Poirier

Médiation et arbitrage : des forums d'avenir en copropriété ?



Le *Code de procédure civile*¹ (ci-après le « **C.p.c.** ») est entré en vigueur le 1er janvier 2016 après avoir été préalablement adopté en 2014, et ce, pour donner suite à une série de recommandations du monde juridique et de la volonté du législateur de faire peau neuve en matière de procédure civile. Parmi les différents changements insérés dans le nouveau Code, les modes privés de règlements des différends (ci-après les « **PRD** ») sont, sans contredit, un ajout important.

Parmi ces PRD, on retrouve, notamment, la *médiation et l'arbitrage*. Ces deux PRD sont devenus de plus en plus populaires, toutefois, il est encore difficile de bien comprendre les différences entre les deux et cet article se veut une initiation à ces deux PRD bien particuliers.

Le présent article traitera des différences principales entre la médiation et l'arbitrage dans le contexte d'une copropriété divise et traitera également du rôle des avocats (ou des notaires) pour chacun des PRD précités.

Clause de médiation et clause d'arbitrage

Tout d'abord, il faut mentionner que les PRD sont des outils à la disposition de toute partie qui désire éviter une judiciarisation d'un litige né ou éventuel². Dans tous les cas, les PRD sont des outils dits consensuels, c'est-à-dire que toutes les parties doivent, soit les avoir prévus contractuellement ou soit avoir donné leur accord à y participer, car, les PRD ne peuvent pas proprio motu être imposés³.

La médiation et l'arbitrage sont des PRD qui peuvent être stipulés conventionnellement dans l'acte constitutif d'une déclaration de copropriété⁴. Cette obligation existe sous la forme d'une clause de médiation ou d'arbitrage (dite aussi « compromis »). Généralement, et si cette clause existe

¹ *Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01. (ci-après le « C.p.c. »)*

² *Article 1, C.p.c.*

³ *Idem.*

⁴ *Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, article 1053. (ci-après le « C.c.Q. »)*

dans la déclaration de copropriété, toutes les personnes parties à celle-ci, soit le syndicat de copropriété, les copropriétaires et les membres du conseil d'administration du syndicat de copropriété y sont soumises.

La clause peut prévoir, ou non, certaines exceptions et n'encadrer que des situations litigieuses ou interprétatives bien spécifiques. S'il n'y a pas d'exception et que la clause s'applique à toutes les parties et pour toutes les situations de la vie de la copropriété, elle sera qualifiée de clause compromissoire *parfaite*. Prévoir semblable clause de médiation ou d'arbitrage oblige, en ce cas, les parties à y recourir avant d'entreprendre un recours ou entièrement en lieu et place d'un recours judiciaire⁵. Au contraire, elle serait alors qualifiée de clause *imparfaite*.

Certaines exceptions sont généralement prévues à la clause dans les déclarations de copropriété afin de limiter l'étendue des clauses d'arbitrage. Souvent, elle prévoira que tous litiges ayant une valeur de moins de 15 000\$ ne pourront pas faire l'objet d'arbitrage, en préservant la compétence dévolue à la Cour du Québec – division des petites créances⁶. Cette clause peut cependant prévoir que même dans un tel cas, les parties devront se soumettre à une médiation préalable. Une déclaration de copropriété peut également prévoir que les parties doivent se soumettre en premier lieu à une médiation et par la suite, en cas d'échec de celle-ci, à l'arbitrage, et donc, à l'exclusion des tribunaux. Généralement, ces recours sont plus rapides qu'un recours judiciaire et peuvent également contribuer à prévenir l'enveniment d'une situation ou la naissance d'autres incidents.

D'autres exceptions légales existent, notamment pour les causes en deçà de 85 000\$ impliquant un locataire, car elles sont de la compétence exclusive du Tribunal administratif du logement⁷.

Mis à part les situations qui précèdent, le syndicat de copropriété pourrait également prévoir de telles clauses dans ses contrats avec des entrepreneurs. Ainsi, les parties pourraient convenir d'éviter ou retarder le dépôt d'un avis d'hypothèque légale de la construction si un litige survenait entre cet entrepreneur et le syndicat de copropriété.

La médiation

Définitions, formalités, modalités et processus

D'entrée de jeu, précisons que la médiation est un PRD qui implique nécessairement un tiers au différend, et ce, contrairement à la négociation qui elle, n'implique que les parties elles-mêmes et leurs avocats⁸.

Comme vu, la médiation peut être prévue à la déclaration de copropriété, mais les parties peuvent également convenir de s'y soumettre durant le processus judiciaire, auquel cas, elle prend le nom de « conférence de règlement à l'amiable (ci-après « **CRA** ») ». Une CRA est présidée par un juge nommé à cette occasion par le juge en chef⁹.

Avant de commencer une médiation, le médiateur et les parties signeront généralement une convention de médiation et une entente de confidentialité. Ces documents permettent aux parties de réaffirmer leur volonté d'en arriver à une entente et sont souvent qualifiés de « contrat moral ».

La CRA ou la médiation déferée par le tribunal n'occasionne pas de frais ou de dépens de justice¹⁰. Elle suspend aussi parfois l'instance¹¹. Lors d'un recours porté devant la Cour du Québec – Division des petites créances, l'instance n'est, au contraire, jamais suspendue¹². De même, sauf demande à la Cour, si les parties s'y soumettent elles-mêmes, l'instance ne sera pas suspendue¹³.

⁵ Bien que la sentence arbitrale soit, elle, finale, la médiation, à l'inverse, n'a aucun caractère final et les parties pourraient tout de même porter la cause devant les tribunaux advenant un échec de la médiation.

⁶ Article 35 et 536, C.p.c.

⁷ La Régie du logement est devenue le Tribunal administratif du logement le 31 août 2020, voir Loi sur le Tribunal administratif du logement, RLRQ, c. T-15.01, article 1, 4, 20 et 28 (ci-après « L.T.A.L. »); Article 35 C.p.c.

⁸ Article 1, C.p.c.

⁹ Article 9 et 161, C.p.c.

¹⁰ Article 556 et 615, C.p.c.

¹¹ Article 156, 163, 556 et 612, C.p.c.

¹² *Idem*.

¹³ Article 7, 156, 163, 556 et 612, C.p.c.

La médiation privée reprend les mêmes principes que la CRA. Toutefois, elle occasionne des frais et des honoraires, car les parties retiennent elles-mêmes leur médiateur. En revanche, le médiateur est souvent un avocat ou notaire spécialisé dans le domaine. Il a donc une connaissance approfondie très utile. Cela aide à gérer tant l'aspect juridique de la situation des parties qu'à établir des pistes de solutions correctes et justes en droit.

Lors d'une médiation, le juge, ou le médiateur, a pour mission d'aider les parties à rétablir une communication empathique et respectueuse, mais aussi, et surtout à cerner leurs besoins dans l'objectif d'explorer les possibles solutions pour en arriver à une entente mutuelle qui serait raisonnablement acceptable¹⁴.

Lorsqu'une entente survient, le juge peut homologuer l'entente afin de lui donner un caractère obligatoire¹⁵. Devant le médiateur, si une *transaction* intervient aux termes de l'entente, elle pourra être homologuée à la demande d'une des parties¹⁶.

La médiation en copropriété

La médiation en copropriété peut porter sur des différends interprétatifs concernant la déclaration de copropriété ou encore sur un litige impliquant, par exemple :

- Des copropriétaires entre eux;
- Un copropriétaire et un membre du conseil d'administration;
- Des administrateurs du conseil entre eux;
- Le syndicat de copropriété et un copropriétaire ou encore;
- Le syndicat de copropriété et un des administrateurs.

Le cas de soumettre un différend entre un syndicat de copropriété et un locataire soulève un questionnement, car il implique que le locataire devrait préalablement se plier aux exigences de la clause de médiation, alors qu'il existe une compétence obligatoire conférée au Tribunal administratif du logement¹⁷.

En exemple, nous pouvons citer l'inexécution d'une obligation ou le non-respect de la déclaration de copropriété par le locataire¹⁸. En parallèle, une cause impliquant uniquement le copropriétaire et son locataire est du ressort du Tribunal administratif du logement, dès que cela concerne le logement loué¹⁹. Si la formulation d'une clause de médiation préalable et obligatoire relative à un différend entre un syndicat, un copropriétaire locateur et un locataire est raisonnable, donc non abusive²⁰, nous sommes d'avis qu'elle devrait trouver application, car, contrairement à l'arbitrage, la médiation n'est pas considérée comme un processus quasi judiciaire.

Rôle du médiateur

Le médiateur ne saurait imposer une solution ou encore favoriser une partie au détriment d'une autre²¹. Le processus est confidentiel. Un tribunal ne pourrait pas obliger une partie ou encore le médiateur à divulguer des éléments qui ont été divulgués ou fait l'objet de discussion dans le cadre de la médiation²². Les parties sont également tenues elles-mêmes à la confidentialité des éléments qu'elles n'ont pas introduits, mais elles pourraient produire, advenant que le différend soit judiciairisé, ceux qu'elles auraient elles-mêmes communiqués durant la médiation.

Bien que la mission soit d'amener les parties à une entente, le médiateur peut, de son propre chef mettre fin à la médiation. Il peut le faire, entre autres, lorsque celle-ci est manifestement vouée à l'échec ou que les parties le demandent²³.

Si une *transaction* intervient aux termes de l'entente entre les parties, soit qu'elle prévienne une contestation à naître, termine un différend ou règle les difficultés liées à l'exécution d'un jugement entre les parties²⁴, le médiateur s'assure que celle-ci reflète bien la volonté des parties. Il peut, en certains cas, rédiger l'entente²⁵. Entre les parties, cette transaction aura l'autorité de la chose jugée²⁶. Une partie peut faire homologuer la décision pour lui donner un caractère obligatoire et contraignant²⁷.

¹⁴ Article 6, C.p.c.

¹⁵ Article 528, C.p.c.

¹⁶ Article 527-528, C.p.c.; Article 2631, C.c.Q.

¹⁷ Article 4 et 20, L.T.A.L.

¹⁸ Article 1057 et 1079, C.c.Q.

¹⁹ Article 4, 20 et 28, L.T.A.L.

²⁰ Article 1437, C.c.Q.

²¹ Article 3 et 610, C.p.c.

²² Article 4, C.p.c.

²³ Article 614, C.p.c.

²⁴ Article 2631, C.c.Q.

²⁵ Article 613, C.p.c.

²⁶ Article 2633, C.c.Q.

²⁷ Article 528, C.p.c.

Joignez-vous à nous sur ZOOM



Institut de la copropriété
du Québec

Visioconférences

Samedi 20 février 2021 | 9h00 à 12h00

Assurances des copropriétés en 2021

Cette formation a pour objectif de vous aider à mieux comprendre tous les enjeux de la réforme du *Code civil* en copropriété et les répercussions sur la police d'assurance du syndicat de copropriété et celle des copropriétaires.



Conférencier : **Bernard Brousseau**

RACINE 
CHAMBERLAND
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Samedi 15 mai 2021 | 9h00 à 12h00

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

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



Conférencier : **Hubert St-Pierre**

Samedi 12 juin 2021 | 9h00 à 12h00

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

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



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Mercredi 13 janvier 2021 | 19h00 à 20h00

Planifiez et réalisez votre AGA en visioconférence

Présentation détaillée d'une solution virtuelle efficace pour la tenue à distance de vos assemblées générales en cette période de COVID-19.

- **Quorum en temps réel** • **Élection des administrateurs sécurisée** • **Résultats en temps réel**
- **Conférences vidéos**



Conférencier : **Hussein Rida**



Mercredi 17 mars 2021 | 19h00 à 20h00

Programme financier dédié aux syndicats de copropriété

Apprenez-en plus sur nos solutions de financement adaptées aux besoins des copropriétaires - Une stratégie d'investissement à la hauteur des nouvelles réglementations tout en offrant un rendement plus intéressant que les solutions traditionnellement utilisées



Conférenciers : **Pierre-Marc Rivard**
Directeur de compte commercial – Développement des affaires

Paul-Michael De Petrillo
CPA-Auditeur, conseiller en placement

Emmanuelle Turcot
Directrice Trésorerie



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



L'avocat ou le notaire en copropriété

Le praticien peut tenir plusieurs rôles lors d'une médiation. Il peut : 1) être le médiateur lui-même, 2) il peut être le conseiller de l'une des parties (client) ou 3) il peut aussi être totalement exclu par les parties si elles le désirent.

1) Le praticien médiateur

L'avocat ou le notaire, lorsqu'il est nommé médiateur, agit comme intermédiaire entre les parties. Il est un tiers à la cause. Il doit être impartial.

Il est souvent accrédité par une association professionnelle (Chambre des notaires et Barreau du Québec) ou une association reconnue comme l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec ou par un service privé tel Médiation et arbitrage en copropriété inc²⁸.

Usuellement, il travaille avec les parties en cinq temps. Dans un premier temps, il établit des canaux de communication entre les parties afin de favoriser le dialogue entre elles. Dans un deuxième temps, il identifie les besoins et intérêts communs. Dans un troisième temps, il analyse avec les parties les options présentées en fonction des besoins. Dans un quatrième temps, il accompagne les parties dans le choix d'une option envisageable pour celles-ci. Dans un dernier temps, il formalise l'entente, le cas échéant.

2) Le praticien conseiller d'une partie

Lors de la médiation, ce sont les parties les stars et non l'avocat ou le notaire mandaté à cet effet.

Le praticien conseiller, assiste et prodigue des conseils à la partie qui l'a mandaté. Il aura un rôle limité, de soutien, car les avocats ou les notaires en médiation ne sont pas là pour plaider. Ce sont les parties elles-mêmes qui discutent et gouvernent le récit. Évidemment, le praticien, lors d'une médiation, peut conseiller son client sur les aspects légaux de la situation juridique dans laquelle se retrouvent les parties. Il participe à la rédaction de l'entente et porte assistance, au besoin, au médiateur.

Les parties doivent, de même, garder à l'esprit que ce processus ne vise pas à permettre la plaidoirie, à plaider son dossier ou son point de vue en droit. Les parties et leurs conseillers doivent avoir un esprit ouvert. Il est donc déconseillé d'arriver avec un plan prédéfini *sine qua non* quant à leurs propres demandes ou concessions qu'ils seraient prêts à donner.

3) L'exclusion des praticiens du processus

Dans certaines situations, le médiateur peut proposer aux parties d'exclure leurs conseillers des discussions, et ce, afin de favoriser un échange plus informel et plus ouvert entre elles. Cependant, le médiateur ne peut en aucun cas forcer les parties à les exclure. Cette proposition peut permettre d'éliminer les obstacles au dialogue et peut favoriser une atmosphère plus informelle et propice au règlement.

En effet, les conseillers juridiques ne sont pas parfaits et peuvent, parfois, entre eux, être source de discorde.

L'arbitrage

Définitions, formalités, modalités et processus

Le recours à l'arbitrage, en lieu et place d'un recours judiciaire, comporte plusieurs avantages, notamment, le délai

²⁸ Médiation et arbitrage en copropriété inc. est un regroupement de praticiens, avocats ou notaires, qui œuvrent principalement en droit de la copropriété et qui proviennent de différentes études au Québec, voir <https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca/index.php/fr/>.

beaucoup plus court de l'arbitrage pour obtenir une décision (sentence arbitrale)²⁹.

En outre, l'arbitre a la compétence de traiter, si cela est prévu ou si les parties le demandent, les questions concernant la légalité d'une décision ou de l'opportunité de celle-ci ou encore des questions concernant des aspects non juridiques, et ce, pour ces dernières questions, contrairement à un tribunal (sauf pour la légalité)³⁰.

Cet arbitre sera chargé de trancher le litige suivant les préceptes et la procédure prévus à la convention écrite d'arbitrage³¹ qui est complétée ou soumis, le cas échéant, au C.p.c.³².

Les frais d'arbitrage sont, sauf disposition contraire de la déclaration de copropriété ou décision de l'arbitre, assumés également par les parties³³.

Le processus d'arbitrage débute aussitôt qu'un avis est envoyé par une des parties à l'autre, précisant l'objet du différend³⁴.

Nomination de l'arbitre

Sous l'ancien *Code de procédure civile*, la norme était de nommer trois arbitres pour entendre une cause³⁵. De nos jours, et sous l'égide du nouveau C.p.c.³⁶, la règle est de nommer un seul arbitre et, si la cause et les circonstances particulières de celle-ci le justifient, l'exception étant de nommer trois arbitres. Les parties qui seraient soumises à une déclaration de copropriété antérieure à l'adoption du nouveau C.p.c. prévoyant la nomination de trois arbitres peuvent, d'un commun accord, réduire ce nombre à un seul arbitre.

La clause d'arbitrage comprise dans une déclaration de copropriété peut prévoir les aspects concernant le paiement

des honoraires de l'arbitre³⁷ ou le délai octroyé à ce dernier pour rendre une décision. La clause d'arbitrage prévoira généralement le mode de nomination ainsi que les qualités requises pour être nommé³⁸, souvent celle d'être expérimenté dans le domaine du droit de la copropriété.

Lorsqu'il survient des difficultés dans le choix d'un arbitre, le tribunal peut intervenir pour en nommer un. Il semble que cette faculté de nomination ne soit pas exclusivement dévolue à la Cour supérieure.

En effet, bien que la nomination d'une personne comme arbitre est une procédure de nature injonctive et qu'elle devrait normalement relever de la compétence exclusive de la Cour supérieure³⁹, la Cour du Québec aurait désormais compétence pour toutes les « demandes relatives à l'arbitrage »⁴⁰ tombant sous sa compétence. À ce sujet, l'article 625 du C.p.c. ne semble pas faire de distinction entre la Cour du Québec et la Cour supérieure lorsqu'il mentionne que le « tribunal »⁴¹ peut nommer un arbitre pour les parties.

Sentence arbitrale et mesures provisionnelles

La sentence arbitrale, c'est-à-dire la décision rendue au terme du processus d'arbitrage, a un caractère final et contraignant pour les parties (exécutoire)⁴².

La jurisprudence est venue préciser l'étendue du pouvoir « injonctif » des arbitres dans un contexte de copropriété divise. Les tribunaux québécois ont jugé que les arbitres ont tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner l'exécution en nature d'obligations qui seraient comprises dans une déclaration de copropriété⁴³. Les tribunaux mentionnent qu'il faut faire une distinction entre le pouvoir d'ordonner l'exécution en nature, qui peut être dévolu aux arbitres et à la Cour supérieure, et le pouvoir d'injonction pure appartenant en exclusivité à la Cour supérieure⁴⁴.

²⁹ Institut de médiation et d'arbitrage du Québec, Arbitrage, « Quels sont les avantages de l'arbitrage », [en ligne] <http://imaq.org/arbitrage/>, consulté le 1 décembre 2020.

³⁰ Article 632, C.p.c.

³¹ Article 2638 à 2643, C.c.Q.

³² Article 620, C.p.c.

³³ Article 637, C.p.c.

³⁴ Article 631, C.p.c.

³⁵ Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25, art. 941.

³⁶ Article 624, C.p.c.

³⁷ Article 637, C.p.c.

³⁸ Article 624, C.p.c.

³⁹ Article 33, C.p.c.

⁴⁰ Article 39, C.p.c.

⁴¹ Article 625, C.p.c.

⁴² Article 622 et 642, C.p.c.

⁴³ *Truong c. Syndicat des copropriétaires Appartements Miraflor*, 2017 QCCS 3673, par. 22 à 24; *Service Bérubé Ltée c. General Motors du Canada Ltée*, 2011 QCCA 567, par. 70, 97 à 99.

⁴⁴ *Nearctic Nickel Mines Inc. c. Canadian Royalties Inc.*, 2012 QCCA 385, par. 60 à 65.



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

Avec Avantages groupe, profitez en exclusivité d'une réduction de franchise et du **remboursement équivalent à un mois d'assurance*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.

Les décisions de l'arbitre peuvent être interlocutoires (provisoire, provisionnelle ou de sauvegarde), c'est-à-dire qu'elles tranchent certaines questions soulevées durant l'arbitrage et qui ont ou non un caractère d'urgence ou de préséance. La Cour supérieure détient tout de même une compétence inhérente pour toute demande d'injonction pure, et ce, malgré la présence ou non d'une clause compromissaire parfaite.

De plus, une partie pourrait tout de même s'adresser à la Cour supérieure dans un cas où l'arbitre n'aurait pas encore été nommé alors qu'il est urgent d'obtenir une injonction provisoire ou si cet arbitre n'est pas compétent pour trancher de cette injonction⁴⁵. Un exemple serait d'ordonner à une partie de faire ou de ne pas faire quelque chose qui ne serait pas prévu ou sortant du cadre des obligations contractuelles prévues dans la déclaration de copropriété.

Enfin, bien que la sentence arbitrale ne soit pas susceptible d'appel⁴⁶, elle est soumise au pouvoir de contrôle et de surveillance de la Cour supérieure⁴⁷.

Rôle de l'avocat ou du notaire

Tout comme lors d'une médiation, le praticien peut occuper des rôles différents.

1) Le praticien arbitre

Le praticien peut être désigné comme arbitre. Celui-ci peut être, au même titre qu'un médiateur, accrédité par son association professionnelle ou encore désigné par le tribunal ou accrédité par une association reconnue⁴⁸ comme l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec⁴⁹ ou Médiation et arbitrage en copropriété inc.⁵⁰

Il doit agir avec impartialité et diligence tout au long du processus et veiller à respecter la procédure établie et les principes directeurs de la procédure civile, notamment la proportionnalité et la contradiction .

L'arbitre, contrairement au médiateur, a un rôle actif. Il fait office de décideur, au même titre qu'un juge d'un tribunal. Il partage, contrairement à un médiateur, d'un processus quasi judiciaire. L'arbitre rend des décisions qui contraignent les parties .

À cet effet, l'arbitre jouit d'une immunité pour les poursuites visant ses actes et ses omissions dans le cadre de ses fonctions . Par conséquent, une partie à l'arbitrage ne saurait contester les honoraires d'un avocat agissant comme arbitre devant le Service de conciliation du Barreau du Québec .

2) Le praticien conseiller : l'avocat

Lors d'un arbitrage, l'avocat occupe le même rôle de conseiller et de représentant qu'il occuperait devant un tribunal. Il veille à la protection des intérêts de la partie qu'il représente en préparant le dossier, les procédures, les pièces, la preuve et, devant l'arbitre, à plaider la cause de son client, soulever les objections appropriées, interroger les témoins et plaider la jurisprudence pertinente au soutien de la cause de son client.

3) L'arbitrage sans avocats

Les parties peuvent décider, tout comme dans un processus judiciaire, de ne pas être représentées par un avocat lors d'un arbitrage. Il est tout de même recommandé d'obtenir des conseils avant et durant le processus, d'autant que la sentence arbitrale est finale et sans appel, donc exécutoire.

De plus, il y a certaines exceptions. La loi exige que les personnes morales, comme un syndicat de copropriété, soient représentées par un avocat lors d'une procédure contentieuse et même non contentieuse⁵¹.

⁴⁵ Article 1, 33, 35, 536 et 639 (a contrario), C.p.c.; Voir *Phamascience inc. c. Binet*, 2006 CSC 48; *Québec (ville de) c. Fraternité des policières et policiers de la Ville de Québec inc.*, J.E. 2008-1619 (C.S.);

⁴⁶ Article 622 et 642, C.p.c.

⁴⁷ Article 34, C.p.c.

⁴⁸ Article 624 et 625, C.p.c.

⁴⁹ Voir <http://imaq.org/arbitrage/>.

⁵⁰ Voir <https://www.mediationetarbitrageencopropriete.ca/index.php/fr/>.

⁵¹ Article 632, C.p.c.; *Le principe de contradiction découle de la règle audi alteram partem.*

⁵² Article 632, 638 et 642, C.p.c.

⁵³ Article 621, C.p.c.

