

# Copropriété.

| ÉTÉ |  
2020



# Copropriété.

Copropriété PLUS traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au [www.condomarketing.ca](http://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

André Grenier, Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)  
Benoît Allaire TP, ALLB  
Cloé Chartrand-Marcil, Arboplus  
Daniel Tapp, Le Groupe Gesfor Poirier Pinchin  
David Paulin, Antiparasitaire SQUAD  
Dominic Perugino, Arboplus  
Dominique Filion, Services Paysagers Dominique Filion  
Équipe, HydroSolution  
Équipe, Pro-Vert  
Etienne Jacques-Tran, Services Financiers Groupe Investors  
François Carmichael, Jan-Pro du Québec  
Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéTECT  
Guy-Michel Lanthier, Vertika  
Hugo Deslippe, Vitres Ultra Nettes

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes

Jacques Dufort, Services Financiers Groupe Investors

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Joëlle Ziadé, Invest Gain

Julie Leduc, AcoustiTECH

Kapies Vallipuram, Propty

Marcel Leduc, Propret

Martin Brière, Basco World

Martin Chabot, SIJM

Maximilien Marquis, Ménagez-Vous

Patrick Sévigny, PRO-SEC

Paul Rosa, Sketch Nanotechnologies

Pascal Hogue, Toitures PME

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Stéphane Gagnon, INTO

Valérie Rhéaume, Sinopé Technologies

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Catherine Azoulay, Azran & Associés Avocats

Me Mario Paul-Hus, Avocat, Municonseil

Me Simon Brière, ksa, avocats

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

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

La copie des textes est permise 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 Plus est une publication de Communication CondoMarketing.**

**3755 (E), boulevard Matte**

**Brossard (Québec) J4Y 2P4**

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

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

# Sommaire



Mot de l'éditeur .....	4
Les copropriétés, la pandémie et la tenue de l'assemblée générale .....	6
Mise à jour sur la réforme législative, assemblées virtuelles, arbitrage et médiation à distance, reprise des activités judiciaires : La copropriété « post covid » à l'ère du numérique .....	8 à 21
Formations ICQ .....	10
Réussir l'organisation de son assemblée générale malgré la COVID-19 .....	22
La pratique du droit et le droit de la copropriété au temps de la COVID-19 .....	25
RESTER CHEZ NOUS... Par directive gouvernementale ou par simple plaisir .....	27 à 35
Prix CondoLys 2020, trois copropriétés de l'année .....	30
Résultat combiné d'une solution performante et d'une équipe agile .....	37 à 39
Le mal invisible des coupe-feux .....	41 à 43
Politique de harcèlement psychologique en milieu de travail : êtes-vous en règle ? .....	45-46
Les répercussions de la COVID-19 sur le monde de la copropriété .....	48-49
Loi 16 : dans le meilleur intérêt des copropriétés québécoises ..	51-52
CondoConseils, les avantages d'être membre .....	55-56
Environnement de travail, ce que la Covid-19 nous apprend .....	58
Augmentation des cotisations aux fonds de prévoyance et d'auto-assurance liées aux nouvelles lois !	
Un casse-tête qui a des solutions .....	60
Maladie à Coronavirus 2019 (COVID-19) La filtration de l'air dans les bâtiments peut-elle nous protéger contre la COVID-19 ? .....	62-63
Reconditionnement de fenêtres, une solution moderne au remplacement des fenêtres .....	65-66
Inspection des façades !	
À ne pas faire en utilisant les balcons ! .....	67-68
Carnet d'entretien ! Un jeu d'enfants .....	69
L'éclairage extérieur du condo : indispensable à plusieurs niveaux .....	71-72
Faut-il insonoriser les planchers de vinyle ? .....	74-75
Désinfection : soyez vigilant face aux propositions miracles ! .....	77
Votre copropriété est-elle attrayante pour les assureurs ? .....	79 à 81
Changer ou restaurer vos fenêtres : quelle est la meilleure option ? .....	82-83
L'importance de l'entretien de la pelouse .....	84-85
Même en période de pandémie, il ne faut surtout pas négliger l'entretien de votre toiture .....	86-87
Investir en temps de pandémie .....	88-90
La désinfection en temps de la Covid-19 .....	92-93
Dégâts d'eau : comment prévenir au lieu de guérir ? .....	94 à 96
Un entretien sécuritaire et adapté à la nouvelle réalité .....	98
La solution idéale pour le lavage de vitres des petites et moyennes copropriétés .....	100-101
On ne le dira jamais assez : mieux vaut prévenir que guérir .....	103
Vos fenêtres, on les remplace ou on les reconditionne ? .....	105
Travail en hauteur ! Laver les vitres en toute sécurité .....	107-108
Les punaises de lit, un problème de taille .....	110-111
Carnet d'entretien et étude de fonds de prévoyance au temps de la COVID-19 .....	113
Les arbres dans une copropriété en 2020 .....	114-115
Should you change or refurbish your old windows? .....	117-118
Is it necessary to soundproof vinyl flooring? .....	119-120
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo ..	121 à 123
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT .....	124
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes .....	125-126
Conseillers juridiques .....	127 à 130
Copropriété Le Domaine Les Cèdres d'Orford (Estrie) .....	132 à 135
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités .....	136 à 155



# Mot de l'éditeur

Je ne peux débuter ce mot de l'éditeur sans féliciter l'ensemble des copropriétaires du Québec qui ont su démontrer, depuis le début de la pandémie, une solidarité et un sens du devoir exemplaire afin d'assurer la santé et la sécurité collective de tous et chacun d'entre vous. Depuis quelques semaines, nous vivons une période de déconfinement et j'espère que, tous ensemble, nous allons continuer de nous assurer de la meilleure protection possible afin d'éviter une 2e vague de propagation du virus.

## CONDO CONSEILS

Au cours des derniers mois, l'équipe de CondoMarketing a continué ses opérations normales