⁵⁴ *Règlement sur la procédure de conciliation et d'arbitrage des comptes de avocats*, RLRQ, c. B-1, r. 17, Article 1.

⁵⁵ Article 87(3), C.p.c.

CONCLUSION

Sous l'égide de la médiation, les parties sont amenées à prendre connaissance des besoins de l'autre partie et ceux qu'elles ont en commun et en arriver à une entente mutuelle.

L'arbitrage, quant à lui, peut permettre aux parties de réduire les frais engrangés dans un litige né ou éventuel et, au surplus, d'en diminuer la durée et parfois même l'étendue en prévenant l'éclosion d'autres problématiques pouvant naître durant l'attente de règlement. Il ne faut pas négliger également que l'arbitrage ou la médiation peut générer beaucoup moins de stress qu'une cause portée devant un tribunal.

En somme, le législateur a mis beaucoup d'emphasis depuis la refonte du C.p.c. sur les PRD et l'obligation de les considérer avant d'entreprendre tout recours judiciaire⁵⁶.

Dans le monde juridique, c'est connu que le pire des règlements vaille mieux que le meilleur des jugements. Il est intéressant également de savoir que la médiation connaît un taux de succès élevé qui serait évalué, pour la médiation judi-

ciaire (CRA), à plus de 85%, et ce, en plus d'épargner plusieurs jours de procès⁵⁷.

Les syndicats de copropriété ou les copropriétaires dont les déclarations de copropriété ne contiennent pas une clause de médiation et d'arbitrage peuvent requérir l'inclusion d'une telle clause pour l'avenir.

Les tribunaux au Québec sont réputés pour être engorgés et ces méthodes de règlements représentent une belle alternative pour les copropriétaires et les conseils d'administration des syndicats de copropriété aux tribunaux judiciaires. En ce sens, les déclarations de copropriété contiennent de plus en plus de ce genre de clauses et il est important pour les copropriétaires et les administrateurs de comprendre les différences entre ces deux modes de règlements.

Nous vous invitons à consulter votre avocat ou votre notaire favori afin d'en savoir davantage sur ces PRD et sur les modalités pour modifier votre déclaration de copropriété pour les y inclure. ○

⁵⁶ Article 1, C.p.c.

⁵⁷ Andréanne LACOURSIÈRE, Institut canadien d'administration de la justice, compte-rendu donné dans le cadre du séminaire international en l'honneur du 20^e Anniversaire de la médiation judiciaire, « La médiation en Cour supérieure : Leçons et perspectives », [en ligne] <https://ciaj-icaj.ca/fr/2019/01/07/mediation-cour-superieure-lecons-perspectives/>, consulté le 3 décembre 2020.

RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

Virtualisation de la copropriété : un nouveau défi pour les syndicats



Par Joëlle Ziadé
Gestionnaire immobilière
Invest Gain Ltée

Gérer, communiquer, superviser, collecter, est-ce possible dans une conjoncture nécessitant la distanciation sociale ?

Du simple retard à l'annulation en passant par une inflation maintenant généralisée des produits et services, l'avènement de la pandémie a indubitablement ébranlé l'économie et les activités professionnelles de ses survivants.

Cependant après avoir réalisé plus d'une cinquantaine d'assemblées et de réunions virtuelles de conseil d'administration, je ne peux m'empêcher de remarquer un gain de productivité dans la tenue de ces dernières. Je me questionne aujourd'hui, la COVID-19 a-t-elle pu mettre en évidence les défauts de nos mécanismes sociaux, conduisant l'humain et la société une fois de plus vers l'adaptation ?

En premier lieu, la victoire des réunions en ligne sur les défis géographique et législatif depuis avril dernier encourage la participation, permettant aux syndicats d'atteindre le quorum avec davantage de facilité. En effet, pouvant à présent assister à l'assemblée depuis le confort de son chez-soi, une augmentation de participation des investisseurs abonnés absents a pu être observée. De plus, les plateformes technologiques offrent des fonctionnalités facilitant le déroulement des assemblées. Parmi ces dernières le partage d'écran, offrant un support visuel commun aux participants; L'enregistrement, évitant les éventuelles pertes d'information et facilitant ainsi nettement la rédaction du procès-verbal; Le mode sourdine, permettant de rendre un ou plusieurs participants temporairement muets, protégeant ainsi l'assemblée et son agenda d'éventuelles nuisances sonores soient-elles ambiantes ou le fruit d'incivilités; souvenons-nous d'un certain débat des Chefs durant les élections présidentielles de nos voisins...

Quant à son déroulement, chaque participant est préalablement invité à se présenter visuellement devant l'audience et

à divulguer le ou les unités qu'il représente. L'organisateur ou le président peut ensuite formellement ouvrir l'assemblée, annoncer l'ordre du jour, et enfin procéder à son appointement. Certaines plateformes dont Propty et *assembleevirtuelle* offrent même les services de prise de présence, calcul automatique du quorum, vote par bulletin secret avec résultats instantanés, facilitant les activités civiques. Il est à noter que ces plateformes nécessitent une dépense monétaire supplémentaire aux copropriétaires. Minimale dans le cas de moyens ou grands syndicats, cette charge peut s'avérer plus conséquente dans le cas des petits. Pour ces derniers, les applications telles que Google Meet, Zoom ou Webex sont bien suffisantes. Il suffit de prendre les présences verbalement en laissant le propriétaire s'identifier à l'aide de sa caméra et exécuter des votes secrets en sélectionnant un courriel de correspondance précis ou même fournir un numéro de téléphone pour y communiquer son vote.

Cette nouvelle méthode de rencontre, bien que présentant de nombreux avantages sur son aïeule, s'insère dans le contexte de la perpétuelle innovation et intégration technologique et fait donc face à ses défis inhérents. En effet, les utilisateurs ont non seulement besoin de connaissance de base pour accéder à la réunion, mais également d'une connexion internet stable pour éviter les déconnexions ou pire, voir son écran « lagger » avec le visage des participants figé de toutes les manières... Dans un pareil contexte, il est conseillé à tous les participants de n'opérer aucune plateforme de « streaming » (Netflix, YouTube, etc.) dans leur foyer pendant la durée de la réunion. Pour remédier au problème de connaissance technologique, un membre du conseil ou un copropriétaire bénévole peut simplement offrir un service de soutien technique aux participants lors de l'assemblée. Cela permettra d'éviter les pertes de temps en cas de problème. Pour les propriétaires ne disposant pas d'un accès internet, la plupart des plateformes permettent de se connecter à l'aide d'une simple ligne téléphonique.

Définitivement, la demande croissante en services de télécommunications conduit les entreprises et instituts de recherche à sans cesse repousser les limites de l'ingénierie; pour offrir de nouvelles options et faciliter les échanges. Si ces nouveaux outils nous permettent de nous rencontrer en toute sécurité, sauront-ils remplacer le contact humain, les échanges familiers et chaleureux entre voisins... ? ○



La 1ère solution virtuelle pour vos assemblées générales à distance

Utilisez la plateforme la plus simple qui intègre Zoom et un outil de gestion des votes pour les AGA de votre syndicat de copropriété. Nous vous offrons aussi d'autres solutions efficaces dédiées au secteur de la gestion immobilière. Visitez notre site pour en savoir plus.

Réservez vos dates d'assemblées générales annuelles!

getpropty.com/book

Êtes-vous du type proprio ou coproprio ?



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

Tout le monde se ressemble un peu, mais personne n'est pareil. Autant certaines personnalités sont plus susceptibles de bien vivre dans un type d'habitation, autant elles seront malheureuses et auront de la difficulté à composer avec un environnement différent.

Nous avons tous notre style de vie, nos habitudes, notre caractère, nos intérêts envers certains domaines et pas du tout envers d'autres.

De même, chaque personne se retrouve à l'aise dans un endroit qui lui est spécifique, que ce soit dans une maison unifamiliale en banlieue, ou une maison champêtre à la campagne, un appartement aux abords du centre-ville, ou encore un condo au bord de l'eau, et combien d'autres possibilités encore ?



Oui, il y a le budget dont on dispose qui peut venir orienter notre choix, mais au-delà de l'argent, c'est avant tout un espace de vie qui nous convient ou qui ne nous convient pas.

Chaque type d'habitation possède ses avantages et ses inconvénients, mais aussi ses règles et ses modes de gestion.

Qu'est-ce qui vous convient le mieux ?

Le savez-vous... ou devez-vous le découvrir en expérimentant ?

Lorsqu'on parle de copropriété, certaines personnes considèrent à tort, peut-être, qu'elles y perdront une part importante de leur intimité.

Attention, la copropriété ne ressemble en rien aux communes d'une certaine époque, sinon qu'elle regroupe une communauté de gens. Là s'arrête toute tentative d'y voir un soupçon de comparaison.

Mais qu'est-ce qu'une communauté justement ?

Une communauté, c'est la réunion ou l'association de personnes morales ou physiques ayant des buts ou des intérêts communs, vivant ensemble selon certaines règles. La définition du dictionnaire ressemble drôlement au début d'une déclaration de copropriété.

Il est ainsi assez facile de déterminer ce qui est commun à certaines personnes ou autrement dit si ces personnes possèdent justement quelque chose en commun.

On dit aussi d'une communauté qu'il s'agit de l'ensemble des habitants d'un même pays, un même état, une même province, ville, village ou quartier... ou même un bâtiment !



Formule à succès

La copropriété, si populaire depuis des décennies, et dont les projets de construction continuent de fleurir un peu partout, gagne des adeptes chaque année.



Cet engouement ne semble pas vouloir faiblir. Si certains individus ont l'impression de perdre un peu d'intimité, c'est probablement à cause du principe même de la copropriété, c'est-à-dire que chaque propriétaire possède son habitation bien à lui, mais qu'il doit assumer sa part de responsabilités.

Ce qui l'amènera tôt ou tard à côtoyer les autres membres de sa communauté qui vivent à quelques pas de sa porte. Les tempéraments de reclus ou d'ermites ne font pas bon ménage dans une copropriété.

Vivre en condo, quel que soit le bâtiment ou le complexe immobilier, c'est choisir de respecter la déclaration de copropriété avec les caractéristiques de l'entente en vigueur pour ce bâtiment spécifique... ou ce complexe immobilier.

Étant donné que la copropriété constitue une communauté, son mode de fonctionnement à l'interne repose sur le principe d'un bien immeuble réparti par fractions entre les copropriétaires. Cette formule présente des avantages indéniables, mais ce n'est pas nécessairement fait pour tout le monde.

Le blues de l'ancienne maison

Vivre dans une maison ou en condo, ce n'est pas du tout la même chose. Ceux et celles qui n'y voient pas de différence sont passablement dans l'erreur.

Il vous est peut-être déjà arrivé d'entendre de la part d'un nouveau résident en condo la petite phrase suivante : « Je m'ennuie de ma maison ».

Et cette constatation n'est pas que sentimentale. La vie en copropriété ne convient pas à tous les tempéraments.



La copropriété est un microcosme de la société... c'est en fait une microsociété. Et dans toute société, il y a des règles à respecter, des décisions à prendre, des compromis à faire, des actions à entreprendre.

Une gestionnaire de plusieurs copropriétés me confiait récemment qu'elle avait l'impression que de nombreux acheteurs de condos se comportaient comme s'ils venaient de s'offrir un long, très long séjour à l'hôtel. La réalité ne correspond pas tout à fait à cette image.

Le service aux chambres est temporairement suspendu

Il n'est pas vrai qu'en toute circonstance, si un problème survient, quelqu'un quelque part s'en occupera pour vous, sans que vous soyez importuné. Cette impression peut survenir à quelques reprises, mais la vraie vie nous rattrape toujours, et un jour ou l'autre, vous serez impliqué, d'une façon ou d'une autre.

Par contre, il est vrai que la responsabilité est partagée, donc tout ne repose pas sur les épaules d'un seul individu.

Toutes les constructions, quelle qu'en soit la qualité, demandent un certain nombre de tâches à effectuer et des travaux d'entretien qu'il faudra planifier. Et cela ne se fera pas tout seul. Il en relève de la responsabilité de chacun.

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

Adma
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS
PROFESSEUR GESTIONNAIRE



Conseils
Experts
Membre fournisseur agréé

Fédération des
copropriétaires
du Québec
MEMBRE FOURNISSEUR
ACCREDITÉ

 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

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés



Programme
bilingue

Certificat de perfectionnement professionnel

FORMATION
RECONNUE

AdmA
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS
PROFESSION GESTIONNAIRE



Conseils
Experts
Membre fournisseur agréé

Fédération des
copropriétaires
du Québec
MEMBRE FOURNISSEUR
ACCREDITÉ

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

 **Forgée
par McGill**



Non crédité



Cours



Temps partiel



Soir et fin
de semaine



En classe

Cours obligatoires:

- **FYCBS 102**
Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec/
Fundamentals of Condominium & Property Law in Quebec (FR)
du 26 janv. 2021 au 30 mars 2021
- **YCBS 100**
Residential Property Finance and Accounting/
Finance et comptabilité des propriétés résidentielles (ANG)
du 28 janvi. 2021 au 01 avr. 2021
- **YCBS 104**
Residential Building Systems, and Maintenance Management/
Systèmes de bâtiment résidentiel et gestion de l'entretien (ANG)
date à déterminer
- **YCBS 106**
Gestion et administration immobilière résidentielle/
Residential Property Management and Administration (FR)
du 15 avr. 2021 au 03 juin 2021
- **YCBS 271**
Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété/
Practical Aspects of Condominium Management (FR)
du 20 sept. 2021 au 29 nov. 2021

Enjoy the benefits of a fully bilingual program:

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

Informations sur le programme

514-398-5454
pd.conted@mcgill.ca

Informations d'admission ou d'inscription

514-398-6200
pdregistrations.conted@mcgill.ca



Alors, même si vous sonnez à la réception de l'hôtel, il n'y aura malheureusement pas de service aux chambres !



Chaque copropriétaire est non seulement responsable de son unité d'habitation, mais également, il doit s'acquitter de la tâche de veiller au bien immobilier collectif que représente l'ensemble des unités d'habitation.

Par contre, pour chaque personne considérant les tâches reliées à une résidence comme étant une montagne à escalader, elle se sentira moins seule face à la montagne lorsqu'elle est en mode copropriété.

C'est un des très grands avantages recherché par beaucoup de gens; vous n'avez pas à prendre la responsabilité de régler tous les problèmes tout seul.

Où est-ce que j'ai mis ma pelle ?

Lorsque vous êtes propriétaire d'une maison, au cours de l'été vous devez penser à la tonte de votre gazon et à votre aménagement paysager, même s'il s'agit de planter seulement quelques fleurs, elles ne pousseront pas toutes seules, à moins d'aimer particulièrement les pissenlits. Et il y a aussi l'inévitable déneigement durant l'hiver. Allez-vous le faire vous-même ? Allez-vous confier ces tâches à un individu ou à une entreprise spécialisée dans le domaine ? Devrez-vous

« magasiner » afin de trouver le meilleur prix ou le contrat le plus avantageux ?



En copropriété, vous ne serez pas celui qui maniera la pelle ou le râteau, vous n'aurez pas à renégocier constamment avec le déneigeur ou le paysagiste. Vous n'aurez pas à dénicher et à courir après les autres fournisseurs de services en cas d'urgence.

Mais malgré tout, il y a des tâches dont il faut s'acquitter ! On ne peut y passer outre.

En tout premier lieu, pour que les choses roulent de façon efficace, il faut penser à l'administration de la copropriété. Est-ce qu'il s'agira d'administrateurs internes ou externes ?

La bonne administration d'une copropriété est primordiale.

Lorsqu'il s'agit d'une plus petite copropriété, par exemple de douze (12) unités et moins, les membres du syndicat peuvent décider de s'en occuper eux-mêmes. Il faudrait toutefois qu'ils s'assurent de posséder les compétences nécessaires afin de bien assumer l'administration de leur bien immobilier.

Si l'union fait la force, il y a de fortes chances pour que les compétences des membres, une fois réunis, leur permettent d'y parvenir avec succès.



Il restera alors à gérer les relations humaines, ce qui est souvent la partie la plus ingrate de leur travail, la plus difficile, mais aussi la plus valorisante (quand on y réussit).

En ce qui concerne les plus grosses copropriétés, il serait peut-être avisé de confier le travail de gestion à une firme externe, tout en prenant soin de bien la choisir, selon l'expérience et l'expertise que cette entreprise a cumulée au fil des années.

Mais dans toute organisation du travail où différentes personnes seront appelées à collaborer ensemble, le facteur humain sera toujours important. En général, ceux qui font preuve de plus de diplomatie devraient se manifester dans les conseils d'administration, il y a toujours un peu de « politique » à faire. Et comme diraient nos dirigeants, « il est important que le message passe bien ».

Que recherche l'acheteur de condo ?

On dit souvent que l'emplacement est le tout premier critère : centre-ville de Montréal, Laval, rive-sud, rive nord, et même au-delà... que retrouve-t-on à proximité : facilité d'accès aux axes routiers principaux, transport en commun, point d'eau, parc, sentiers, commerces, restaurants, boutiques, piste cyclable, parcours de golf... chacun a ses priorités !

Il y a évidemment le prix qui vient rapidement en ligne de compte... mais il ne faudrait pas oublier la taille de la copropriété, parce qu'elle a un impact direct sur votre style de vie.

Un condo dans un triplex centenaire remis à neuf, ou dans une tour de 2020 avec 20 étages, ce choix n'aura pas les mêmes conséquences et vous ne le vivrez pas de la même façon.



Il est certain que si vous vivez dans un condo de plus de deux cent (200) unités par exemple, vous aurez accès à une vaste gamme de services, alors que dans un plus petit bâtiment, l'atmosphère sera plus conviviale, mais vous n'y retrouverez pas de piscine olympique et un gymnase équipé des tout derniers équipements de pointe.

Il est tout à fait judicieux de s'interroger sur la taille de la copropriété dans laquelle on envisage d'habiter, mais également sur la collectivité qu'elle abrite et sur le milieu de vie qu'on y retrouve.

Vous pouvez facilement vous imaginer que si vous choisissez une petite copropriété, vous allez fort probablement devoir vous impliquer et mettre la main à la pâte.

Par contre, si la simple mention du mot gestion vous donne le vertige, il faudrait peut-être envisager de faire l'acquisition d'un condo dans une copropriété de taille plus importante. Mais quel que puisse être votre choix, il est impensable de se désintéresser complètement des affaires de la copropriété. Vous devrez au moins vous présenter à l'assemblée générale annuelle.

Même si vous ne cherchez pas d'amis...

Ces assemblées sont une occasion unique de créer des liens avec les personnes que vous croisez au quotidien. Il y a de fortes chances que plusieurs de ces personnes partagent quelques intérêts en commun avec vous, vous vivez quand même sous le même toit. Il se pourrait fort bien qu'il y ait des discussions de nature importante et il faut se rappeler que la plupart des décisions qui sont prises lors de ces assemblées s'appliquent à tous les membres, dont vous faites partie, et elles s'appliquent aux membres qui sont présents comme aux membres qui sont absents. Être présent à ces assemblées évite bien des surprises... qui ne sont pas toujours joyeuses !



Les assemblées générales sont d'excellentes occasions pour entretenir des relations cordiales avec vos voisins, mais aussi de faire valoir votre point de vue et même pourquoi pas d'influencer l'issue des débats.

Si vous avez mauvais caractère, devriez-vous éviter de vivre en condo ?

C'est certain qu'on peut plus facilement laisser libre cours à son mauvais caractère dans une maison individuelle, vous atteignez finalement peu de gens. Mais dans une copropriété, il faut transformer notre tendance à la confrontation en tendance à la collaboration.



La présence aux assemblées était évoquée quelques lignes plus haut, pour éviter les surprises, mais l'élément majeur à considérer pour ne pas être dépassé par les événements, c'est la déclaration de copropriété dont il faut prendre connaissance. Car c'est ce document qui va établir par exemple à quel moment, vous pouvez avoir accès à la terrasse, à la salle commune, ou à un stationnement, la possibilité d'utiliser un barbecue sur votre balcon, si vous avez le droit de posséder un animal de compagnie, et combien d'autres aspects de la vie en société qui s'appliquent ici à un bâtiment et aux gens qui y habitent.

Pas le temps de lire

Un cas médiatisé faisait justement état voilà quelques jours qu'un des participants de la populaire émission de télé-réalité *Occupation Double*, qui s'était mérité un condo de type chalet après sa victoire à l'émission voilà deux ans, n'avait jamais pris connaissance de la déclaration de copropriété qui interdisait de louer son condo avec airbnb pour une période de plus de cinq (5) mois.

Malheureusement pour lui, il annonçait son condo à louer sur plusieurs sites... et son condo était justement loué presque à l'année longue. Il s'est vu remettre une amende assez salée, du moins assez pour que cela lui enlève le goût de posséder son condo plus longtemps. Il l'a mis en vente, avec une bonne dose d'amertume... s'il avait seulement lu sa déclaration de copropriété...

Mais il ne faudrait pas penser que la déclaration de copropriété est seulement une longue liste d'interdictions de toutes sortes. Elle représente plutôt un code de vie, un document qui limite les abus, qui encadre des activités et qui régit l'utilisation des espaces communs afin d'assurer une qualité de vie à tous les copropriétaires et à préserver la valeur du bâtiment. Parfois, elle peut paraître contraignante, mais elle aura un impact direct sur de nombreux aspects de votre vie, il est donc préférable de connaître son contenu.



Et il ne faut pas croire que la déclaration de copropriété est comme la fondation, coulée dans le béton, car ce n'est pas le cas. Il ne s'agit pas d'un document définitif et immuable. Si par exemple, les animaux de compagnie sont autorisés dans la déclaration en vigueur, il se pourrait que lors d'un vote ultérieur, ils deviennent interdits. Ce qui démontre l'importance de participer à la vie de la communauté et de se présenter aux assemblées.

La nouvelle génération

Selon une gestionnaire de carrière, le mode de vie en condo est une dynamique importante de toute une nouvelle génération. En fait, selon elle, le condo est LA nouvelle génération de l'habitation. C'est un phénomène qui est là pour perdurer.

OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

Louez vos équipements de chauffage et d'eau chaude à gaz naturel sans aucune mise de fonds et profitez de notre garantie intégrale ainsi que des entretiens périodiques sans frais.

Informez-vous : gazmetroplus.com





Dans la classe d'âge plus jeune, les premiers acheteurs d'habitations optent de plus en plus pour le condo. Il s'agit souvent de leur première étape d'acquisition et d'un premier investissement majeur dans leur vie. On retrouve principalement des gens célibataires ou de jeunes couples dans la catégorie d'âge des 25-35 ans.

Les gens seuls vont avoir tendance à vendre leur condo lorsqu'ils rencontrent quelqu'un, soit pour un condo plus grand ou pour une maison unifamiliale qui annonce souvent le début d'une nouvelle famille. Le même processus se produit lorsque les couples déjà en condo décident de fonder une famille.

À l'autre bout du spectre, on retrouve des gens plus âgés, bien souvent à la retraite, qui ne veulent plus avoir à s'occuper d'une maison. Il s'agit souvent d'une transition qui pourra les mener éventuellement à une résidence pour personnes âgées.

L'offre de condos se multiplie et se diversifie. Tous les groupes d'âge sont visés. Les campagnes de marketing se raffinent et créent des univers de toutes pièces. Ils nous disent tous, plus ou moins, « votre rêve est à votre portée » !

Et on a bien vu que pendant la pandémie, un nombre croissant de gens ont reconsidéré l'environnement dans lequel ils vivaient. Lorsque vous faites du télétravail la majorité du temps, vous avez envie de vous installer de façon confortable et d'éviter de vous retrouver entre le grille-pain et la cafetière avec une pile de dossiers parsemés de petites graines de rôties séchées. La table de cuisine n'est peut-être pas l'idéal dans les circonstances.

Alors que les promoteurs de condos offrent maintenant, et de plus en plus, des habitations à thèmes, avec des noms évocateurs, la popularité du condo n'est pas à la veille de s'essouffler.

Avez-vous des questions ?

Un point qui mérite attention est le suivant; lorsqu'un condo est en vente et qu'un éventuel acheteur se présente, selon ce qui nous a été rapporté, ce sont les questions suivantes dont il veut connaître les réponses :

« Avez-vous un fonds de prévoyance... est-il bien garni ? »

« Avez-vous eu des cotisations spéciales ? »

« Quelles sont les cotisations annuelles ? »

« Quels sont les travaux majeurs prévus ? »

Ce sont exactement les mêmes questions que mes collègues ingénieurs posent en premier lorsqu'ils débent une inspection.

Alors, l'importance de leur rôle est encore plus fragrante puisqu'ils devancent en quelque sorte les appréhensions des futurs résidents en condos.

Les nombreux éléments qui composent un bâtiment ont des durées de vie variables. Il faut en tenir compte afin d'être en mesure d'établir un échéancier réaliste des travaux à entreprendre, plutôt que d'attendre que la copropriété montre des signes de dégradation pour prendre conscience que le fonds de prévoyance ne suffira pas à couvrir le coût des interventions requises.



Un fonds de prévoyance en santé pour un bâtiment en santé.

Si le bâtiment est neuf, la bonne stratégie est de garnir le fonds de prévoyance adéquatement dès les premières années, alors que peu de travaux sont nécessaires. Pendant ce temps, l'argent s'accumule et sera disponible lorsqu'on aura besoin.

Si le bâtiment date déjà de plusieurs années, il est important de connaître l'état du fonds de prévoyance et des cotisations actuelles, mais aussi des travaux qui ont eu lieu et de ceux à venir. S'il n'y a pas beaucoup d'argent dans le fonds de prévoyance, il est à prévoir que vous aurez sûrement à piger dans vos poches pour une éventuelle cotisation spéciale.

D'ailleurs, acheter une unité d'habitation en copropriété parce que les frais de condo ne sont pas élevés n'est pas la meilleure idée. Parce que les petits frais aujourd'hui veulent souvent dire de grandes dépenses demain.

Mais, avec entre autres, l'arrivée de la loi 16 et d'une plus grande conscientisation des futurs acheteurs et des résidents actuels, nous nous dirigeons vers une gestion améliorée des habitations de type condo.

Un fonds de prévoyance en santé, accompagné d'un carnet d'entretien bien documenté et facile d'utilisation, vous assurent de traverser les années avec l'esprit tranquille.



Parce que si vous êtes plus coproprio que proprio, la responsabilité de la préservation de votre bien immobilier est collective. Et si l'ensemble est bien administré et géré efficacement, grâce au partage des frais, l'entretien d'une unité en copropriété devrait généralement revenir moins cher que celui d'une maison individuelle.

C'est, entre autres, pour cette raison que plusieurs proprios sont devenus coproprios... 

*Crédit photos :
Claudia Houndjaoué-Lahaye
Pierre Gnocchini*

Votre univers



mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

Simplement **MERCI**



SAVIEZ-VOUS

• Alarme-Incendie

Désormais, la plupart des compagnies d'assurances exigent une preuve d'inspection périodique du système d'alarme-incendie avant d'accepter une réclamation.

• Gicleurs

Les gicleurs protègent les personnes et les biens en limitant la propagation des flammes et de la fumée.

• Extincteurs portatifs

Chaque modèle d'extincteurs a son propre mode d'emploi et il est recommandé de s'assurer de la conformité de vos appareils au minimum une fois par année.

Célébrons autrement !

Le temps des Fêtes arrive à grands pas...

C'est sans surprise que cette année, le temps des vacances et des réjouissances sera particulier et ne rimera pas avec rassemblement familial. Ce sera toutefois l'occasion de s'arrêter, de souffler un peu et de passer du temps de qualité en présentiel avec votre famille proche, mais aussi de façon virtuelle avec ceux que vous aimez et que vous ne pouvez pas côtoyer.

C'est donc dans cet esprit que Guard-X, détentrice du Sceau Concilivi, vous suggère quelques activités pour faire de votre temps des fêtes différent, un moment familial inoubliable :

- Cuisiner en famille;
- Bouger avec des jeux actifs;
- Prendre du temps pour soi;
- Visionner les classiques de Noël;
- Jouer dehors;

ET SURTOUT

- S'aimer, rire et se lever de BONHEUR...

Nous profitons de l'occasion pour remercier chacun de nos clients membres de Condomarketing et saluons le partenariat qui nous a unis lors de cette dernière année qui a été exceptionnelle.

Nous vous souhaitons un excellent temps des Fêtes avec vos proches et au plaisir de vous retrouver en 2021!

Tranquillité d'esprit pour les gestionnaires de copropriétés grâce à HydroSolution



Entrevue avec Armand Savoie, gestionnaire de la copropriété Cité des Pionniers phase 5 et client satisfait d'HydroSolution depuis quelques mois.

Quels étaient vos besoins?

En tant que gestionnaire de copropriété, j'étais à la recherche d'une solution pour prévenir les dégâts. Des fuites d'eau, ça peut vite tourner au cauchemar et surtout, hausser les primes d'assurances.

La solution?

En faisant quelques recherches sur Internet, je suis tombé sur le système de détection de fuites d'eau Akwa d'HydroSolution. On a pu me mettre en contact avec une représentante attirée, Mme Annie Beaudoin. C'est de cette façon que ma relation avec HydroSolution a commencé.

Quels ont été les avantages de choisir HydroSolution?

1. **D'abord, la confiance.** J'ai tout de suite senti qu'on comprenait bien mes besoins.
2. **Ensuite, l'approche clé en main.** Soumission, rendez-vous, installation, service après-vente... toutes les étapes étaient prises en charge par une équipe d'experts dédiés.
3. **En terminant, la simplicité du système.** Le système de fuites d'eau est super facile à gérer. En plus, c'est un produit approuvé et certifié.

Recommanderiez-vous HydroSolution?

Tout à fait! J'ai vraiment senti tout le soutien dont j'avais besoin pendant l'implantation de la solution. Je sais également que je peux compter sur toute l'équipe d'HydroSolution à l'avenir grâce à leur équipe de soutien disponible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.



Saviez-vous que...

jusqu'à 80 % des dommages d'eau sont causés par un bris à l'intérieur de la résidence dans les immeubles en copropriété (2017)*?

La franchise d'assurance d'un syndicat de copropriétaires peut facilement s'élever à plus de **50 000 \$** en cas de dégât d'eau*.

** Selon le Bureau d'assurance du Canada*



Annie Beaudoin

Directrice des ventes
Comptes Majeurs
chez HydroSolution

Communiquez avec HydroSolution :

1 877 326-0606, poste 4228 ○

Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut prévenir !

RACINE 
CHAMBERLAND
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | bbousseau@racinechamberland.com

SERVICE D'INFORMATION!

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

PLUS DE 1000 ARTICLES!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété+



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Réglementation du cannabis en copropriété

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

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

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

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

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)



Condo Conseils

COMMUNICATION

CondoMARKETING

199 \$ pour 3 ans

(taxes en sus)

Avantages d'être membre

- Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété;
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et formation);
- Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété (ICQ);
- Accès aux archives du Magazine Copropriété+;
- Accès aux archives vidéos des événements à ExpoCondo.ca;
- Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- Participation au Condo Week-end (Colloque printanier);
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

CondoPrévention
CondoRénovation

CondoÉnergie
CondoImmobilier.ca

CondoPerception
ExpoCondo.ca

CondoAssurance
InstitutCopropriete.ca

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062 • 418.780.9803 • 855.380.2233



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

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président et fondateur



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Bernard Jolin
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats inc.
Montréal



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



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Éric David
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Gaston Gourde
Québec

L'ingénierie à votre service

Services offerts

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

Une équipe dévouée

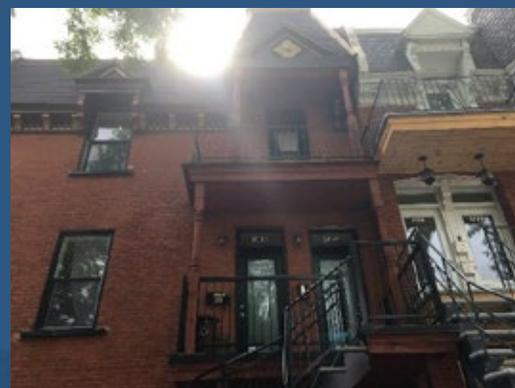
Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassocies.com



Nettoyer pour la santé®

Aspirateur: la qualité de l'air ambiant se mesure en microns*



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Il existe peu de processus de nettoyage qui aient autant d'impact sur la qualité de l'air ambiant (QAI) que l'utilisation d'un aspirateur et peu de composantes aussi importantes que leur processus de filtration. Sans filtres appropriés pour retenir la poussière, des fines particules sont soulevées et se retrouvent dans l'environnement. La taille des particules de poussière - mesurée en microns - et la quantité de particules de poussière retirées par l'aspirateur sont donc des facteurs essentiels à considérer lors du choix d'un aspirateur et son système de filtration.

Un micron correspond à un millionième de mètre, soit 1 / 70^e de la grosseur d'un cheveu humain. Les particules de poussière plus petites que 10 microns sont si minuscules qu'elles sont pratiquement invisibles. Il y a plusieurs années, pour éliminer la saleté visible, on utilisait des sacs en tissu ou en papier filtrant jusqu'à 10 microns. À cette époque, les aspirateurs qui pouvaient éliminer efficacement les particules plus petites étaient considérés comme des appareils spécialisés et n'étaient employés que pour des applications spécifiques comme dans les salles blanches et les centres de données informatiques. De nos jours, les maisons et bâtiments sont plus fermés, restreignant l'échange d'air requis pour diluer la poussière en suspension dans l'air. Les occupants sont donc plus exposés et réagissent davantage aux particules fines (entre 0,3 et 10 microns) qu'ils respirent.

Les statistiques démontrent que 50 millions d'Américains souffrent de maladies liées aux allergènes. De nombreuses réactions allergiques sont causées par des fibres de tapis ou de rembourrage, des squames d'animaux, des moisissures, des spores, des bactéries et excréments d'acariens, pouvant être dispersés par un aspirateur inefficace. Quelle quantité de poussière est réellement éliminée? Certains filtres moins

efficaces ne capturent seulement que 30% des particules de 1 micron, alors que des filtres plus performants permettent d'éliminer 99% ou plus de ces particules. Comment alors mesurer l'efficacité des filtres?

MESURER L'EFFICACITÉ

L'efficacité du filtre, exprimée en pourcentage, indique la quantité de poussière d'une taille particulière qu'un filtre capte. Par exemple, un filtre indiquant une capacité de 95% à 1 micron, capte 95% de toutes les particules de cette taille. En revanche, un filtre qui affiche une capacité d'éliminer des particules aussi petites que 1 micron ne peut retenir que 30% de toutes ces particules, laissant les 70% restants passer au travers du filtre et s'échapper. Comparé au premier, ce filtre aurait une efficacité de 30% à 1 micron. De filtres plus performants éliminent 99% de toutes les particules de 1 micron. Règle générale, les sacs en tissu ont une efficacité de seulement 30% à 1 micron.

DÉBIT D'AIR

Le débit d'air et le soulèvement qu'il entraîne créent une aspiration et caractérisent une filtration efficace. La poussière doit être correctement capturée par le matériel du filtre sans être poussée au travers par une pression excessive. Partie essentielle du système de filtration de l'aspirateur, les filtres ne sont efficaces que lorsqu'ils sont soigneusement adaptés au débit d'air et au soulèvement créés par le ventilateur du moteur de l'aspirateur. La composition du filtre est également importante, car le matériel qui retient les poussières doit pouvoir respirer i.e., laisser passer l'air pour créer une aspiration efficace et un nettoyage durable. Les ingénieurs s'efforcent à développer de nouveaux matériaux qui retiennent efficacement les poussières les plus fines, tout en maintenant le débit d'air.

FILTRATION

Lorsque la principale préoccupation était l'élimination et la captation des débris et poussières visibles, les sacs en tissu ou en papier étaient jugés suffisants. Maintenant que la QAI et le bien-être des occupants sont incontournables, un degré de filtration plus élevé, obtenu grâce à la superposition de micro-filtres à haute efficacité, est dorénavant nécessaire pour éliminer et retenir efficacement les contaminants de 1 micron et plus. L'ajout récent de micro-filtres augmente considérablement l'efficacité de la filtration.

Une étude a démontré qu'un système de micro-filtre en quatre étapes a éliminé 95% des débris de 1 micron. Les micro-filtres modernes sont encore plus efficaces. Les environnements plus sensibles nécessitent des filtres à particules à haute efficacité (HEPA - High Efficiency Particulate Air, 99,9995%) ou à ultra-faible pénétration (ULPA - Ultra Low Particulate Air, 99,9999%).

Plus coûteux que les sacs filtrants standard ou micro, les filtres HEPA et ULPA sont conçus pour éliminer plus de 99% des particules super fines. Les filtres HEPA éliminent 99,97% des particules de 0,3 micron et plus. Les filtres ULPA sont encore plus efficaces, éliminant 99,999% des particules de 0,12 micron et plus. Les deux sont généralement installés en tant que filtres secondaires, en plus des filtres primaires qui captent les plus grosses poussières. Le matériel qui les compose comporte de nombreux plis ou ondulations, créant une plus grande surface dans un emballage relativement petit pour aider à piéger les contaminants sans restreindre le débit d'air.

Attention aux publicités concernant la filtration HEPA! Les affirmations de certains fabricants ne sont rien de plus qu'un battage publicitaire. La véritable filtration HEPA nécessite un équilibre adéquat entre le matériel filtrant et le débit d'air, ainsi qu'un joint approprié pour que la poussière ne puisse s'échapper lors de la filtration. ○

**En collaboration avec ProTeam*

POUR UNE
PELOUSE VERDOYANTE
ET EN SANTÉ, ÇA PREND
DES **SOINS CERTIFIÉS!**

- ✓ PROGRAMME D'ENTRETIEN DE PELOUSE
- ✓ SOINS BÉNÉFIQUES
- ✓ SOINS COMPLÉMENTAIRES
- ✓ PROGRAMME D'ENTRETIEN POUR ARBRES ET ARBUSTES
- ✓ APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
- ✓ 35 ANS D'EXPÉRIENCE

ZÉRO
PHOSPHORE

✓ GESTION
RESPONSABLE DES
ESPACES VERTS

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE

SOUSSION RAPIDE

SERVICES **PROVERT** .com

Génération verte

1 855-PROVERT

7 7 6 8 3 7 8

Acousti**CONDO**

Programme d'accompagnement
pour faire le **meilleur choix** dans
vos **solutions acoustiques**

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticcondo

- Service **GRATUIT**
- **Détaillants accrédités** pour vous guider
- **Recommandations** acoustiques personnalisées
- **Analyse des plans** de votre structure (assemblage plafond/plancher)
- **Rédaction de la clause acoustique** dans votre charte de règlements
- **Confort acoustique assuré** pour chaque propriétaire
- **Plateforme numérique** simple et efficace

Lors d'un sinistre, mieux vaut prévenir que guérir



Par Martin Demuy
Vice-Président ventes et développements des affaires
Steamatic Canada

Lorsqu'un sinistre survient, il est important d'agir dès qu'un copropriétaire souligne une problématique susceptible de causer des dommages. Il ne faut rien prendre à la légère. Que ce soit une mauvaise odeur ou une trace d'eau, il faut rapidement aviser les gestionnaires du syndicat de copropriété afin d'éviter toute aggravation. Il ne faut justement attendre que la situation s'aggrave puisque cela pourrait engendrer des coûts supplémentaires substantiels!

Il est d'autant plus important de contacter rapidement un de nos franchisés afin de constater l'ampleur du dommage. Nos professionnels de l'industrie utilisent des technologies qui permettent de détecter facilement la source du problème. Nos techniciens et chargés de projets sont formés pour traiter tous dégâts tels que l'eau, le feu, l'amiante, la moisissure et la fumée.

Allez rencontrer le franchisé de votre région afin d'établir une relation de confiance. Discutez de vos attentes et échangez les coordonnées et les noms des personnes-ressources à contacter lors de la gestion d'un sinistre. Vous pouvez aussi informer vos copropriétaires de l'entente établie avec nous. Si vous décidez de faire part du sinistre à votre assureur, sachez que puisque nous sommes reconnus chez tous les assureurs, nous pourrions transiger avec le ou les assureurs du syndicat, ainsi qu'avec ceux des autres copropriétaires, tout en respectant leurs normes et procédures.

Une intervention rapide est la meilleure façon de limiter les dommages. Alors, n'hésitez pas d'établir dès maintenant une relation d'affaires solide et durable avec nos franchisés, qui font partie d'une bannière qui a su faire ses preuves depuis plus de 50 ans. ○

Licence RBO : 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



Les spécialistes en prévention de dégâts d'eau

Un service véritablement clé en main:

- ✓ Conception des systèmes
- ✓ Gestion des rendez-vous
- ✓ Installation des systèmes et des valves
- ✓ Inspection des éléments de plomberie
- ✓ Gestion des alarmes et des appels
- ✓ Ligne d'urgence 24/7
- ✓ Rapports d'activité
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

**Notre équipe s'occupe de tout,
sans aucun sous-traitant.**



RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Demandes de soumission: 514 375-5678

Est-ce que la céramique peut être utilisée partout dans une unité de condo ?



Par Stéphanie Landry Poirier
Équipe AcoustiTECH



Ah la céramique ! C'est beau, facile à nettoyer, économique, naturel en plus d'offrir un vaste choix de formes et de couleurs. Pas étonnant que de plus en plus de propriétaires de condo optent pour ce revêtement, et ce, à la grandeur de leur unité. Malgré tous les avantages qui lui sont attribués, on note cependant une petite ombre au tableau: l'insonorisation.

On sait déjà que l'installation de céramique dans des petites pièces comme la cuisine et la salle de bain comporte son lot d'enjeu relativement à l'acoustique. Imaginez, si nous avons déjà de la difficulté à obtenir une performance acoustique adéquate, avec de la céramique, dans des pièces plus ou moins passantes, telles que la cuisine et la salle de bain, à quel point il faut être vigilant lorsque l'on en installe à la grandeur du condo où la circulation se fait de manière plus intense.

C'est pour cette raison que nous devons porter une attention particulière lorsque l'on installe de la céramique dans tout le condo.

Dès que la décision est prise de convertir tout notre revêtement de sol en céramique, il y a plusieurs facteurs à prendre en considération relativement à l'insonorisation. Vous verrez ici que les facteurs sont également différents si on installe la céramique en construction neuve ou en rénovation.

Somme toute, il va de soi qu'il est plus facile de faire le choix d'installer de la céramique lors de la construction de l'immeuble. À ce moment, on peut prévoir une solution d'insonorisation plus performante en sélectionnant un produit plus épais ou avec une combinaison de produits créant un assemblage plus épais.

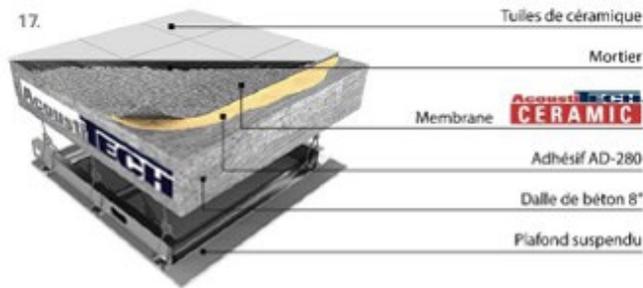
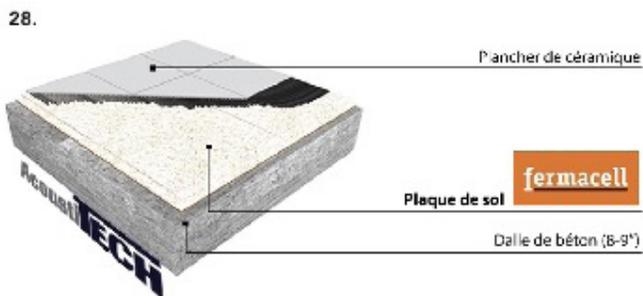
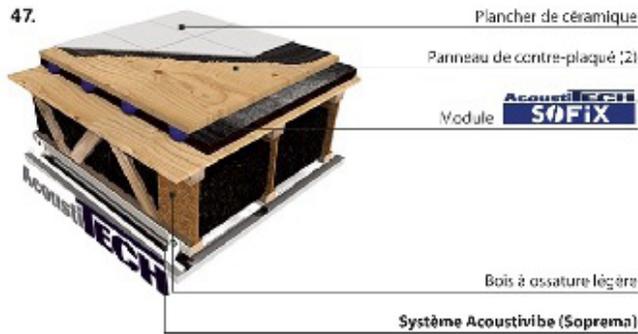
En le prévoyant dans les plans, il n'y a pas de problème de moulure ou de porte qui ne sont pas à la bonne hauteur. En construction neuve, on peut s'assurer d'un assemblage performant et d'atteindre un AIIIC 60. En rénovation c'est plus difficile.

En rénovation, pour ne pas déranger les voisins en dessous, c'est-à-dire respecter les normes d'insonorisation exigées, il y a certains facteurs supplémentaires qui doivent être pris en considération.

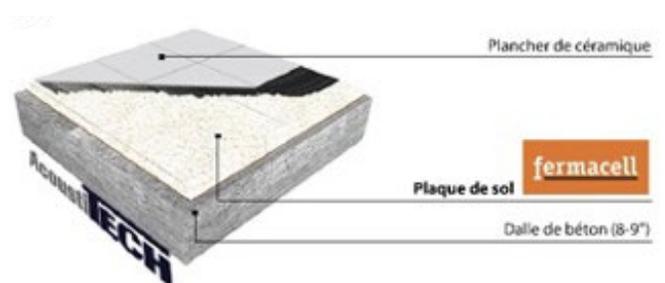
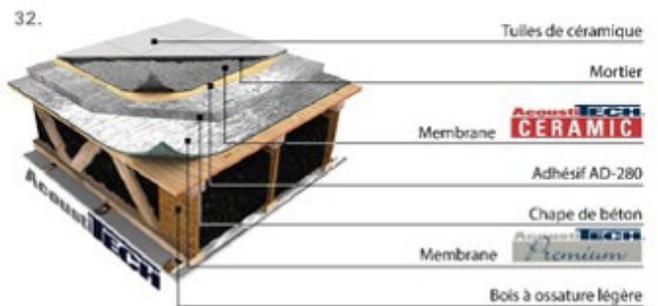
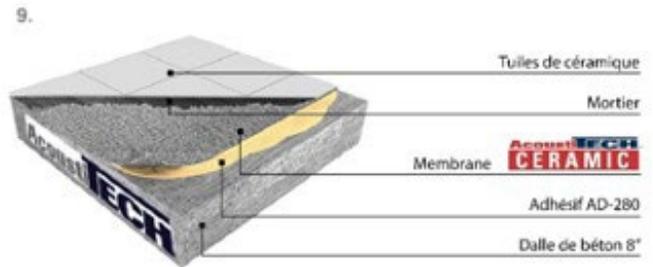
Entre autres, on doit souvent composer entre le budget et l'élévation pour trouver la solution qui répondra à notre besoin.

Voici quelques exemples de solutions et assemblages pouvant être installés en construction neuve et en rénovation.

Construction neuve



Rénovation



Finalement, ce qui est important de retenir c'est qu'il est bien plus facile de prévoir l'installation de céramique à la grandeur en construction neuve et de s'assurer d'avoir une bonne solution d'insonorisation.

Si vous le faites en rénovation, ne croyez pas que de magasiner une nouvelle membrane mentionnant un IIC 70 sera votre solution facile. Le rendement dépend de plusieurs facteurs et IIC 70 avec de la céramique relève plutôt d'une utopie. Assurez-vous de faire affaire avec des professionnels qui évalueront adéquatement la situation et vous offriront des solutions appropriées et performantes adaptées à votre bâtiment.

N'oubliez pas de considérer toutes les variables nécessaires lors de votre projet de rénovation. Vaut mieux s'assurer d'utiliser la bonne solution dès le départ.

Dans tous les cas, si vous avez des questions ou besoins d'information additionnelle, n'hésitez pas à contacter un de nos spécialistes AcoustiCONDO. service@acousti-tech.com | 888-838-4449



AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

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



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

* Certaines conditions s'appliquent.

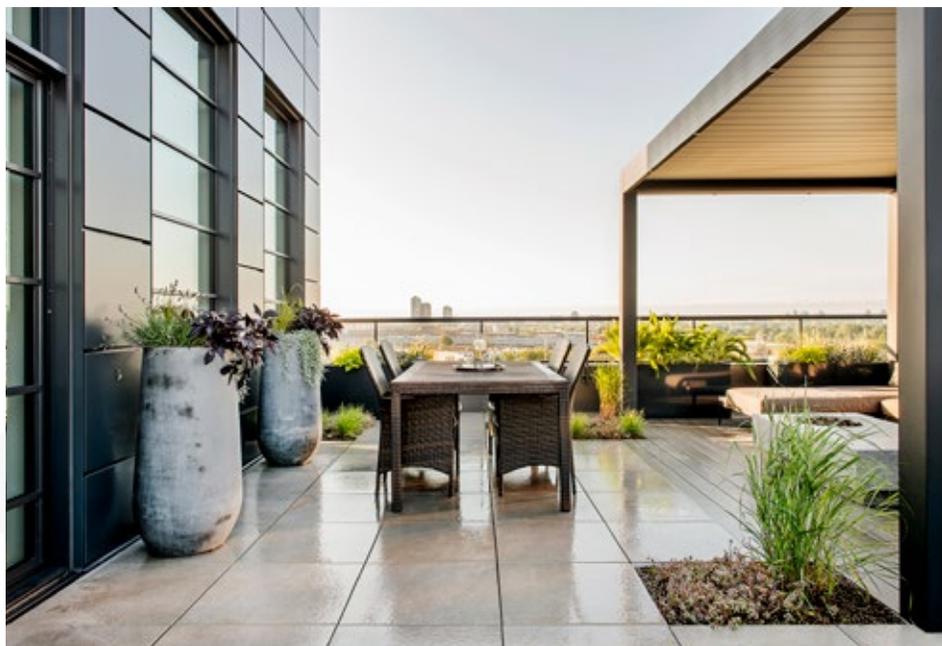
Pour plus d'information sur notre équipe et nos services, communiquez avec :

Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages - T. 514 904-4434 | C. 438 920-6952 | E. pbeauvais@bflcanada.ca

Cinq éléments qui optimisent la valeur de votre aménagement



Par Jessica McGee
Gestionnaire de comptes
Services Paysagers Dominique Filion



Si une chose est importante lorsque vient le temps de sélectionner une compagnie de services paysagers, c'est de s'assurer qu'elle offre une réelle valeur ajoutée.

Ultimement, vous souhaitez que la compagnie qui aménage et entretient vos zones extérieures communes ait une vision globale du terrain et sur une longue période, tant en matière d'esthétisme, de fonctionnalité que de rentabilité.

Dans cet article, nous verrons les **éléments à forte valeur ajoutée pour tous services paysagers, et plus précisément ceux offerts aux syndicats de copropriété.**

Un choix de végétaux harmonieux

Il est important que le style qui émane des végétaux sélectionnés s'harmonise avec le look architectural de votre copropriété. Par exemple, si votre copropriété revêt une architecture de style contemporain, on gagne à y voir des végétaux aux lignes pures et aux couleurs qui le mettent en valeur. Pour créer un effet wow et éviter des zones éparses, votre expert en aménagement privilégiera les massifs de végétaux au lieu de petites zones individuelles. Un entretien optimal permet une amélioration continue au fil des saisons. Un aménagement intelligent comprend toujours une composante évolutive !



Un système d'éclairage intégré

L'éclairage ne vient pas seulement souligner la beauté de votre aménagement ; il met aussi en valeur l'architecture de votre copropriété, en y adressant l'ambiance souhaitée (urbaine, feutrée, etc.). C'est aussi un facteur important pour la sécurité, puisqu'il met en évidence les aires d'accès, les allées, les entrées et plus encore.



Un système d'irrigation

Les experts recommandent fortement un système d'irrigation, et ce n'est pas pour rien ! C'est ce qui permet à votre pelouse et à vos zones de plantation de maintenir un bon niveau d'humidité, et de prévenir l'apparition de bestioles qui raffolent de la sécheresse estivale. Il évitera que vous ayez à investir de grosses sommes pour remplacer une pelouse morte. Et, puisqu'il distribue l'eau de façon constante et en quantité adéquate, ce système s'avère aussi très écoresponsable.

Ajout de pots de végétaux

Disposés à des endroits comme l'entrée principale, la cour intérieure ou encore le hall d'entrée : les pots de végétaux



Intégration de paillis de cèdre

Le paillis de cèdre favorise la santé des végétaux, en gardant une bonne humidité au sol. Il facilite aussi le travail des horticulteurs en limitant la croissance des mauvaises herbes, sans compter l'apport esthétique qu'on lui reconnaît.

La valeur ajoutée, c'est aussi une question de service, comme quoi il est plus facile pour votre partenaire de vous offrir des éléments à haute valeur ajoutée lorsqu'il saisit bien vos besoins, et qu'il possède une expérience substantielle en aménagement/entretien de copropriété. N'hésitez jamais à poser les bonnes questions pour vous en assurer et à planifier des rencontres sur le terrain. ○



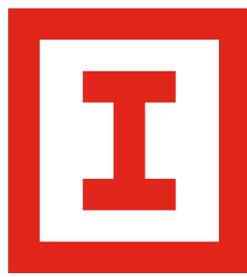
INVEST GAIN LTÉE

Depuis 1981
à votre service

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

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



INTO

Entretien et inspection d'équipements



Notre équipe hautement qualifiée de mécaniciens professionnels spécialisés, offre un service complet d'entretien et d'inspection prompt et rigoureux afin que vos équipements sont en parfait état et conformes aux normes en vigueur.

- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

Équipements de sécurité de travaux en hauteur



PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

- Protection individuelle et collective contre les chutes
- S'installe sur des édifices existants en voie de rénovation ou des nouvelles constructions
- Liberté de mouvement et de déplacement pour les ouvriers en toute sécurité
- Possibilité de munir les structures de systèmes de limiteur de déplacements pour un niveau de sécurité accru.



PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

- Esthétique
- Léger (fait en aluminium)
- Polyvalent
- S'installe sans affecter la membrane d'étanchéité du bâtiment
- Autoportant
- Installation facile et rapide
- Produit conforme et certifié CNB

BOSSOIR • CABINE DE TOIT • LIGNE DE VIE • LIGNE D'AVERTISSEMENT • SYAM

514 385.4686

INTOINC.COM

Optimisez votre protection contre les dégâts d'eau



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

Il est essentiel, pour un syndicat de copropriété, d'adopter une approche globale qui réduit au maximum les dégâts causés par l'eau.

L'installation d'un système de détection et d'arrêt de fuites d'eau représente incontestablement la solution incontournable pour stopper les dégâts occasionnés par les bris d'appareils ou l'erreur humaine.

Cependant, il est possible d'en faire encore plus pour assurer une protection optimale de l'ensemble de votre immeuble.

Voici nos recommandations.

1- Faites que la totalité des copropriétés et des aires communes soit protégée par un système de détection et d'arrêt de fuites d'eau.

2- Exigez aussi que 100 % des points d'eau soient protégés. Les systèmes installés doivent protéger les appareils et espaces suivants :

- l'espace sous l'évier de cuisine, pour détecter une fuite pouvant provenir de la robinetterie ou de la tuyauterie sous l'évier;
- l'espace devant l'évier, pour détecter un débordement de l'évier;
- l'espace derrière et sous le lave-vaisselle;
- l'espace derrière la lessiveuse;
- l'espace adjacent au chauffe-eau ou, si le chauffe-eau est

posé sur un bassin, à l'intérieur du bassin pour assurer une détection rapide en cas de fuite du réservoir;

- l'espace derrière chaque toilette;
- le point le plus bas de planchers de chaque salle d'eau pour détecter rapidement une fuite pouvant provenir d'un lavabo, d'un bain ou d'une douche;
- l'espace sous la robinetterie et la douchette d'un bain;
- tout autre appareil muni d'un apport en eau, comme
 - un réfrigérateur
 - un four à vapeur
 - certaines cafetières
 - un humidificateur
 - un appareil de climatisation
 - un aquarium

Le fait de négliger un seul condo, une seule aire commune ou un seul point d'eau équivaut à jouer à la roulette russe et à possiblement réduire à néant tous les efforts que vous aurez entrepris pour protéger votre immeuble.

3- Exigez aussi que les systèmes de tous les copropriétaires puissent communiquer avec les outils de gestion fournis au syndicat de copropriété pour lui permettre d'assurer une réaction rapide sur les lieux dès qu'une fuite d'eau est détectée en l'absence d'un copropriétaire.

4- Désuet ? Remplacez !

Pour assurer d'une protection optimale, il peut être nécessaire de repérer et remplacer certaines composantes vétustes qui risquent de causer un dégât d'eau. La tableau ci-contre présente les composantes le plus souvent négligées.

Tuyau d'origine en plastique qui alimente le frigo : celui-ci devrait être remplacé par un tuyau en acier inoxydable tressé.

- Valves à compression et vieux raccords qui alimentent les éviers, lavabos et toilettes



- Valves à compression vétustes de l'entrée d'eau : celles-ci peuvent être remplacées par des valves modernes à bille à faible coût au moment où est installée votre nouvelle valve motorisée.



- Composantes vétustes de la robinetterie des éviers, lavabos et des bains ainsi que composantes de la douche du bain, source notoire de dégâts d'eau
- Tuyaux en caoutchouc qui alimentent la lessiveuse : ceux-ci devraient être remplacés par des tuyaux en acier inoxydable tressé et vérifiés chaque année.



À titre d'entrepreneur général et d'entrepreneur en plomberie, Sécurité AquaDéfect peut non seulement vous proposer un système efficace de détection et d'arrêt de fuites d'eau mais est aussi en mesure d'évaluer l'état des éléments de plomberie de chaque condo, de vous proposer les correctifs nécessaires et de les exécuter.

Communiquez avec notre équipe d'experts au **514 375-5678** (poste 105). Nous nous ferons un plaisir de vous conseiller dans le but de créer avec vous un partenariat qui vous assurera une protection optimale contre les risques liés aux dégâts causés par les bris d'appareils. ○

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

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

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

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

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

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



- ▮ GESTION DE L'AMIANTE
- ▮ MATIÈRES DANGEREUSES
- ▮ HYGIÈNE INDUSTRIELLE
- ▮ SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL
- ▮ MESURE DU RADON
- ▮ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSURES
- ▮ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE
- ▮ INSPECTION CVCA
- ▮ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ▮ ENVIRONNEMENT



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

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

THE PINCHIN GROUP

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

Inspection des façades de bâtiment et des parcs de stationnement



Par Martin Chabot
Chargé de projets, SIJM
(514) 605-2616
mchabot@sijm.tech



Au cours des années antérieures, beaucoup trop de malheureux incidents se sont produits en ce qui concerne les façades de bâtiment comme l'effondrement d'un panneau de revêtement, la chute de morceaux de verre ou de béton, et les parcs de stationnement comme l'effondrement d'une dalle de plancher, pour ne nommer que ceux-ci.

D'où l'entrée en vigueur de la Loi 122 le 18 mars 2013 par la RBQ (Régie du Bâtiment du Québec) visant à améliorer la sécurité des occupants d'un bâtiment et des personnes circulant à proximité. Les dispositions de cette Loi ont donné naissance à de nouvelles obligations pour les propriétaires ou les gestionnaires qui exigent plusieurs choses, notamment la tenue de registres et l'obligation de vérifier, d'entretenir et de faire inspecter par des professionnels périodiquement.

Pour les façades, quels bâtiments sont concernés ?

Les bâtiments touchés par les nouvelles obligations sont ceux qui ont au moins une façade de 5 étages ou plus hors-sol. Les propriétaires ou les gestionnaires des bâtiments visés doivent tenir un registre pendant l'existence du bâtiment et le conserver sur les lieux, faire vérifier chaque façade par un architecte ou un ingénieur de façon périodique (tous les 5 ans) et suivre les directives de la Régie lorsque des conditions dangereuses sont décelées (mise en place de mesures d'urgence, aviser la RBQ, faire les travaux correctifs, etc.). Vous pouvez consulter les détails de ce qui est exigé sur le site de la RBQ, chapitre Bâtiment.

Pour les parcs de stationnement, quels bâtiments sont concernés ?

Au Québec, les parcs de stationnement étagés sont régulièrement soumis aux effets du gel, dégel, sels de déglacage et abrasifs. Ces parcs, qu'ils soient sous-terrain ou aérien dont au moins une surface de roulement ne repose pas sur le sol, doivent être inspectés. Les propriétaires ou les gestionnaires des bâtiments visés doivent tenir un registre pendant l'existence du bâtiment et le conserver sur les lieux, faire des vérifications visuelles annuelles et consigner le détail des observations effectuées dans un formulaire prévu à cette fin par la RBQ accompagné de photos datées, faire vérifier les parcs de stationnement par un professionnel de façon périodique (tous les 5 ans), faire de l'entretien préventif et suivre les directives de la Régie lorsque des conditions dangereuses sont décelées (mise en place de mesures d'urgence, aviser la RBQ, faire les travaux correctifs, etc.). Vous pouvez consulter les détails de ce qui est exigé sur le site de la RBQ.

Ces registres doivent être conservés sur les lieux et disponibles à des fins de consultation par la RBQ. Il n'y a pas d'inconvénients à informatiser le registre, du moment que ce dernier est accessible en tout temps.

La production des rapports de vérification aux 5 ans découle de l'examen effectué et le choix des méthodes de vérification qui est de la responsabilité de l'ingénieur ou de l'architecte et peut comporter tout test, examen et mise à l'essai que celui-ci juge nécessaire. La responsabilité des travaux de vérification peut être confiée à une équipe sous sa supervision, mais il est toutefois responsable du rapport de vérification qui doit contenir sa signature.

Pour consulter les exigences réglementaires en lien avec l'entretien et la vérification :

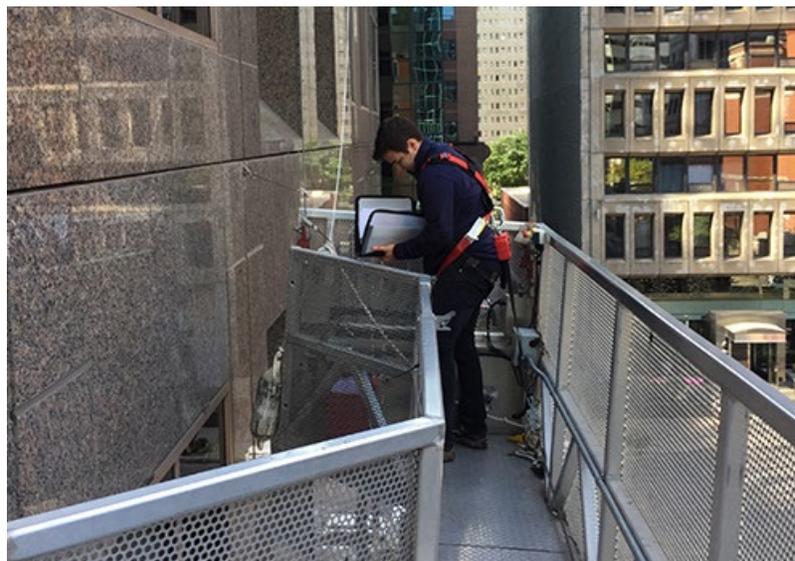
<https://www.rbq.gouv.qc.ca/vous-etes/proprietaire-ou-exploitant/les-exigences-de-qualite-et-de-securite/chapitre-batiment-du-code-de-securite/description-du-chapitre-batiment-du-code-de-securite.html>

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/batiment/interpretation-directives-techniques-et-administratives/chapitre-batiment-du-code-de-securite/facades-entretien-et-inspection.html>

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-dintervention/batiment/interpretation-directives-techniques-et-administratives/chapitre-batiment-du-code-de-securite/parcs-de-stationnement-entretien-et-inspection.html>

Lorsqu'une condition dangereuse est relevée par le professionnel, ce dernier doit en aviser les propriétaires ou les gestionnaires et la RBQ sans délai et le formulaire de signalement doit être rempli sur le site web de la RBQ :

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/services-en-ligne.html>



Les propriétaires ou les gestionnaires doivent également mettre en place des mesures d'urgence pour assurer la sécurité du public et fournir, dans les 30 jours suivants, une description élaborée par le professionnel des travaux correctifs à réaliser pour éliminer cette condition dangereuse, le tout accompagné d'un échéancier.

Chez SIJM, nous pouvons vous aider car notre équipe est composée d'ingénieurs et de techniciens chevronnés et compétents en la matière pour les bâtiments de toute taille et catégorie. Notre spécialité : la sécurité pour tout type de travaux en hauteur.

Prenez contact avec nous sans tarder, il nous fera plaisir de vous rencontrer en respectant toutes les mesures sanitaires reliées à la COVID-19.

www.sijm.tech ○

Nouveauté : La recharge de véhicules électriques dans un multilogement

Consulter le guide





Détection. Protection. Prévention.

Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance *



*Informez-vous auprès de votre assureur

La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins

Plateforme de gestion professionnelle

- Envoi d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture ou fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entièreté du réseau d'appareils

sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com/Sedna | 1 855-741-7701

Conçu au Québec



Un sapin, vraiment ?



Par Dominic Perugino
Arboplus
www.arboplus.ca

Alors que nous venons de passer un temps des fêtes hors du commun, on réalise que l'année de la pandémie aura été une année où l'on prend conscience des petites choses de la vie qui faisaient tout notre bonheur, mais que nous prenions peut-être pour acquis. Un Noël sans grande tablée, un décompte du jour de l'an sans embrassade, sans accolade ; devons-nous éviter de nous rassembler encore longtemps, ne serait-ce qu'en petits groupes ? Le fait que l'idée même nous irrite montre combien nous avons besoin de contacts humains.

La pandémie... Assez ! C'est une nouvelle année qui commence et après tout, Noël est la célébration d'une bonne nouvelle, de quelque chose de positif, d'un nouveau départ, n'est-ce pas ? Il s'agit de la naissance du messie d'Israël, né pour sauver le monde, pour nous sortir de notre misère, tant par sa vie que par son message. Il s'agit d'un message tellement puissant, que même beaucoup parmi ceux qui ont

délaissé la pratique religieuse se réservent un temps pour la messe de minuit, question qu'on leur raconte une fois de plus cette histoire fascinante d'un bébé roi, né dans une mangeoire au milieu d'animaux de la ferme. Même les endroits aux allégeances les plus séculières, comme les centres commerciaux, démontrent un zèle acharné pour présenter un sapin de Noël luxurieux rempli de symboles qui renvoient à la nativité. Le sapin ! Mais pourquoi un sapin ?

Le sapin est à la fois méconnu pour son importance historique et médicale, particulièrement au Canada. On ignore comment il a sauvé des vies, on ignore même comment le reconnaître ! Un sapin devant chez vous que vous avez décoré pour l'occasion de Noël, vraiment ? Et s'il s'agissait d'une épinette, sauriez-vous faire la différence ? Faisons un survol de notre culture du sapin. Non, pas la culture en pépinière ! Notre culture... comment notre culture a-t-elle intégré cet arbre majestueux pour en faire un symbole religieux ? Que peut nous apprendre notre histoire ? Comment reconnaître un sapin ? Quel usage en faire et où le planter ?

Tout d'abord, un peu d'histoire. Sans le sapin, une bonne partie de la colonisation de la Nouvelle France serait tombée à l'eau. En effet, les voyages en bateaux, si glorieux pour l'histoire de la découverte de l'Amérique, ont un côté bien sinistre. C'est le scorbut. L'équipage des vaisseaux navals n'avaient pas les moyens de voyager avec de la viande, des fruits et des légumes frais. Vers la fin d'un voyage au beau milieu de l'océan, les carences en nutrition laissent apparaître les conséquences d'un régime sans vitamine C. La vitamine C, que l'on appelle aussi acide ascorbique, tient son deuxième nom justement



de sa propriété d'empêcher le scorbut. Une équipe de matelots bien infectée devait être difficile à regarder : les tissus de connexion des muscles fondent, les gencives saignent, la fatigue s'empare de tout le monde... bref, rien pour aider un explorateur.

On raconte qu'en 1536, Jacques Cartier perd près de 80 % de son équipage à cause du scorbut. Mais, des iroquois connaissaient les propriétés thérapeutiques de nombreux conifères et leur concoctèrent une tisane. Bien que ce fut probablement le thuya qui fut employé pour l'infusion partagée entre les deux peuples, plusieurs conifères, dont le sapin, sont riches en acide ascorbique. Il s'en fut de plusieurs années pour que la concoction devienne d'usage populaire, les mauvaises habitudes étant difficiles à abandonner. Quoi qu'il en soit, la gomme de sapin et autres produits dérivés des conifères ont fait leur chemin sur les tablettes des apothicaires d'alors, et dans les boutiques de produits naturels et les pharmacies d'aujourd'hui. On les utilise entre autres pour traiter les blessures, diminuer les sécrétions de mucus, de même que soulager les infections et les inflammations.

Un sapin, vraiment ?

Dans notre métier d'arboriste, il n'est pas rare de voir se confondre bien des conifères avec des sapins. L'erreur la plus commune est l'épinette. À vrai dire, l'épinette fait un très bel arbre de Noël ! Il est conique comme le sapin, mais il est beaucoup plus dense, laissant moins de place pour les décorations. La manière la plus facile de décorer une épinette est avec les lumières et les guirlandes, car il n'y a pas beaucoup de trous à remplir avec les ornements. La meilleure façon de distinguer l'épinette du sapin est en observant les aiguilles. Le sapin a des aiguilles organisées comme les poils sur une plume, en deux rangées bien égales et douces. Les aiguilles

du sapin sont aussi aplaties et tendres. En revanche, un bout de branche d'une épinette ne ressemble en rien à une plume d'oiseau, on dirait plutôt le dos d'un porc-épique, et pas seulement en apparence. En effet, les aiguilles de l'épinette font le tour de la branche, sont coniques et non aplaties, mais surtout, elles font mal lorsqu'on les sert dans la main. Alors qu'au contraire, on peut faire filer une branche de sapin dans sa main pour faire ressortir son parfum, sans aucune douleur. Du reste, le sapin est plus clairsemé et plus délicat qu'une épinette. Dans la grande région de Montréal, nos épinettes sont surtout bleues, ce qui permet de les distinguer des sapins baumier qui sont verts.

On peut faire la même erreur avec les mélèzes et les pruches. Pour ce qui est de décorer un mélèze en hiver, il s'agit d'un piètre choix. Celui-ci est le seul conifère à perdre ses épinettes à l'automne ! Rendu là, on pourrait aussi décorer nos érables et nos chênes pour l'hiver... et pourquoi pas ! Mais bon, on privilégie les conifères parce qu'ils gardent leurs feuilles l'hiver et ce n'est pas le cas du mélèze. Pour la pruche, elle conserve ses aiguilles comme tous les autres conifères. Ses aiguilles sont aplaties comme celles d'un sapin, mais celles-ci sont disposées aléatoirement sur la branche, plutôt que d'être alignées en plume comme le sapin. À vrai dire, il s'agit d'un arbre parfait pour un ornement de Noël, il est clairsemé et laisse beaucoup de place pour la décoration.

Le bon conifère au bon endroit

Peu importe le conifère que choisirez, n'oubliez pas de choisir le bon pour le bon endroit. Il existe toutes sortes de cultures d'arbres différents, de toutes les couleurs, de toutes les formes et toutes les dimensions pour tous les goûts. En présence de lignes électriques, optez pour un arbre aux dimensions plus petites, ou plantez-le à la distance appropriée. Les conifères

font de la gomme, collés contre votre stationnement, vos véhicules deviendront assurément collants.

Noël, pourquoi un sapin ?

Certes, on n'a pas à se poser dix questions pour comprendre pourquoi une crèche. Il s'agit d'une mise en scène de la naissance de Jésus. Mais pourquoi un arbre décoré avec des boules, des lumières et des guirlandes ? Quel est le rapport ?

Comme on peut s'en douter, la pratique n'a pas son origine dans le christianisme directement. Le sapin de Noël nous aurait été transmis par les peuples scandinaves qui l'utilisaient dans leurs festivités religieuses pré-chrétiennes. L'arbre étant symbole de vitalité, on avait l'habitude de le décorer à l'occasion de telle ou telle cérémonie importante, probablement avec des fruits (remplacés aujourd'hui par des boules), des fleurs et des guirlandes. Suite à la conversion au christianisme, comme il arrive presque toujours, on conserve des éléments de culture auxquels on donne une nouvelle signification. Ainsi, en Estonie et en Lettonie médiévales, les premiers protestants germaniques ont adopté la coutume d'introduire un conifère dans leur foyer et de le décorer, mais en transformant la signification et l'usage. Il serait même possible que le réformateur allemand Luther lui-même ait adopté cette tradition. En effet, la coutume est longtemps plus protestante que catholique, ces derniers refuseront de l'intégrer jusqu'à la fin 20e siècle, où un sapin de Noël sera finalement introduit dans le Vatican.

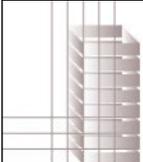
Les traditions changent et les symboles se font parfois transformer de leur sens original. Il semble que ce soit naturel pour les nations d'interagir différemment avec les symboles à mesure que leur expérience et leurs croyances changent. Par exemple, on sait que l'étoile au sommet du sapin représente

l'étoile de Bethléem qui a guidé les rois mages vers l'enfant Jésus. Or, en Russie, sous l'effet révolutionnaire du 20e siècle, on place le sapin comme symbole du nouvel an, et non plus de la nativité. Puis, l'étoile ne symbolise plus, pendant la période révolutionnaire, Bethléem, mais le socialisme. Une telle transformation est délibérée et n'est pas l'effet d'un mûrissement naturel. Pourtant, nos sociétés occidentales aussi transforment ces symboles, mais en quoi ?

Noël aujourd'hui

La sécularisation rend muette toute référence au spirituel, et on sent fortement la perte du sens original de nos symboles. Ici se trouve toute la différence entre la transformation du sens et la perte de sens. La transformation serait de nous demander en quoi le message de Noël s'adresse à nous, en quoi il est pertinent pour nous. C'est d'interpréter pour nous-mêmes, se raconter l'histoire à nous-mêmes, dans notre contexte. Présentement, la perte équivaut à l'effacement. On nous encourage à utiliser des expressions comme « temps des fêtes » ou « joyeux décembre », car on se convainc que ce silence du mot « Noël » est plus inclusif à l'égard de ceux pour qui Noël ne fait pas partie de leur tradition. Pourtant, pour l'inclusion dans la pluralité des cultures et des sens, il me semble que l'effacement de soi ne fait que perpétuer la solitude. Dire « joyeux Noël » à une personne dont la culture ignore tout de Noël est le plus grand signe d'inclusion et d'amour ! C'est une invitation, c'est dire à l'autre : je t'inclus, peu importe tes appartenances, cette fête, ces symboles et surtout, ce message de paix et de joie, s'adresse à toi dans toute ta différence. Alors, en 2021, espérons que nous pourrions nous prendre dans nos bras et nous souhaiter un joyeux Noël !

Sur ce, Arboplus tient à souhaiter à tous, une nouvelle année remplie de paix en ces temps anxieux. ○

 <p>ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE</p> <p><i>Éric Le Couédic, ing.</i> Président</p> <p>4 - 2150 Lajoie, Sherbrooke (Québec) J1J 2B5 Tél.: 514 668 6100 ericlc@hotmail.com</p>	<p>Éric Le Couédic a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergies estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.</p> <p>Voici sommairement ses champs d'expertise :</p> <ul style="list-style-type: none">• Analyse des factures d'énergie;• Audit énergétique (éclairage, ventilation, chauffage, climatisation,...etc);• Bilan aéraulique;• Analyse de ventilation;• Estimation des projets d'économies d'énergie.
---	--



Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

***Faites appel à nos services!**

- **Réparation de toiture en urgence**
- **Déneigement ou entretien de toiture**
- **Réfection complète d'une toiture**

Votre couvreur spécialiste en systèmes d'étanchéité de toiture pour bâtiments de tous genres dans la grande région de Montréal.

Une entreprise familiale à votre service depuis plus de 50 ans!

Y. LARAMÉE COUVREUR INC

RBQ. 3088-0884-33

ylameecouvreur.com

514 637.3056



ASSOCIATION DES
MAÎTRES COUVREURS
DU QUÉBEC

C'est le temps de planifier l'entretien de votre immeuble pour la prochaine saison !



Par François Veilleux
Les Constructions TREMCO inc.
Réfection d'enveloppe du bâtiment



L'année 2020 en aura été une de bouleversements majeurs pour la société, et l'industrie de la construction n'en fait pas exception. Les entrepreneurs en construction ont été confrontés à une saison très courte. Ainsi, plusieurs projets n'ont pas été complétés ou ont été laissés en plan. Il est donc déjà temps de réserver votre place pour la saison 2021 !

Dans les circonstances actuelles, il y a fort à parier que la majorité des entrepreneurs en constructions ont probablement un carnet de commandes bien rempli pour la prochaine année. C'est pour cette raison, entre autres, qu'il est temps de voir à planifier la réalisation de vos projets de rénovation ou d'entretiens. Selon l'envergure des travaux que vous prévoyez, vous pouvez définir la portée de vos travaux vous-même avec l'aide d'un entrepreneur, ou mieux encore, en confiant le tout à un professionnel du bâtiment. Les consultants ou architectes sont des ressources fiables qui vous aideront à élaborer un plan de travail précis. Par exemple, la maçonnerie est une composante à la fois simple et complexe. Une bonne évaluation des signes de vieillissement

de la maçonnerie permettra de définir des quantités selon divers types d'interventions identifiées lors d'une inspection. Le consultant apportera un avis neutre et définira un portrait global de l'état de l'enveloppe de l'immeuble. Un simple rapport d'inspection et des recommandations donnera beaucoup de crédibilité au gestionnaire et aidera grandement au processus de demandes de soumissions. Le remplacement d'éléments de maçonnerie, le rejointoiement, le calfeutrage et autres composantes de l'enveloppe du bâtiment requiert des travaux d'entretien sur une base régulière. La préparation de plans et devis est plus souhaitable, selon l'envergure des travaux envisagés. Plus l'envergure des travaux est importante, plus il sera bénéfique de s'y prendre à temps !

Enfin, dès que vous avez un plan de travail en main, n'hésitez pas à aller en demande de soumission. Les entrepreneurs sont là pour ça. Plus vous serez proactif, meilleures seront vos chances de confier vos travaux à un entrepreneur qualifié, et vous obtiendrez de justes prix. Nous devons tous nous adapter à la situation actuelle, n'ayez crainte et passez à l'action en octroyant vos contrats quelques mois d'avance et ayez la conscience en paix pour la prochaine année ! ○

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

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

844 841-0098

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

Préparation de l'inspection préreception des parties communes



Par Patrick Gautreau, directeur technique
et Jessica B. Galarnau, Chargée de projets, Nivoex

Dans le présent article, nous traiterons de la façon de se préparer à l'inspection préreception des parties communes d'une copropriété. Il faut savoir que des conditions sont requises avant de voir démarrer certaines des garanties.

Au moins trois conditions doivent être remplies pour s'assurer d'une réception des parties communes dans les règles :

1. Les travaux de construction relatifs doivent être terminés;
2. Le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
3. « L'avis de fin de travaux » a été envoyé par l'entrepreneur et reçu par le syndicat.

C'est d'ailleurs sur ce dernier point qu'il y a souvent des irrégularités, car les entrepreneurs peuvent être très hâtifs à transmettre cet « avis de fin de travaux », et ce, bien avant que le syndicat ne soit encore formé (ou alors, encore sous son contrôle). En pareil cas, la date de « l'avis de fin de travaux » pourrait ne pas correspondre au démarrage de certaines des garanties; elle risque alors de plutôt concorder avec le moment de la formation du syndicat de copropriété.

Parmi les autres règles importantes à respecter, il faut absolument faire réaliser l'inspection préreception par un membre d'un Ordre professionnel reconnu (technologue professionnel, ingénieur, architecte) dans les **6 mois suivants**, toujours sous réserve que les trois conditions précédemment énoncées soient bien remplies.

Rappelons qu'une réception « présumée » des parties communes pourrait se voir automatiquement appliquée, et ce,

sans qu'aucune inspection n'ait été effectuée, si vous excédez la durée prescrite de 6 mois après la fin des travaux (sous respect des trois conditions). Conséquemment, il est important de prendre les devants et ne pas trop tarder afin de s'assurer que tout soit réalisé dans les règles administratives du plan de garantie, notamment celui de GCR (Garantie de construction résidentielle).

Afin que le travail d'inspection préreception soit le plus efficace possible, nous vous suggérons d'obtenir les informations et documents suivants :

- Plans de construction (architecture, structure, mécanique, etc.);
- Sondage auprès des copropriétaires ou occupants sur les conditions des composantes suivantes :
 - o Fenêtres
 - o Portes
 - o Balcons
 - o Structure
 - o Infiltrations d'eau (traces, moiteur, moisissure, etc.);
- Informations auprès du personnel d'entretien ou comité d'entretien (si existant);
- Rapport d'inspection antérieure (si disponible);
- Copie du formulaire préreception à remplir par les partis et le professionnel;
- Désignation du professionnel en bâtiment (technologue, ingénieur architecte) pour effectuer l'inspection;
- Établissement d'une date d'inspection avec le professionnel, l'entrepreneur et un représentant du syndicat de copropriété.

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



ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Quelle allure a votre toiture suite aux intempéries de l'hiver !



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.



d'infiltrations d'eau, surtout lorsqu'une toiture contient une quantité abondante de neige et de glace. Mais il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélère la détérioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient.

Inspection, entretien, réparation ou remplacement

Votre maison, votre commerce, votre syndicat de condos... Peu importe quel type de toiture recouvre votre construction, une inspection annuelle serait souhaitable afin de mieux suivre l'évolution de la toiture et de pouvoir intervenir de façon à limiter les risques d'infiltrations.

Lorsque viendra le printemps: soyez vigilant

Après toutes les intempéries que nous avons au gré des saisons, il importe de faire vérifier votre toiture par des experts. Avec le gel et le dégel, la glace, la neige, la pluie ou le soleil, votre toiture peut avoir subi des mouvements qui auraient causé à la membrane des fissures, déchirements ou autres problèmes.

Nous savons tous qu'il est difficile de localiser les sources

Faites appel à des 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. L'inspection régulière de la toiture pourrait en outre faire économiser gros, car elle pourrait durer plus longtemps. À l'inverse, une toiture négligée peut raccourcir de moitié sa durée de vie, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur le budget.

Conclusion

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 long 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. ○

Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2
T 450 430-3883
Sans frais **1 877 304-3660**
www.toiturespme.com

SERVICE 7/7

NIVOEX

Expert en bâtiment

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

nivoex.com



DES CONSEILS
SUR MESURE

Le condo intelligent Sécurité et confort optimal !



Par Benoît Perreault
Directeur principal marketing et développement
des affaires, Gaz Métro Plus.



En cette ère numérique, pourquoi ne pas offrir à vos copropriétaires la possibilité de faire de leur condo un véritable espace de vie intelligent, où ils peuvent tout contrôler du bout du doigt ou par commande vocale.

Il ne s'agit pas ici de gérer ses émissions de télévision préférées ou d'écouter de la musique, mais plutôt de contrôler les accès à sa propriété, de surveiller ses biens, de gérer les risques de sinistres ou d'optimiser sa consommation d'énergie.

Trop souvent, l'intégration de la domotique chez soi impose l'installation complexe de plusieurs applications et logiciels afin de gérer, un à un, tous les équipements. L'idéal est d'opter pour une solution tout-en-un qui élimine cet irritant. Les technologies intégrées vous permettent de voir et de contrôler tous vos appareils intelligents à l'aide d'une seule application sur votre téléphone, votre tablette ou par commande vocale.

Les paragraphes suivants présentent les différentes fonctions disponibles à partir d'un système de domotique complet et intégré.

Fonction no. 1 : Contrôler et réduire sa consommation d'énergie

L'énergie demeure un des postes budgétaires les plus importants de votre copropriété. Certaines technologies permettent de gérer l'équilibre délicat entre confort et économies d'énergie.

Grâce à l'installation d'un ou de plusieurs thermostats intelligents, vous serez en mesure de contrôler efficacement vos

paramètres de température durant la nuit ou lorsque vous êtes absents. Certains appareils sont même munis de détecteurs de présence et adaptent leur programmation en fonction de vos habitudes de vie.

Vous pouvez aussi ajouter les ampoules intelligentes à commande vocale et programmable, ainsi que les prises électriques intelligentes. Elles permettent une coupure complète de courant afin d'éviter les charges fantômes de vos appareils électroniques, qui consomment de l'électricité même s'ils sont éteints.

En additionnant toutes ces technologies, vous ferez des économies d'énergie significatives, en plus d'agréments et simplifier votre quotidien.

Fonction no. 2 : Gérer la sécurité de sa famille et de ses biens

La plupart des copropriétés équipées d'un système d'alarme sont liées par un contrat coûteux de surveillance avec une centrale.

Les nouvelles technologies permettent à l'utilisateur de gérer lui-même ses alarmes à distance, grâce à son téléphone intelligent. Ces systèmes intègrent aussi des capteurs de mouvement et des contacts pour les portes et fenêtres. L'utilisateur peut visualiser en temps réel la présence d'intrus grâce à une caméra à haute résolution.

Pourquoi ne pas équiper aussi votre copropriété d'un système de serrures intelligentes, qui permettent une gestion à distance et sans clé. Ces serrures peuvent être combinées



à une sonnette équipée d'une caméra, qui vous permettra d'identifier qui se présente chez vous.

C'est la gestion complète de votre sécurité...au bout des doigts !

Fonction no. 3 : Minimiser les risques de sinistres

Les principales causes de sinistres sont liées aux dégâts d'eau et aux dommages causés par la fumée.

Il ne faut pas oublier les risques faibles mais inhérents liés aux intoxications par monoxyde de carbone, en présence d'appareils à combustion ou à proximité d'un garage.

Les nouvelles technologies intelligentes permettent d'intégrer à votre propriété des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone performants, qui vous envoient une alarme à distance lorsque vous êtes absents de votre propriété.

Il existe aussi sur le marché plusieurs dispositifs qui permettent de couper automatiquement l'entrée d'eau de la ville, lorsqu'une fuite est repérée à proximité d'un chauffe-eau ou d'un appareil ménager tel qu'un lave-vaisselle ou une laveuse.

Ce sont des façons simples et efficaces d'éviter des coûts importants et des augmentations de votre prime d'assurance.

Au final, informez-vous des différentes possibilités qui s'offrent à vous pour votre bâtiment et à vos copropriétaires pour leurs unités, et faites le choix d'un système intégré, où



toutes vos composantes peuvent être gérées avec une seule application.

Ces conseils vous sont offerts gracieusement par Gaz Métro Plus, en partenariat avec les Maisons intelligentes OKOS. 

EN SAVOIR PLUS

1 866 641-PLUS
gazmetroplus.com
info@gazmetroplus.com

 **GazMétro PLUS**
SERVICES ET ENTRETIEN^{MC}
du groupe Énergir



Okos
Maisons Intelligentes



REEMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



C E T

S'OCCUPE de tout

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.



CET Distribution inc.
Composantes Électriques & Technologiques
www.cetdistribution.ca

Jean-Pierre Huppé
(438) 822-1210
jphuppe@cetdistribution.ca

Le télétravail a pris énormément d'ampleur au cours des derniers mois en raison de la COVID-19, ce qui a affecté la consommation d'énergie des foyers québécois.



Des économies d'énergie en temps de pandémie, c'est possible ?



Par Anabelle Poissant
Coordonnatrice aux communications
et au marketing - Sinopé Technologies
anabelle.poissant@sinopetech.com

La pandémie de la COVID-19 a chamboulé les habitudes de vie de bon nombre de Québécois au cours de la dernière année. Plusieurs entreprises ont dû abandonner le travail en présentiel et envoyer leurs employés en télétravail : « Au 31 mai, près de la moitié des gens en emploi faisait du télétravail. »¹ Une grande partie des étudiants ont quant à eux dû se conformer aux cours à distance ou à une formule hybride selon les établissements et les programmes. Tous ces éléments, combinés aux périodes de confinement, ont fait grimper énormément la consommation d'électricité dans les foyers québécois. En effet, entre les mois de mars et juillet 2020, la consommation

d'électricité résidentielle a augmenté de 4,27 % comparative-ment à l'année dernière selon les données d'Hydro-Québec². En étant plus souvent à la maison, ce n'est pas uniquement l'utilisation de matériel informatique qui peut

faire augmenter la facture d'électricité, mais également l'usage plus fréquent de la climatisation pendant les journées chaudes ou encore du chauffage avec l'hiver qui cogne à notre porte. Les mesures de confinement n'étant pas prêtes à être relâchées, on peut supposer que la consommation d'électricité dans les domiciles sera plus élevée pour encore quelques mois.

Augmentation des tarifs d'électricité pour 2021

Les tarifs d'électricité étant en gel depuis le 1^{er} avril dernier, ceux-ci seront augmentés de 1,3 % à pareille date en 2021.³ Cette nouvelle peut en inquiéter plus d'un sur le plan monétaire, mais il existe des solutions qui pourraient vous faire économiser sur vos prochaines factures. Par exemple, certains fournisseurs d'électricité ont commencé à offrir des programmes de tarification dynamique qui permettent de désengorger leur réseau lors des événements de pointe et de mieux répartir la demande d'électricité. Autrement dit, vous serez récompensé si vous réduisez votre consom-

¹ INSPQ. « COVID-19 - Pandémie, emploi et télétravail », <https://www.inspq.qc.ca/publications/3035-emploi-teletravail-covid19> (Page consultée le 27 novembre 2020)

² Dominique DEGRÉ. « Bond de la consommation d'électricité résidentielle au Québec et en Ontario depuis le début de la pandémie », <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1723787/coronavirus-covid-19-hydro-quebec-ontario-ottawa-residentiel-commercial-economie-courant> (Page consultée le 27 novembre 2020)

³ Hélène BARIL. « Hausse de 1,3 % des tarifs d'électricité au Québec », <https://www.lapresse.ca/affaires/2020-11-06/hausse-de-1-3-des-tarifs-d-electricite-au-quebec.php#:~:text=Apr%C3%A8s%20un%20gel%20d'un,le%201er%20avril%202021.&text=Cette%20augmentation%20correspond%20%C3%A0%20la,Qu%C3%A9bec%20dans%20une%20annonce%20vendredi> (Page consultée le 27 novembre 2020)

mation lors des événements de pointe. Aussi, l'utilisation d'appareils connectés est de plus en plus populaire dans la vie quotidienne des consommateurs pour contrôler et gérer l'énergie de leur maison. En date de 2020, c'est « plus du tiers des adultes québécois (37 %) qui possèdent au moins un appareil intelligent pour la maison et les trois quarts d'entre eux qui les utilisent quotidiennement ».⁴ Qu'on parle de thermostats, d'interrupteurs, de gradateurs, de prises électriques ou autres, tous ont été conçus en version « intelligente » pour vous faciliter la vie. Toutefois, bien qu'ils soient considérés comme intelligents, ce ne sont pas tous les appareils connectés qui ont été conçus dans l'optique d'économiser de l'énergie, d'où l'importance d'être bien informé et de faire le bon choix lors de l'achat.

Quels appareils choisir pour économiser ?

Les appareils connectés sont de plus en plus accessibles sur le marché, en plus d'être reconnus par des figures importantes de l'industrie de la maison intelligente comme Amazon Alexa, Samsung SmartThings, l'Assistant Google et Apple HomeKit. Plusieurs joueurs locaux en assurent la conception, notamment l'entreprise québécoise Sinopé Technologies, l'un des plus grands manufacturiers d'appareils connectés au Canada. Les produits intelligents sont conçus et pensés dans l'optique d'optimiser votre confort et de vous aider à réduire vos factures énergétiques en vous permettant de prendre le plein contrôle de votre maison connectée. « La majorité de nos appareils possèdent un lecteur de puissance énergétique qui permet de monitorer leur consommation en temps réel. L'optimisation énergétique fait partie de notre ADN », évoque Maxime Caron-Labonté, directeur commercial chez Sinopé Technologies.

Ainsi, c'est à ce type d'appareils que vous devez penser si vous souhaitez réduire votre consommation énergétique et vos factures. Ces produits sont intelligents et peuvent être contrôlés à distance grâce à des applications mobiles. Ces dernières, souvent gratuites, vous



Les consommateurs peuvent voir la consommation énergétique de leurs appareils connectés sur certaines plateformes de gestion telles que Neviweb.

offrent notamment la possibilité de consulter des graphiques qui indiquent votre consommation d'énergie en temps réel affichée en dollars, en kilowattheures et en pourcentage d'utilisation. Vous pourrez ainsi obtenir l'information pour chaque appareil, que ce soit les thermostats, les interrupteurs, les prises électriques et même les contrôleurs de charge électrique. Les applications de gestion vous aideront donc à mieux gérer votre consommation d'énergie, et ce, à l'aide de plusieurs fonctionnalités. Par exemple, vous pourrez faire usage des automatisations, des horaires, des scènes et même du géorepérage en les adaptant à vos habitudes de vie, le tout dans le but de vous faire économiser. Elles sont majoritairement simples à utiliser et vous donnent une vue globale de tous vos appareils connectés, de sorte à optimiser votre confort, votre sécurité et votre consommation d'énergie. Certaines plateformes, telles que Neviweb avec sa fonction Éco Sinopé, s'arriment même avec les programmes de tarification dynamique de différents fournisseurs d'électricité afin d'aider les consommateurs à réduire leur consommation énergétique et, par le fait même, leur facture d'électricité.

En d'autres mots, si vous désirez vous équiper d'appareils intelligents dans le but de faire des économies, assurez-vous d'opter pour des produits qui prennent en compte votre consommation d'énergie, et non pas uniquement des appareils qui peuvent être contrôlés à distance. ○

⁴ La Nouvelle Union. « Les Québécois utilisent de plus en plus les appareils intelligents », <https://www.lanouvelle.net/2020/11/24/les-quebecois-utilisent-de-plus-en-plus-les-appareils-intelligents/> (Page consultée le 30 novembre 2020)

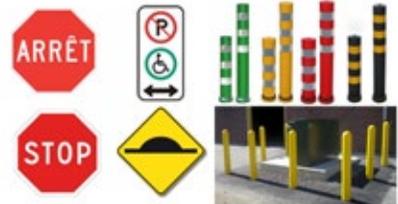
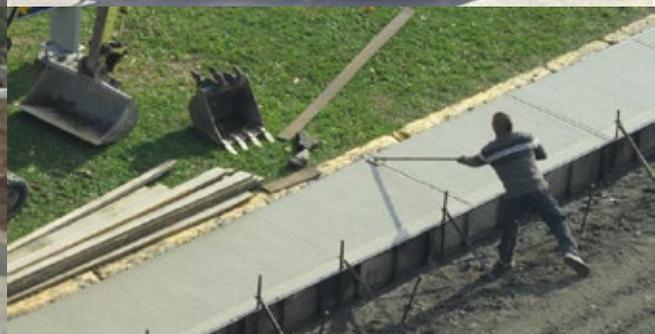


Un travail Excellent • pour d'Excellents résultats
A job well done • is an Excellent job



Asphalte • Pavé-uni • Béton • Scellant • Marquage de ligne
«VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE»

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 15 ans d'expérience dans la nouvelle construction, la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages. Licence RBQ : 8360-5220-01



Appelez-moi pour vos estimations gratuites ! Votre conseiller en pavage : Anthony Pradel ligne directe 514-839-1314
par courriel anthony@excellentpavage.ca ou visiter notre site web au : www.excellentpavage.ca

Conseils pour économiser 40 % sur les coûts énergétiques de l'éclairage



Par Par Jean-Pierre Huppé
CET Distribution

De toutes les stratégies pour diminuer les coûts énergétiques des espaces communs, la substitution des ampoules et tubes énergivores par la technologie DEL est de loin la plus rentable.

Il faut par contre procéder stratégiquement et éviter de faire cet exercice de façon aléatoire. Voici par ordre d'importance la marche à suivre pour réaliser profitablement votre projet, tout en respectant les critères esthétiques de votre édifice.

Prendre en compte les caractéristiques techniques des lampes et tubes d'origines. En particulier, la couleur de la lumière soit 2 700K représentant la couleur la plus jaunâtre, jusqu'à l'autre extrême de l'échelle, 6 000 K, représentant une couleur très blanche, presque bleue. Par souci d'esthétique, il faut que la couleur de l'éclairage d'origine demeure la même.

L'intensité lumineuse, exprimée en lumens, est l'autre donnée de base qui servira de guide pour sélectionner le bon modèle d'ampoule DEL de substitution. Il faut garder en tête que l'ampoule incandescente ou fluo-compacte a perdu au moins 30% de sa luminosité après seulement 12 mois d'utilisation. Il sera normal que l'ampoule DEL neuve fournisse

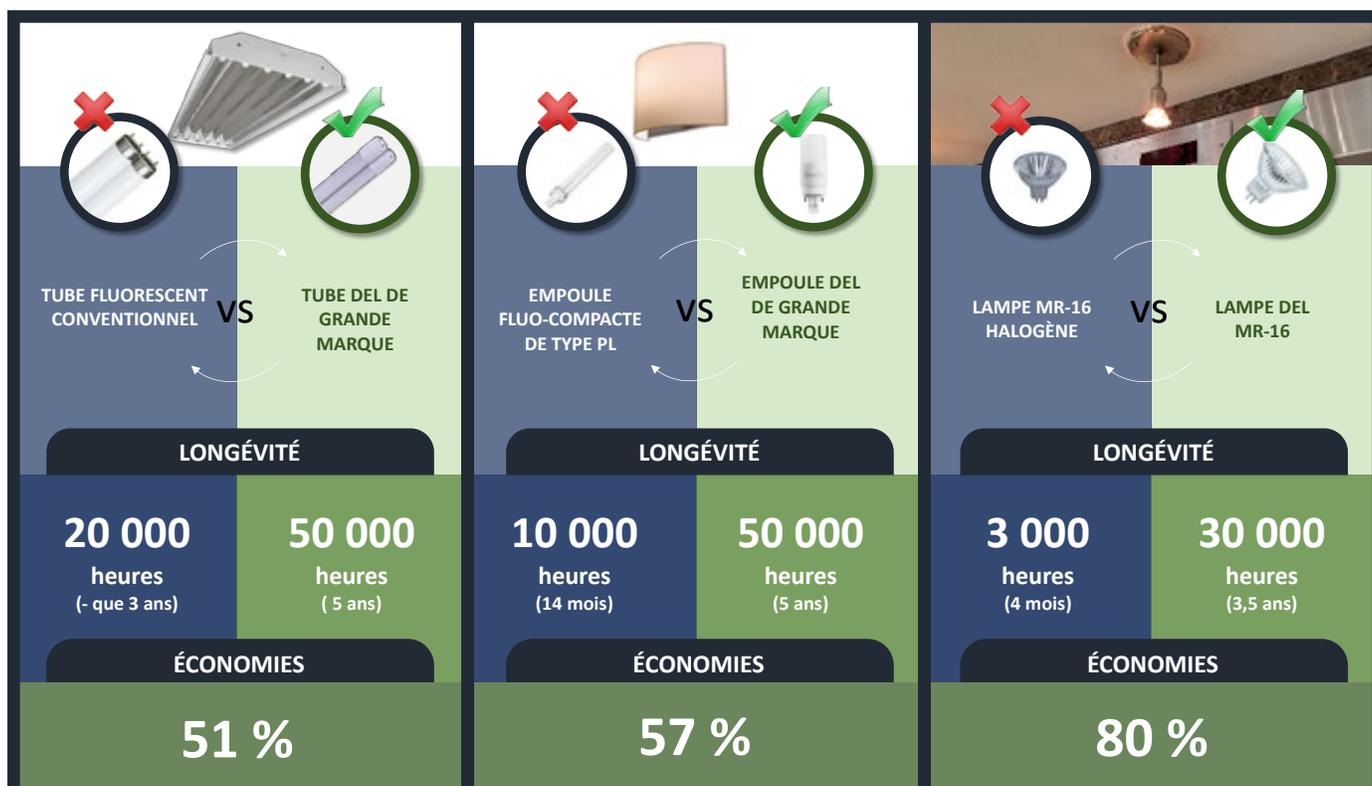
une plus grande luminosité que la vieille ampoule remplacée, même si la valeur de lumen est la même. Il faut savoir qu'avec le temps l'ampoule DEL perdra elle aussi de l'intensité, mais à un rythme beaucoup moins grand.

L'efficacité du nouvel éclairage DEL doit être prise en compte lors du choix de celui-ci. La valeur de l'efficacité s'exprimant par le nombre de lumens pour chaque watt de consommation. Plus ce rapport est élevé, plus grandes seront les économies réalisées. Un (1) watt de consommation pour une ampoule fonctionnant 24/7 représente un (1) dollar d'énergie par année. Si pour la même intensité, une ampoule DEL consomme trois (3) watts de plus qu'une autre ampoule DEL moins efficace, la consommation électrique de cette dernière coûtera trois (3) dollars de plus par année. Neuf (9) dollars de plus, si cette dernière dure 3 ans.

La longévité des ampoules DEL n'est pas toujours la même pour tous les modèles. Leurs vies utiles varient entre 25 000 et 50 000 heures. Cette donnée doit également être prise en compte dans l'analyse de coût.

Une fois que les ampoules fluo-compactes ou les tubes fluo-rescents contenant du mercure ont été remplacés, ils doivent être disposés à l'Écocentre le plus près.

ÉCLAIRAGE CONVENTIONNEL VS. DEL



Privilégier la substitution des ampoules ou des tubes fonctionnant de façon continue. Il est évident que plus l'éclairage remplacé fonctionne souvent, plus les économies seront intéressantes.

Finalement, il existe encore des subventions disponibles auprès d'Hydro-Québec pour les projets d'envergure. Informez-vous sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.hydroquebec.com/affaires/programmes-outils/solutions-efficaces.html>

Ces conseils devraient vous aider à éviter les pièges tendus par les offres trop alléchantes.

jphuppe@cetdistribution.ca | 438-822-1210

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ LAVIGNE
 Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 **273 4451**
 zaratelavigne.com



**DRAKKAR
INTERNATIONAL**

DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche
qui s'accrochent au châssis.
Lavables, ils sont faciles d'entretien
et utilisables pendant plusieurs années.
Le panier inférieur est fixe.



Modèle / brevet déposé



Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir 

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert 

Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à info@chariotshopping.com !

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1



Chariot Shopping.com

Quand faire nettoyer mes tapis ?



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC - Nettoyage des tapis

Ce n'est pas évident de savoir quand faire nettoyer son tapis, surtout quand il s'agit de copropriétés. La poussière s'accumule dans vos tapis, carpettes et moquettes et les taches ne sont souvent nettoyées qu'en surface. Un bon nettoyage en profondeur devient essentiel pour protéger l'intégrité de votre immeuble, mais aussi protéger la santé de ses habitants

Plusieurs facteurs entrent en jeu lorsque vient le temps de planifier un programme d'entretien, il faut se poser les bonnes questions, par exemple :

Quelles zones de mon immeuble sont les plus achalandées?

Premièrement, cette question est importante à se poser puisqu'elle permet d'évaluer le va-et-vient sur le tapis, la carpepe ou la moquette. Deuxièmement, elle permet d'évaluer les possibles besoins dus à l'utilisation du tapis. Par exemple, un tapis dans le hall d'entrée exige un nettoyage plus fréquent que celui dans un corridor de penthouse par exemple.

Est-ce que nous recevons beaucoup de livraisons?

Même si les livreurs prennent certaines précautions, il arrive fréquemment que les roues du diable rapportent de la poussière de l'extérieur ou encore du calcium en période hivernale, ce qui peut causer des dégâts dans leur zone de passage. Un plan de nettoyage peut donc être recommandé pour vous assurer que votre milieu de vie demeure exempt de ce genre de tracas le moins longtemps possible.



Quand faire nettoyer ses tapis d'immeuble? Nos recommandations :

Dans un monde idéal, nous recommandons généralement deux nettoyages à sec complets par année. Toutefois, il est primordial de tenir compte de certains facteurs qui peuvent influencer votre fréquence de nettoyage dans les situations suivantes :

- Le nombre de personnes qui entrent et sortent de votre immeuble tous les jours
- La ville où sont situés l'immeuble et la construction/rénovation dans les environs
- Le nombre de livraisons que vous recevez
- L'emplacement de votre tapis
- L'immeuble est désert

Voici un exemple de plan d'entretien pour une résidence.

- Dépoussiérage à tous les mois
- Utilisation du nettoyeur Pro-Sec pour vos petits accidents
- Nettoyage des dégâts occasionnels et des correctifs d'accumulation tous les 3 mois
- Nettoyage complet tous les 6 mois ○



CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

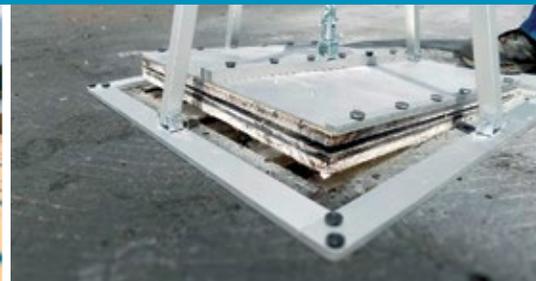
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE

PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE

THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION

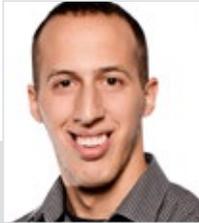
INSPECTION DE TOITURES



Mario Rochefort • 819 995-5559

www.consultoit.ca • info@consultoit.ca

Le bris thermique-prévention et facteurs de risque



Par Anthony Malorni
Basco

Qu'est-ce qu'un bris ou choc thermique?

Le bris par choc thermique a lieu lorsque le verre est soumis à des variations extrêmes de température. Le verre a alors tendance à se dilater et à se contracter. Par exemple, sous l'effet du soleil, le verre se chauffe et augmente son absorption énergétique. Si une partie de la vitre reste froide, ceci empêche le verre de se dilater adéquatement, créant ainsi une résistance et une contraction pouvant résulter en une fissure ou un bris. Ceux-ci apparaissent généralement aux abords du vitrage (zone généralement plus froide), perpendiculairement au bord et sur les deux faces du verre. Les fissures peuvent être monofilaires ou multifilaires.

Normalement, le verre résiste bien à ces contraintes, par contre, dans des cas isolés, les bris peuvent tout de même survenir. Il est important de noter que ces fractures ne sont aucunement liées à une mauvaise qualité du verre ou à un manquement lors de la fabrication. Elles peuvent autant se produire sur des fenêtres à double ou à triple vitrage et sont totalement imprévisibles. Il est toutefois possible de prendre certaines précautions pour les éviter.

Mesures préventives en environnement intérieur

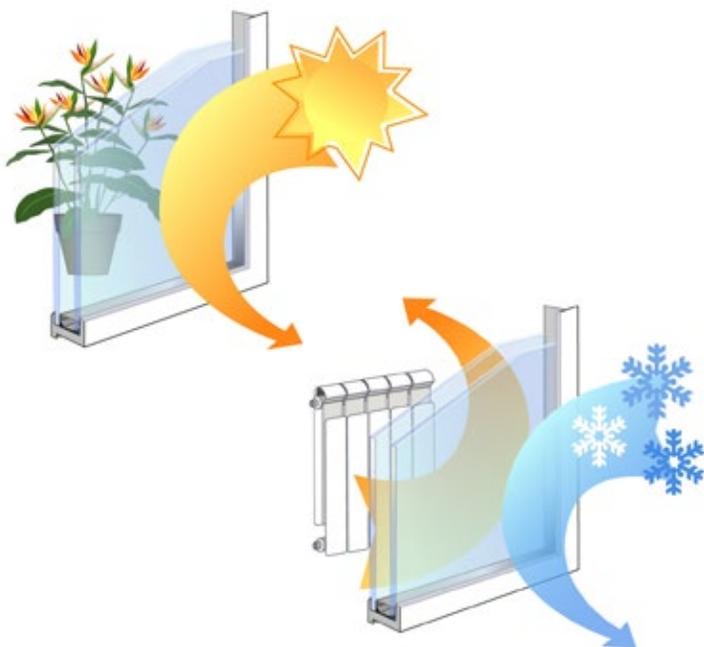
- Lors de temps froid, évitez de fermer vos stores ou rideaux. Si vous devez les garder fermés un certain temps, laissez un minimum de 40 mm d'espace entre le vitrage et les stores ou les draperies.
- Orientez les systèmes de chauffage ou de ventilation vers l'intérieur de la pièce. Prévoyez une distance de 20 cm entre le verre et le système, s'ils sont installés en parallèle.



- Ne peignez jamais la vitre, ne serait-ce qu'en partie.
- Dégagez la fenêtre de toute décoration pouvant empêcher l'air de circuler librement.
- Si vous recevez vos vitres avant leur installation, mettez-les totalement à l'abri du soleil et assurez le maintien d'une température stable lors de leur entreposage, loin d'une source de chaleur.

En ce qui a trait à l'environnement extérieur, la proximité d'un bâtiment ou d'un arbre à votre habitation peut jeter de l'ombre sur une zone partielle ou prolongée de la vitre, créant ainsi un écart de température potentiel. La présence d'une terrasse surplombante, d'un auvent ou d'un store extérieur pourrait également mener à un bris thermique dû à l'ombrage causé par ces derniers. Dans ces cas, il serait d'autant plus important de suivre les précautions énumérées plus haut concernant l'environnement intérieur.

D'autre part, pour prévenir le risque de bris thermique, le fabricant effectue le **rodage des bords (technique de façonnage du verre) des verres pour permettre un ajustement hermétique de ceux-ci entre eux. Cependant, lorsque le gradient** de température entre les deux surfaces atteint plus de 30°C, la pose d'un **verre durci ou trempé** est recommandée afin de permettre au vitrage de résister à une hausse de température comprise entre 100 et 200°C. Cette valeur est toutefois variable et dépend entre autres de la qualité du façonnage des bords du verre.



Quelques facteurs de risque aux bris thermiques

- L'orientation de la vitre face au soleil : la différence de température de la vitre dépend directement de l'intensité du rayonnement solaire auquel elle est exposée, donc varie selon l'angle d'exposition, le nombre d'heures d'exposition par jour, la saison, etc. Les fenêtres orientées entre 45° et 240° vis-à-vis du nord seraient les moins susceptibles aux bris thermiques, dû à leur orientation.
- Le facteur d'absorption énergétique du verre : plus ce dernier est élevé, plus le verre emmagasine la chaleur et donc, devient plus à risque. Les verres absorbants, les verres énergétiques ou les verres dotés d'un film réfléchissant absorbent plus la chaleur que les verres clairs et sont donc plus vulnérables aux bris.
- L'inertie thermique du cadre : plus celle-ci est élevée, moins la température du cadre s'adaptera aisément aux changements de la température extérieure. Le cadre doit être en mesure de bien redistribuer la chaleur du soleil à l'intérieur de la surface.

En tant que Québécois, nous savons que nos hivers peuvent être la source de changements de température extrêmes et rapides. Si malgré les mesures préventives, vos fenêtres connaissent un bris thermique, faites appel à nos spécialistes Basco pour corriger la situation. ○

Asphalte

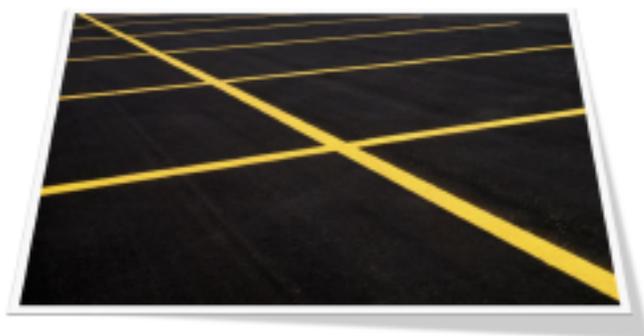
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



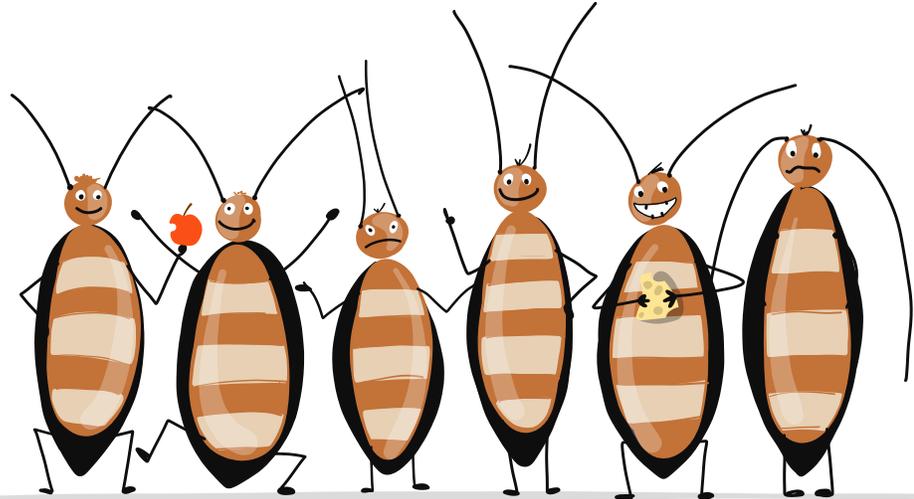
514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

Les envahisseurs... une vraie terreur



Par David Paulin
Antiparasitaire Squad



Cafards, blattes, ou même coquerelles; quel que soit le nom que vous leur donnez, ces petits envahisseurs n'auront aucun remord à infester un ou plusieurs de vos appartements, voir même l'un de vos immeubles au grand complet.

Voyez-vous, c'est que ça ne leur prend presque rien pour pouvoir survivre et se multiplier à une vitesse fulgurante.

La première chose importante est leur alimentation. Évidemment l'eau est une partie essentielle de celle-ci et elle s'avère très facile à trouver un peu partout dans la maison. Prenons juste votre cuisine comme exemple : votre réfrigérateur est une excellente source d'eau pour un cafard, il en génère constamment au niveau du système moteur. Votre tuyauterie sous l'évier aussi est un endroit propice puisque la condensation fait des gouttelettes et que les tuyaux peuvent avoir des fuites avec le temps. Ce sont de très bons endroits pour s'approvisionner en eau puisque, même si elle est primordiale, il ne leur en faut que très peu pour vivre.

Bien sûr, la nourriture n'est pas un élément à négliger lorsque les coquerelles décident de s'installer quelque part. Elles mangent tout et n'importe quoi, elles vont même jusqu'à fouiller les miettes de votre grille-pain... qu'elles trouvent succulentes d'ailleurs. Elles ne sont tellement pas difficiles, qu'elles sont prêtes à manger leurs congénères décédés si les sources de nourritures sont épuisées. Elles ont même un petit péché mignon, elle raffole du gras !!! Elles réussiront à trouver la moindre petite coulisse de ce repas de roi, peu importe où il se trouvera et la grosseur qu'il aura.

Deuxième chose très importante et qui se trouve malheureusement en quantité infinie, les lieux pour se cacher. Pour elles, tout peut devenir une maison; la moindre petite fissure, les appareils électriques qui se trouvent dans votre cuisine, un petit endroit sombre et peu fréquenté, une source de chaleur (comme un moteur de réfrigérateur), mieux encore... un petit endroit sombre, peu fréquenté ET chaud !!! Elles peuvent entrer partout, même dans une prise de courant. Elles s'y insèrent par les fentes et transforment votre prise électrique (et votre mur par la même occasion) en un condo à blattes. Il n'est pas rare d'ailleurs qu'un problème de blattes soit long à régler justement parce que les cachettes sont illimitées.

Pour mieux vous aider à comprendre cette bestiole, juste un petit cours de science humaine. La femelle cafard peut avoir jusqu'à 5 portées au cours de sa courte vie et chacune de celle-ci peut compter entre 30 et 40 œufs. Le mâle quant à lui veut toujours copuler, sachant que le cafard ne met que 60 jours à partir de l'œuf pour devenir adulte, il est assez facile de s'imaginer le nombre de femelles à féconder en peu de temps. Une seule relation sexuelle peut-être suffisante pour que la femelle puisse féconder chacune de ses 5 portées puisqu'elle peut emmagasiner la semence du mâle et la répartir entre chaque fécondation. Vous comprenez maintenant pourquoi il est assez difficile de faire le décompte et de contrôler une infestation, même si celle-ci a commencé depuis peu.

Vous vous demandez sûrement : mais pourquoi se propagent-elles autant d'un logement à l'autre si elles peuvent trouver tout ce qu'elles veulent au même endroit ? Il y a plus d'une réponse à cette question. La raison la plus naturelle est la surpopulation; la forte tendance des mâles à vouloir copu-

ler sans arrêt force les femelles, qui sont épuisées, à quitter le nid familial vers un endroit moins achalandé. Puisque celle-ci voyage avec la semence du mâle dans ses bagages, le nouvel emplacement devient assez rapidement surpeuplé à son tour. La curiosité est aussi une des raisons naturelles de cette propagation. Effectivement, comme dans n'importe quelle espèce, il y a toujours des aventuriers qui décident de quitter le nid pour aller explorer d'autre endroit et voir si l'herbe est plus verte chez le voisin.

Cependant, la cause la plus connue et la plus néfaste est l'humain. Des locataires trop gênés d'en parler et qui décident d'essayer de régler le problème par eux-mêmes, d'autres qui décident que le travail du technicien en extermination ne va pas assez vite pour eux. Dans les deux cas, ce sont des gens qui décident d'utiliser des produits achetés en magasin. Des produits habituellement mal utilisés et surtout non adaptés pour ce genre de problème. Des répulsifs qui font fuir les coquerelles vers d'autres endroits au lieu de les exterminer. Bien sûr, ces produits vont en tuer quelques-unes, celles qui auront été touchées par ceux-ci, mais les autres détecteront le produit et le danger et décideront de migrer vers d'autre logement où les répulsifs n'auront pas été utilisés et où il n'y avait peut-être aucun problème auparavant. Il serait facile de se dire qu'en mettre dans tous les logements s'avèrerait être une excellente idée! Ne vous faites pas avoir avec cette technique! Les coquerelles ont plus d'un tour dans leur sac, elles vont simplement se retrouver soit au plafond, soit dans les chambres où on ne met pas de produit, soit dans les murs, où elles peuvent attendre longtemps le bon moment pour sortir et continuer leur vie. Parce que ce n'est pas parce qu'on ne les voit plus qu'elles s'arrêtent de copuler et de se multiplier pour autant.

Faites attention au traitement utilisé par votre expert. Il a déjà été constaté très souvent chez certains clients que la compagnie d'extermination en place, voulant montrer des résultats rapides et impressionnants, ait utilisé cette méthode inadéquate et beaucoup trop chère. Le résultat reste le même, les colonies migrent vers d'autres endroits, se logent dans les murs ou elles continuent de prospérer et attendent le bon moment pour en ressortir (souvent lorsque le produit répulsif ne fait plus effet). C'est alors qu'on s'aperçoit que le problème est loin d'être résolu et que le travail est à refaire complète-

ment. Cette constatation peut malheureusement prendre plusieurs mois avant d'arriver et c'est alors qu'on remarque que le problème est encore pire qu'au départ. Il est très difficile de régler ce genre de cas par la suite puisqu'il faut attendre que le répulsif disparaisse complètement de tous les logements pour commencer le nouveau, mais surtout le BON traitement. Celui-ci peut prendre plusieurs mois avant de montrer une réelle évolution et jusqu'à un an pour régler le problème définitivement.

Il n'y a malheureusement aucun traitement miracle pour éradiquer rapidement une infestation de blattes. Cela demande des produits adéquats et bien utilisés; des appâts, des moniteurs de détection, plusieurs bonnes inspections, des traitements bien faits et du temps. Varier les produits à l'intérieur du même traitement est aussi très efficace puisque les blattes n'ont pas le temps de s'habituer à un traitement et ainsi trouver le moyen de le contourner. Pour ralentir la propagation, il est aussi recommandé d'utiliser des régulateurs de croissance interne, ce qui réduit considérablement la reproduction.

Nous sommes des spécialistes en gestions parasitaires en ce qui a trait aux immeubles à logements multiples. Vous pouvez nous faire confiance lorsqu'il s'agit de régler un problème de coquerelles, qu'il soit petit ou énorme. Les résultats rapides ne sont bons qu'à court terme, ils ne font pas partie des bons choix à prendre pour sauver de l'argent, au contraire, ils vous coûteront plus cher à long terme. Laissez-nous le soin de vous débarrasser de ces terreurs cauchemardesques que sont les envahisseurs. ○



www.sijm.tech



Entreprise 100% québécoise Seul fabricant au Canada de systèmes de lavage de vitres

Pourquoi faire affaire avec nous ?

Nous proposons : *Des solutions sur mesure et des services de génie-conseil pour des équipements d'accès et de sécurité destinés à des travaux en hauteur tout en assurant l'efficacité et la protection des travailleurs sur les bâtiments*

Nous offrons : *Une alternative pour vos inspections annuelles et entretiens de systèmes de lavage de vitres*

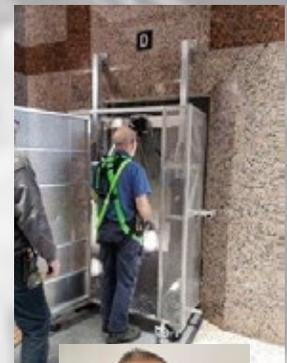
*****Nos approbations sont certifiées par des ingénieurs membres en règles de l'OIQ ou le PEO*****

Nos services conseils en *Ingénierie* :

- **Préparation** de plans et devis et de plans d'utilisation
- **Assistance** des concepteurs de spectacles à respecter les normes de sécurité de la CNESST
- **Expertise** en structure d'acier, d'aluminium, de béton et de bois
- **Inspection** des murs de façade, la **certification** de structures de ponts roulants incluant un rapport certifié par un ingénieur avec recommandations et solutions de réparation

Nos services en *Construction* :

- **Conception, fabrication, installation, inspection et réparation** des cabines de toit sur rail, portique mobile, bases de bossoir et bossoirs, lignes de vie, câble d'assurance horizontal, ancrages de travailleurs, monorails, poutres et contrepoids
- **Inspections annuelles et essais de chargement** périodiques
- **Certification** d'échafaudages temporaires
- **Location d'équipements** (bossoirs, derrick, antichute cage d'ascenseur)



Contactez-nous

Martin Chabot, chargé de projets

(514) 605-2616 cellulaire

mchabot@sijm.tech

Montréal (service technique) (514) 328-9987

Québec (service ingénierie) (418) 849-9987



Avoir une belle pelouse l'été prochain ! Quoi faire, quoi prévoir



Par Cédric Soucy
Pelouses et Entretien Soucy

Lorsque l'hiver commence à tirer à sa fin, nous avons tous hâte aux températures plus clémentes. Avant de penser à sortir les chaises de patio et à siroter un Pina Colada, certains éléments importants sont à considérer pour la préparation de votre terrain afin de débiter le printemps du bon pied.

En ce qui concerne les plates-bandes, lorsque la neige aura fondu il sera important de nettoyer et de rabattre les vivaces et les graminées n'ayant pas été taillées à l'automne. Dès que les températures grimperont quelque peu et que le soleil se montrera le bout du nez, les nouvelles repousses feront leur apparition. Il est donc préférable que les branchailles sèches ne s'entremêlent pas avec les nouvelles repousses. Les protections hivernales ayant été apposées sur les arbustes doivent être retirées afin de les laisser respirer et de ne pas les endommager.

Pour ce qui est des travaux de prévention reliés à la pelouse, quelques tâches seront également nécessaires. Un des éléments les plus importants et qui ne doit pas être négligé si vous voulez garder une belle pelouse est de retirer les débris restants de l'automne et de l'hiver. Nous parlons évidemment dans ce cas-ci des feuilles ou épines de pins qui n'ont pas été ramassées

à l'automne ou du petit gravier ayant été épandu dans les rues durant l'hiver. Tous ces débris pourraient étouffer la pelouse s'ils ne sont pas retirés et ceci occasionnerait des plaques dénudées.

Une fois que les travaux ci-haut auront été complétés, vous pourrez passer à l'embellissement du terrain. Nous suggérons pour les plates-bandes d'ajouter une couche de terre composée ou de paillis. En ce qui a trait à la pelouse, une aération et un ensemencement seront bénéfiques.

Avec tous ces éléments, vous serez fin prêts pour la saison à venir et vous pourrez désormais relaxer en sirotant le dit Pina Colada tout en ayant l'esprit tranquille...

Bon été! ○

www.entretiensoucy.com





associés inc

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

Évaluation de la valeur assurable

Fonds de Prévoyance

Évaluation de la valeur marchande

Comptabilité

Gestion de projet

Consultation auprès de syndicats en difficulté



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823

**405, Avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, H3N 1M3**

Inconfort et froid chez vous ? La thermographie infrarouge est là pour vous !



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

Vous êtes assis confortablement chez vous, mais voilà, le confort n'est pas complètement au rendez-vous. Il fait froid ou bien il y a des courants d'air désagréables. Vous n'avez surtout pas envie de jouer à cachecache et d'ouvrir les murs et les plafonds inutilement pour essayer de découvrir d'où vient le problème. Mais que faire? Qui consulter ou à qui parler? La solution : un THERMOGRAPHE.

Qu'est-ce que la thermographie?

La thermographie est une technique d'enregistrement de la température d'objets et de matières à l'aide de rayons infrarouges. C'est une méthode d'inspection non invasive et non destructive. Les caméras infrarouges enregistrent la température des surfaces auscultées en différents points. Elles reproduisent ces mesures en une image visible appelée thermogramme. Laissons toutefois la complexité de la science de côté et expliquons en quelques mots ce qu'est la thermographie et ce qu'elle détecte.

Imaginez-vous, dehors, par une froide journée d'hiver ensoleillée alors que vous vous tenez debout, face au soleil, les yeux fermés. Quel bonheur et quel réconfort de ressentir toute cette chaleur vous réchauffer malgré le froid mordant. C'est ça, le rayonnement infrarouge!

Comment les données sont-elles interprétées?

L'observation de points de surface plus chauds ou plus froids peut trahir une anomalie. Le schéma thermique permet également de distinguer les différentes anomalies répertoriées.



L'analyse d'un thermogramme est complexe. L'interprétation des données exige en effet la prise en compte de plusieurs facteurs. Pour bien saisir ce que les thermogrammes ont à dire, on doit, entre autres, tenir compte des caractéristiques de rayonnement et d'émissivité des matériaux. Par exemple, l'aluminium et la brique ne captent pas et ne diffusent pas la chaleur de la même façon.

Les conditions atmosphériques et psychométriques prévalant au moment de l'inspection doivent obligatoirement être tenues en compte, car les informations recueillies en seront largement influencées. Un thermographe expert jugera du meilleur moment où l'inspection thermique doit être conduite en fonction des besoins d'analyse requis. Localiser une fuite d'eau, évaluer une toiture ou rechercher des pertes de chaleur ne s'effectuera au même moment ou dans les mêmes conditions. À titre informatif, certaines conditions doivent être respectées pour déterminer les pertes de chaleur et détecter les fuites d'air avec lesquels le bâtiment peut être aux prises, notamment, un écart de température minimal de 10 °C entre l'intérieur et l'extérieur sur une période minimale de 4 heures précédant l'inspection. La période froide s'avère donc idéale.

La thermographie peut être réalisée depuis l'intérieur ou l'extérieur selon la nature du mandat. Une inspection extérieure fournira une meilleure vue globale du bâtiment. Toutefois,



une attention spéciale doit être portée, car ce type d'inspection demande de meilleures connaissances, de meilleures caméras (lire caméra bas de gamme s'abstenir), l'évaluation du contexte atmosphérique et psychométrique est essentielle, l'évaluation de l'impact des charges solaires doit être prise en compte. Le type des matériaux influencera beaucoup le moment auquel l'inspection devrait être conduite. Pour les bâtiments multi étagés, l'utilisation de drone haute performance ou de nacelles est nécessaire.

Qui peut faire ce genre d'analyse thermographique?

On ne s'improvise pas thermographe. Il faut que rigueur, compétence et expérience soient réunies pour obtenir des résultats probants. Les thermographes professionnels sont accrédités selon les recommandations de l'American Society for Nondestructive Testing (ASNT). Ceux-ci doivent suivre les différentes normes émises par l'American Society for Testing and Materials (ASTM) ainsi que les différentes sections du Devis Directeur National canadien (DDN) en ce qui concerne les inspections thermographiques du bâtiment. Une certification de niveau I est requise pour l'utilisation de la caméra. Toutefois, pour la rédaction du rapport avec prises de mesures de température, un thermographe certifié niveau II est nécessaire.

Un rapport complet

Une fois l'inspection terrain effectuée et l'analyse des données terminée, un rapport complet et détaillé contenant des photos infrarouges et numériques localisant les problèmes

est émis. Une explication des phénomènes et des déficiences observés, des schémas illustrant la problématique, une explication des méthodes de correction proposées ainsi que ce qu'elles impliquent se retrouveront dans le rapport.

Une bonne analyse thermographique permettra au mandataire d'avoir un portrait global des déficiences d'isolation. Avec cette analyse et ce rapport en main, il lui sera facile de connaître les correctifs nécessaires et d'envisager investir dans son confort. Une analyse thermographie s'inscrit très bien dans un mandat de maintenance du bâtiment.

Combien ça coûte?

Le coût d'une analyse thermographique est directement lié à l'ampleur du mandat et à l'étendue des surfaces analysées. Comme dans tout domaine, le prix ne devrait pas être le premier critère de sélection. La valeur et la précision des caméras ainsi que l'expérience du thermographe feront varier les honoraires demandés. Vous comprendrez qu'inspecter une unité ou un bloc complet, ce n'est pas le même prix!

Il faut s'attendre à déboursier un minimum de 600\$ pour une inspection intérieure sérieuse et rigoureuse pour une unité de condo. Celle-ci permettra de mettre en lumière les insuffisances de l'enveloppe du bâtiment tel que le manque d'isolant, l'isolant déplacé par les vermines, les ponts thermiques, les fuites d'air...

Pour une application plus précise, telle la localisation d'une infiltration d'eau par la toiture ou dans un mur, le coût doit faire l'objet d'une estimation spécifique. Un thermographe expérimenté saura vous guider dans votre démarche.

Donnez une chance à la thermographie, vous serez agréablement surpris du résultat. Une paire d'yeux c'est bien, mais deux, c'est encore mieux! ○

LES REGISTRES COPRO

La tranquillité d'esprit
pour la création et
la mise à jour de
votre registre de
copropriété assurée
par une équipe de
professionnels du droit.

5266 boul Saint-Laurent, Montréal
438 394-6151 | copro.ca

Urgent besoin de main-d'œuvre qualifiée?

Faites appel à PROPRET,
pour vos remplacements
de personnel!

IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

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



PROPRET
SERVICES D'ENTRETIEN

propret.org • 514 279-3627



Tour à condo haut de gamme dans la Capitale fédérale



Étude de cas par Jocelyn Bédard
président Groupe Fenestra

Problèmes d'infiltration d'air et d'eau dans un immeuble livré il y a deux ans seulement. Encore de la vantardise? Vous avez raison! Mais quand il y a de bonnes nouvelles, il faut les partager, non? Dans cette chronique, je vous confirme que vous n'êtes pas les seuls à vivre des dilemmes et des problèmes dans vos immeubles à condos et qu'il y a des solutions.

Imaginez un immeuble de qualité en fin de construction. Certains copropriétaires ont déjà emménagé. Et voilà que la firme d'ingénierie qui surveille le chantier découvre plusieurs anomalies. Entre autres, les fenêtres et murs-fenêtres ne passent pas les tests normalisés pour l'infiltration d'air et d'eau. La cause? Comme toujours, un peu de tout. Le design, l'installation, la fabrication, les courts délais de fabrication et d'installation, la surveillance de chantier. Par-dessus le marché, un premier projet pour le tout nouveau système de mur-fenêtre complexe pour le manufacturier. Comme vous le savez probablement déjà, des échéanciers serrés combinés avec plusieurs défis techniques, ça ne mène pas toujours aux meilleurs cocktails.

Le manufacturier n'est finalement pas en mesure de faire les correctifs nécessaires et décide de fermer boutique plutôt que de respecter ses engagements. Des experts locaux, mais

aussi de Montréal et Toronto sont dépêchés sur les lieux. Diagnostique! On doit tout remplacer. Allez hop, tous à l'hôtel! On arrache tout et on recommence. Jusqu'au moment où une personne nous invite à donner notre avis. Heureusement, le constructeur est un promoteur très responsable et est déterminé à régler les choses. L'inverse de ce qu'on entend trop souvent, où le promoteur préfère aller en cour de justice plutôt que d'apporter des solutions. Dans ces cas-là, la plupart du temps, rien ne se fait et les propriétaires finissent par payer la note en plus de voir leurs problèmes non résolus.

Dans ce cas-ci, je lève mon chapeau à l'équipe du promoteur pour avoir été intègre et responsable. Nous avons donc mis au point, voir inventé, plusieurs plans correctifs et les avons fait approuver par la firme d'ingénierie engagée pour surveiller la conformité de nos travaux. Plus de 15 assemblages de fenêtres différents ont subi des essais d'infiltration d'air et d'eau in situ de manière aléatoire afin de valider la qualité du travail. Il n'y a jamais deux systèmes de fenêtres, murs-fenêtres ou murs-rideaux qui ont la même situation. Il n'existe pas de recette universelle pour les correctifs.

Nous avons donc élaboré une procédure d'intervention pour chaque type d'ouvertures :

Pour les portes-patio, nous avons dû réduire les dimensions de certains volets. Au niveau des sections tympan, chacun des leurs panneaux ont été retirés de l'extérieur afin d'effectuer les scellements adéquats. Puis, un nouveau système

d'évacuation d'eau a été pratiqué. Pour ce qui est des thermos fixes, chaque pièce de verre (plus de 1500 unités) a dû être enlevée et ré-installée pour permettre de corriger les déficiences au niveau de l'étanchéité.

Ces correctifs ont été faits tantôt en dessinant et imprimant de nouvelles pièces en 3d tantôt en testant des produits que nous avons utilisés ensemble pour créer des membranes manquantes sans retirer les fenêtres.

Nous avons également dû à plusieurs endroits couper le béton sous les fenêtres avec des scies spécifiques munies de filtres haute performance limitant la poussière et ainsi se donner l'espace nécessaire pour effectuer les correctifs nécessaires.

Donc des interventions qui se sont effectuées par l'extérieur et aussi de l'intérieur. Un peu plus d'une année de correctifs à prendre des rendez-vous pour accéder à chacune des unités. Le tout en faisant tout ce qui est possible pour réduire le bruit et la poussière au minimum.

Grâce un président du syndicat compréhensif et patient, un gestionnaire de copropriété qui a su garder son calme tout en étant l'intermédiaire entre nous et les propriétaires, les résultats sont là. Le succès de ces correctifs est également largement attribuable au promoteur coopératif et responsable ayant beaucoup de savoir-vivre et à une firme d'ingénierie ouverte à de nouvelles idées créatives.

Cela a su empêcher des millions de dollars de dépenses, de créer un désastre au niveau des relations (imaginez de perdre votre condo et être à l'hôtel pour 3 à 6 mois) en plus de sauver des tonnes de verres et d'aluminium. Oui, cela a demandé beaucoup d'énergie, de patience, d'ouverture d'esprit et tout le reste. Mais ce genre de situation malheureuse n'est pas unique et la façon dont nous pouvons résoudre ces défis définit qui nous sommes comme humains. ○



VITRO —
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

450 466 9113 – 1 866 656 9113
info@vitroservices.com

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

Cleaning for health®

When Vacuuming: Microns Matter*



By François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Few cleaning processes are as important to IAQ as vacuuming, and few internal steps are as important to the process as vacuum filtration. Without proper filters to catch dust, fine particulate is blown through the filter media and into the ambient environment. A vital factor to assess in choosing a vacuum filter is both the size of dust particles—measured in microns—and the quantity of dust particles removed from the vacuum's airflow.

A micron is one millionth of a meter, 1/70th the thickness of a human hair. Single dust particles smaller than 10 microns are so tiny they are virtually invisible. When the main interest was in removing visible dirt, traditional cloth or paper bags filtering down to 10 microns were widely used. Vacuums that could effectively remove particles smaller than that were considered specialty items—valued only for stringent applications like computer data centers. Now homes and buildings are "tighter"—with less air exchange to dilute airborne dust—and people are reacting to the respirable particles (mostly ranging between .3 -10 microns) they are breathing in energy efficient dwellings.

Statistics indicate 50 million Americans suffer from allergen-related diseases. Many allergic reactions are caused by airborne carpet and upholstery fibers, pet dander, molds, spores, bacteria, and dust mite feces, dispersed by inefficient vacuuming. While newer filters remove fine dust, the critical question is, how much fine dust is captured? Less desirable filter arrangements may capture only 30% of one micron particles, while better filter configurations enable removing 99% or more of those particles. That brings us to the issue of filter efficiency.

EFFICIENCY

"Filter efficiency"—expressed as a percentage—denotes how much dust of a particular size a filter captures. For example, a filter that is 95% efficient at one micron, catches 95% of all particles that size. By contrast, an advertised "1 micron filter" (capable of removing particles as small as 1 micron) may be retaining only 30 percent of all 1 micron particles, while the remaining 70 percent pass through the filter and escape. That filter would have a 30 percent efficiency rating at one micron. Conversely, if the filter arrangement removed 99 percent of all 1 micron particles, it would have an efficiency rating of 99 percent. Typically, old-style cloth bags have an efficiency rating of only about 30 percent at one micron.

AIRFLOW ISSUES

Airflow and lift create suction, traits relating closely to effective filtration, since dust must be adequately pulled into the filter's mesh without being pulled through the media by too much pressure. An integral part of the vacuum's operating system, filters are only effective when they are carefully proportioned to the airflow and lift created by the vacuum motor's fan. The filter media is also critical since material that catches fine dust must "breathe"—letting air pass through—to create sustained suction and cleaning ability. As you can imagine, developing materials that trap the finest dust while sustaining airflow is the goal of vacuuming engineers. Fortunately, there are several successful filter options that meet this need, depending on the intended application.

THE RIGHT FILTERS

In the past, when the main concern was the removal and

Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



capture of "large" visible debris and dust, old-style cloth or paper bags were considered adequate. However, with the current emphasis on IAQ and wellness, a higher degree of filtration, usually in the form of layered micro filter media (this media is now used by a number of manufacturers of vacuum cleaners)-high-efficiency filters of several layers-is necessary to effectively remove and retain contaminants down to 1 micron and smaller. Micro filters greatly increase vacuum .

One study showed that a micro filter in a four-stage configuration removed 95% of one micron debris. Newer micro filters are even more efficient.

More sensitive vacuuming applications require high-efficiency particulate air (HEPA) or ultra-low penetration air (ULPA) filters.

More costly than standard or micro filter bags, both HEPA and ULPA filters are designed to remove more than 99 percent of superfine particles. HEPA filters remove 99.97 percent of particles .3 micron and larger in size. ULPA filters are even more efficient, removing 99.999 percent of .12 micron and larger particles. Both-typically installed as secondary filters "behind" primary filters that catch larger "gross" dust--rely on numerous brain-like folds or corrugations of filter media creating tremendous surface area in a relatively small package to trap fine contaminants without substantially restricting airflow.

Watch out for ads for HEPA filtration, however, since many manufacturers' claims are nothing more than marketing hype. True HEPA filtration requires balancing sufficient filter media with vacuum airflow, along with a proper seal so that dust isn't leaking from other places in the vacuum. ○

Services paysagers complets.
À votre service depuis 1979,
Centre-Ville Paysagiste poursuit sans
cesse son objectif d'excellence pour
la création et la réalisation
d'aménagements paysagers pour les
secteurs de la copropriété,
résidentiel, commercial et industriel.

**L'ÉTÉ APPROCHE...
ON VOUS ACCOMPAGNE DANS
VOS PROJETS DE TERRASSEMENT ?**

514 881-2444



PROJET DE LOI 122

1. Une inspection visuelle du stationnement doit être effectuée annuellement ;
2. Tous les cinq (5) ans, une inspection et un rapport détaillé doivent être effectués par un ingénieur qualifié sur la façade et le garage du bâtiment ;
3. Dans les deux cas, les propriétaires doivent tenir un registre clair, détaillé et photographique de chaque inspection.

Pour plus d'informations, téléchargez le guide de la Régie du Bâtiment du Québec.



*Le projet de loi 122 n'est applicable que dans la province de Québec.

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématurée de la structure.

L'équipe d'ingénieurs de Dumoulin & Associés est là pour vous aider à éviter les surprises désagréables et coûteuses à court et à long terme, tout en vous assurant de respecter la réglementation tout au long de notre collaboration.



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.

Dumoulin & Associés offre également des services de :

- ✓ Réparation structurale de béton;
- ✓ Démolition de béton;
- ✓ Nivellement de plancher;
- ✓ Dégarnissage de dalles de béton;
- ✓ Préparation de surfaces de béton;
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types;
- ✓ Revêtement de béton décoratif;
- ✓ Travaux d'étanchéité à base de mastic d'asphalte;
- ✓ Injection de béton spécialisée (coulis sans retrait, époxy, polyuréthane, etc.);



DUMOULIN & ASSOCIÉS

4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6
514 337-7404 info@dumoulinetassocies.com

dumoulinetassocies.com

Should ceramic tile be used throughout a condo unit?



Par Stéphanie Landry Poirier
Équipe AcoustiTECH



Ceramic flooring is so nice, easy to clean, cost effective and available in a wide variety of colors and sizes, it is no surprise more condo owners are opting for this floor finish to be installed throughout their condo unit. However, despite all the benefits, sound transfer should be taken into consideration.

In fact, one of our previous blog shed light on the risks of installing ceramic tiles in small areas such as kitchens and bathrooms as it can sometimes lead to headaches related to acoustics. So, one could argue that since these low to moderate traffic areas are already responsible for acoustic dissatisfactions, how exposed to complaints would someone be if they would use ceramic tiles in higher traffic areas?

Also, it is important to note that using tile in new construction is not as complex as using it in renovation projects. As an example, in new construction, it is possible to plan for a more

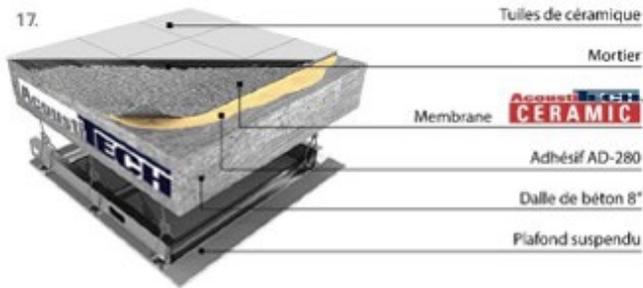
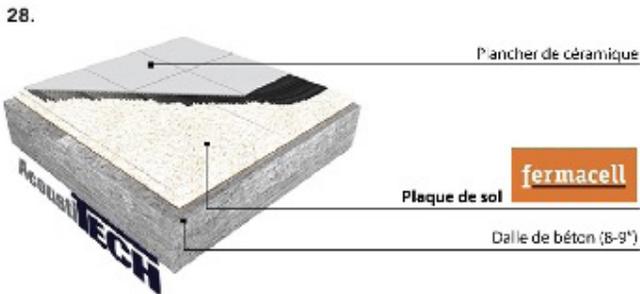
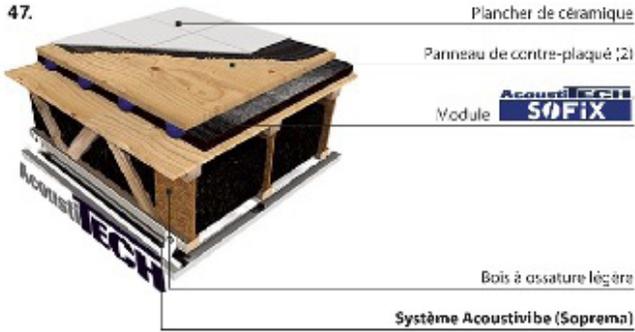
efficient solution by selecting a better product or to combine products creating a thicker assembly.

In renovation, we do not always have this luxury as we have to work with existing parameters such as bylaws, floor heights, etc. As an example, cutting doors to welcome a thicker assembly meeting requirements is not always feasible. However, there are ways to benefit from all the advantages of using tile, it is simply a matter of finding the proper system and making sure it is suitable with the current application.

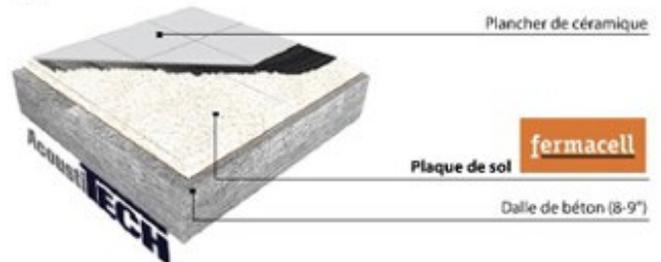
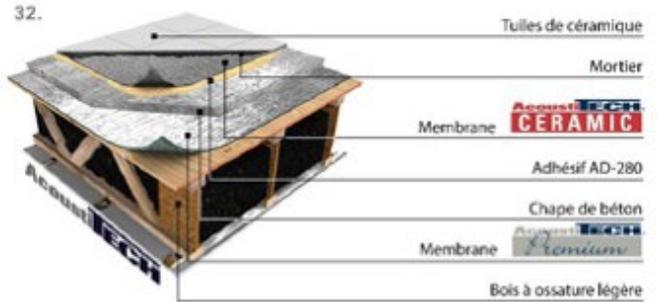
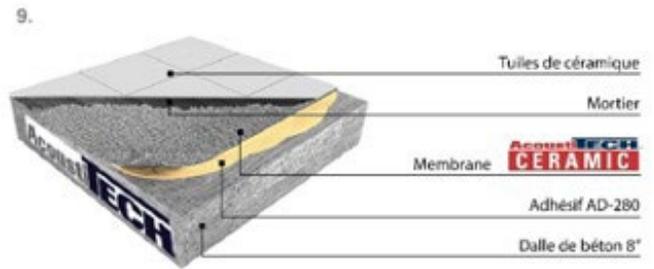
So, using tile throughout the unit requires an understanding of the risks and the current situation must be analysed to determine whether this type of floor covering is the right choice.

Here are some examples of assemblies that can be installed in a new construction as well as in renovation.

New construction



Renovation



In conclusion, if you do chose to install tile in your condo, please be aware of tile underlayment that claim to provide high ratings (ex; IIC 60-70+). Acoustic ratings can only be achieved by floor / ceiling assemblies, not an underlayment. We strongly suggest you speak with a flooring professional who understands acoustics and who can adequately evaluate the situation and present the proper solution for your particular needs.

If you have any other question or need further information, feel free to reach out to us to get in touch with our AcoustiCONDO specialists. service@acousti-tech.com | **888-838-4449**

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

**MEUBLES
JML^{INC.}**
WWW.JMLINC.COM

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



**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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



Marie-Josée Fiset
514 634-2020 info@flcapital.ca

uniCondo Montréal

125, 21^e avenue,
Lachine (Québec)
H8S 3T6



Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 pierrebc@gestioncyj.ca

uniCondo Montréal

204-231 Place Harel
Sainte-Thérèse (Québec)
J7E 5W3



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

4305, boul. Lapinière
Brossard (Québec)
J4Z 3H8

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



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

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



Jocelyn Bluteau
418 626-5500 J.Bluteau@lafrance-mathieu.com

uniCondo Québec
1220, boul. Lebourgneuf
Québec (Québec)
G2K 2G4



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



Anne-Marie Gougeon
514 360-1033 info@luxaneimmobilier.com

uniCondo Montréal
4928 rue Ambroise-Lafortune,
Boisbriand, (Québec)
J7H 1S6



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal
920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

uniCondo Gatineau
204-110, Chemin de la Savane
Gatineau (Québec)
J8T 5B9

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

	<p>Takao Shibata 514 697-9949 shibata2@securenet.net</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal</p>
	<p>Éric Pierre 450 619-6174 epierre@immoplex.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 8230 boul. Taschereau B.P. 50511 Brossard (Québec) J4X 2V7</p>
	<p>Léo Ziadé 450 926-9966 leo@investgain.com</p> <p>Jimmy Safi 450 926-9966 jimy@investgain.com</p> <p>Joëlle Ziadé 450 926-9966 joelle@investgain.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 100-4192, Grande Allée Greenfield Park (Québec) J4V 3N2</p>
	<p>Martin Potel 514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 645, rue St-Laurent Ouest Longueuil (Québec) J4H 1N9</p>
	<p>Guy Léonard 819 776-3785 sogeco@qc.aira.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Gatineau CP 77012 Gatineau (Québec) J9A 2V4</p>
	<p>Catherine Pépin 514 276-8717 cpepin@hpdg.ca</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 1966 avenue Laurier Est Montréal (Québec) H2H 1B6</p>



Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

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



ÉCONO Réseau

←-----→

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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



LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



SERVICES INFORMATIQUE - Escompte de 7 % applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



CHAUFFES-EAU - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service** « tapis bleu » entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à abeaudoin@hydrosolution.com**



ENTRETIEN MÉNAGER - Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Information : **François Carmichael, 514 324-0800** poste 310



LAVAGE DES VITRES - **Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat. **Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**



OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.
Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.
INFORMATION : **514 380-8398**



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
 - ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.
- Plus d'informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau.
L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.
Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245**



NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.
Information : **514 725-7747** / 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.



OFFRE SPÉCIALE 20 % DE RABAIS

Être protégé à l'année et économiser **20 %** mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix !
Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.
1 888 735-5534 | Certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.



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.



Conseillers juridiques

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

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

**RICHARD
LAVOIE** • Avocat

Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie
514 395-2483 richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

**Paul-André
LeBouthillier**
AVOCAT

Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier
514 667-0973 pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7
www.CondoConseils.ca

Chianetta
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100 schianetta@calegal.ca

3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9
www.calegal.ca

Conseillers juridiques



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay
514 499-2010 cazoulay@azranassociés.com

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azranassociés.com

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500
Montréal (Québec) H2Y 1S1
www.azranassociés.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



Municonseil Avocats inc.

Me Éric David
514 954 0440, poste 112 emd@municonseil.com

Me Éric Oliver
514 954 0440, poste 103 eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111 mph@municonseil.com

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



[FISET légal] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset
514 277-1175 s.fiset@fisetlegal.com

Me Simon Oliva
514.277.1175 s.oliva@fisetlegal.com

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

Conseillers juridiques



Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

Me Sylvie Lefrançois
450 890-9901 lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410
Brossard (Québec) J4Y 0E3
www.sylvielefrancois.com



Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.

Me Bernard Jolin
514 282-7849 bernard.jolin@langlois.ca

Me Victoria Lemieux-brown
418 650-7058 victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20^e étage
Montréal (Québec) H3B 4W8
www.langlois.ca



LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891 Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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

Conseillers juridiques



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503 cbouchard@ksalex.ca

Me Stéphane Audy
581 838-5500 stephane.audy@ksavocats.com

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

**Charles-Justin
Nichols**

• Avocat •

Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483 rbaker@deblois-avocats.com

Me Félix B. Lebeau
418 529-1784 fblebeau@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784 pgingras@deblois-avocats.com

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



Institut de la copropriété
du Québec

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



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

InstitutCopropriete.ca

COMMUNICATION
CondoMARKETING

**Produits et services
pour les copropriétés du Québec**

- CondoConseils
- CondoServices
- CondoRéseau
- CondoEnDirect
- CondoÉnergie
- CondoComptable
- CondoPrévention
- CondoImmobilier
- CondoRessources
- ExpoCondo
- Magazine Copropriété+
- ICQ



Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

Bonjour et bienvenu à la copropriété Le Roc Fleuri qui vous ouvre ses portes avec cette présentation sous le format habituel d'un reportage sur cette copropriété.



Le Roc Fleuri
CONDOMINIUMS



Tout d'abord, le syndicat de la copropriété Le Roc Fleuri est un bâtiment de 140 unités résidentielles et 3 unités commerciales sur 23 étages plus 5 étages de stationnement sous-terrain. Le bâtiment offre à ses résidents 3 ascenseurs, une salle de conditionnement physique, piscine, bain à remous, sauna et vestiaires. Les résidents ont également accès à une salle de réception sur réservation pour l'organisation de soirée avec des visiteurs. De plus, une salle de conférence est également offerte sur réservation pour des rencontres davantage formelles, sans frais, mais via un système de réservation informatisé. Un agent de sécurité est sur place 24/7 à la réception du lobby. En tout temps, Covid ou non, il accueille les visiteurs, les livraisons de colis en plus de faire la surveillance.

En journée et soirée, il est assisté d'un portier pour servir les résidents et stationner les voitures. Tous sont des employés du syndicat, 6 agents de sécurité qui se partagent l'horaire de travail en plus de 4 portiers. S'ajoute également 3 préposés à l'entretien à temps plein pour faire le ménage et les services aux résidents 7 jours semaines. Finalement, également employé du syndicat, le gestionnaire dédié, présent sur place à temps plein. Avec 14 employés, le syndicat offre donc aux copropriétaires nombreux services avec efficacité et courtoisie. Pour sa part, le conseil d'administration est formé de 6 administrateurs constituer de résidents, copropriétaires non-résidents, profil comptable, juridique, construction, affaires, design ce qui permet de varier les points de vue selon les



champs d'expertise de chacun. En période hors Covid, habituellement 4 réunions du conseil par année sont suffisantes pour prendre les décisions d'orientations et budgétaires du syndicat sans effectuer d'ingérence et microgestion des opérations quotidiennes.

L'immeuble est une construction 2006 à l'angle de la rue Drummond et du boulevard de Maisonneuve, en plein cœur du « Golden Square Mile ». Cet emplacement idéal se trouve à quelques pas des musées d'envergure internationale, de bonnes tables et de boutiques de luxe, de l'Université McGill et voisins du quartier des affaires. Les penthouses uniques de l'immeuble offrent des vues imprenables de la ville à vos pieds, de la montagne derrière vous, et au loin, du majestueux fleuve Saint-Laurent. Le Roc Fleuri est le résultat de l'étroite collaboration d'une équipe de visionnaires, d'experts et d'individus spécialisés : le groupe MC Finance. Le promoteur, 14 ans plus tard, a toujours le mandat de gestion du syndicat. La firme immobilière MC Finance, avec son équipe spécialisée, effectue la comptabilité de l'immeuble et guide le gestionnaire dans la gestion quotidienne. D'ailleurs, plusieurs des gestionnaires qui ont occupé le poste au fil des années sont encore aujourd'hui à l'emploi de MC Finance ce qui permet un historique des dossiers et partage de l'information qui n'a pas de prix. Un promoteur qui détient le contrat de gestion encore après 14 années démontre la qualité de la construction de l'immeuble, le service à la clientèle remarquable et la confiance de l'ensemble des copropriétaires pour la gestion de la vie quotidienne dans l'immeuble et de la protection du patrimoine du syndicat et de leur investissement.

D'ailleurs, en 2018, Le Roc Fleuri s'est vu décernée le CondoLys de l'année pour le programme d'excellence en copropriété par l'institut de la copropriété du Québec dans la catégorie 100 unités et plus pour les syndicats les mieux administrés. Nombreux facteurs déterminent évidemment une saine ad-



CondoLys

ministration du syndicat. Le Roc Fleuri se démarque par sa gestion administrative efficace, les améliorations constantes à l'immeuble, son entretien physique méticuleux et une gestion serrée des finances.

Les résidents et le personnel de l'immeuble travaillent ensemble afin de respecter les règlements d'immeuble, les résidents sont coopératifs et participent afin d'apprécier leur vie en copropriété. Le logiciel de communication, gestion et base de données Building Link permet aux résidents d'être branchés sur toutes les activités de l'immeuble tel que les communiqués d'urgence, avis public, livraison de colis, visite des lieux, appel de service, activités spéciales, etc.

En 2017, le syndicat a effectué l'installation d'un système de détection d'eau dans l'ensemble du bâtiment. Une dizaine de détecteurs ont été stratégiquement placés dans chaque condo ainsi que dans les parties communes du bâtiment. Les détecteurs sont totalement discrets, les signaux sont transmis par wifi et des notifications immédiates sont envoyées à l'équipe de sécurité de l'immeuble si l'eau est détectée. La valve d'alimentation d'eau de l'unité est coupée automatiquement. Depuis son installation, le système a permis à plusieurs copropriétaires d'éviter des coûts importants en raison des dégâts d'eau potentiels. L'administration est déterminée à assurer la sécurité et le bien-être de nos copropriétaires.

La prévention est au cœur des préoccupations de l'administration, surtout avec la situation dans l'industrie de l'assu-

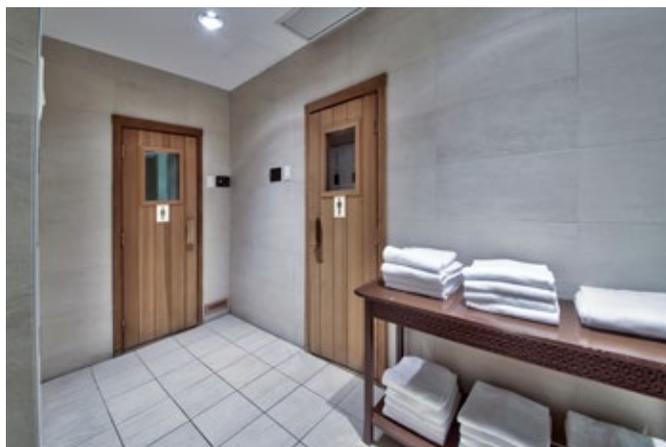


rance et la réforme actuelle de la législation par le gouvernement en place.

Avec une grande emphase placée sur la sécurité et l'entretien préventif, dans le but d'économie d'efficacité, le syndicat a coordonné le remplacement de l'ensemble des chauffe-eau de l'immeuble en 2015. Le syndicat a fait toute la coordination et ceci afin d'éviter les désagréments des résidents et pour un coût raisonnable en raison d'économie d'échelles. De plus, le syndicat effectue annuellement une inspection complète des unités par un des employés du syndicat pour lequel il remplace et nettoie les filtres, vérifie que les entrées d'eau soient conformes ou même voir s'il a des problèmes particuliers détectés lors de cette visite et signaler le correctif nécessaire et ceci fait partie de la gestion en place dans le budget annuel du syndicat.

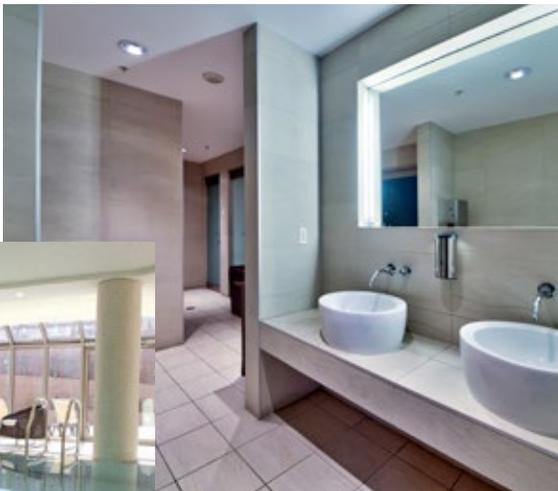


Dans le plan de prévention, l'administration inclus aussi de tenir les nombreux registres du syndicat comme la mise à jour les preuves d'assurance de tous les copropriétaires (2M\$), les coordonnées à jour avec courriel et tierce partie en cas d'urgence, registre des réservoirs d'eau chaude, etc.



Un autre projet d'envergure du syndicat fut l'installation du système d'économie d'énergie. Avec l'aide d'une firme externe du nom de Fusion Énergie, dans le but de réduire de façon substantielle nos dépenses d'énergie annuelle. Les installations sur le système de ventilation ont permis de réduire de 50% les factures d'Hydro-Québec et Énergir. Malgré le coût important de ce projet, les économies ont permis de payer l'investissement dans les 3 premières années.

Comment éviter de vous parler de la gestion de la pandémie. Évidemment, le conseil s'est réuni plus souvent qu'à son tour pour mettre en place un grand nombre de procédures et directives. Un nombre record de mémos ont été produits et partagés surement comme vous. L'administration a décidé de fermer la salle de conditionnement physique pour presque toute la durée de la pandémie. Cependant, la piscine a été



ouverte depuis peu, mais sur réservation uniquement et un seul condo à la fois, visiteurs interdits bien sûr. Le Roc Fleuri ne donne accès au bâtiment à aucun livreur de colis ou nourriture. Les colis sont déposés dans le vestibule et le portier fait la livraison aux portes pour les résidents. L'agent de sécurité effectue une gestion serrée des visiteurs qui se présente au bâtiment. Évidemment l'équipe de conciergerie a revu la fréquence pour désinfecter les aires communes en plus des autres consignes en place pour les résidents et visiteurs.

L'administration suit rigoureusement l'ensemble des réglementations inclus dans la réforme actuelle de la copropriété par les gouvernements en place. L'étude du fonds de prévoyance a été effectuée en 2018 et le solde du syndicat s'y rapproche afin de se conformer aux normes bientôt en place. L'inspection de la façade et du parc sous-terrain a bien sûr été effectuée. Le syndicat a commencé à mettre en place, sur 3 ans, le fonds d'auto-assurance. La description de l'unité de référence a été adoptée lors de la dernière AGA.

Par ses efforts en communication, ses rencontres du conseil, suivis des dossiers d'assurance; de la gestion des travaux de l'immeuble qui sont révisés et surveillés attentivement, ainsi que les mises à jour des rapports ou études tels que fonds de prévoyance et état de l'immeuble, pour ces raisons ceci en fait un endroit recherché. D'ailleurs la reconnaissance des copropriétaires est démontrée chaque année lors de l'assemblée



générale qui se termine traditionnellement par des applaudissements, remerciements et félicitations envers l'administration. D'ailleurs, le quorum de l'AGA n'a jamais été raté en 14 ans même cette année via une AGA 100% virtuel.

Le Roc Fleuri est un complexe d'habitation remarquable, haut de gamme où le service 5 étoiles et la qualité de l'administration font la renommée sans contredit, c'est les résidents qui vous le diront :) ○



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Sébastien Trépanier	(438) 336-9178	strepanier@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



JAN PRO
ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL
et DÉSINFECTION

OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net

ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc.	Provincial	Hussein Rida Propty Support	(833) 377-6789 (833) 377-6789	hussein.rida@getpropty.com contact@getpropty.com
-------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard	(450) 471-8804 (450) 471-8804	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

AVOCATES - AVOCATS

Azran & associés avocats inc.	Montréal	Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	CAzoulay@azranassociés.com gazran@azranassociés.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Bernard Jolin Me Victoria Lemieux-Brown	(514) 842-9512 (418) 650-7058	bernard.jolin@langlois.ca victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(514) 641-1245	info@betonsurface.ca
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Les Cimentiers MC	Provincial	Maxime Cartier	(514) 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Bornes Électriques Québec	Provincial	Érick Talbot Sylvio Proteau	(844) 427-7800 (844) 427-7800	etalbot@bornes.quebec sproteau@bornes.quebec
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca

CALFEUTRAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Solution Calfeutrage	Montréal	Gabriel Girard	(514) 659-9767	gabriel@solutioncalfeutrage.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------	----------------	--------------------------

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	mnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRÉTIÉ				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrègue	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
DecoMaintenance	Montréal	Jovenelle Lhérisson	(514) 245-0370	infodcmt@yahoo.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
DecoMaintenance	Montréal	Jovenelle Lhérisson	(514) 245-0370	infodcmt@yahoo.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
ALLB	Provincial	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Altus Group	Montréal	Jean-Philippe Choquette	(514) 908-5012	jean-philippe.choquette@groupealtus.com
GDA Québec inc.	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Altus Group	Montréal	Jean-Philippe Choquette	(514) 908-5012	jean-philippe.choquette@groupealtus.com
GDA Québec inc.	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
V Extermination	Provincial	Benoit Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FENÊTRES - THERMOS (REVÊTEMENTS THERMIQUES, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)				
Sketch Nanotechnologies inc.	Provincial	Paul Rosa	(514) 333-3311	prosa@sketchnano.com
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo

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

 BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   

FONDS DE PRÉVOYANCE

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centricq.com
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	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Catherine Hamel Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000 (514) 607-0000	info@diligenceinspection.ca di@diligenceinspection.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos forfaits or, argent et bronze.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.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 leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOCable.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
---------	------------	--	--	---

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (INSPECTION DES FAÇADES, STRUCTURES, TOITURES)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Sébastien Trépanier	(438) 336-9178	strepanier@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Catherine Hamel Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000 (514) 607-0000	info@diligenceinspection.ca di@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarnau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarnau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
MÉDIATION - ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NOTAIRES				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
PEINTRE (TRAÇAGE DES LIGNES DE STATIONNEMENT)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
Services Pro-Vert	Provincial	André Bégin Jacques Cardinal	(450) 466-3540 (514) 934-5658	abegin@nutriproinc.com jackcardi@hotmail.com
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
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémy Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jeleclerc@cplsolutions.ca
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruilian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruilian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



CONDO réseau

Le registre de votre copropriété
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web
sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
-----------------------------------	------------	----------------	----------------	------------------------------------

SERVICES BANCAIRES

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---------------------	----------------	---------------------------

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com

SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexitek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexitek.ca
-----------------	----------	--------------------	----------------	----------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
STATIONNEMENTS (TRAÇAGE DE LIGNES, PEINTURE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
THERMOGRAPHIE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petrulian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
TOITURES				
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.com
TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)				
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique aux
syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca



Condo Conseils

3 ans pour 199\$ (taxes en sus)

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété+ ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à ExpoCondo.ca

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	-------------------------

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com

TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.com

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	------------	---------------------	----------------	-----------------------

VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com

2021

Bonne Année!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété

T. 514.380.8398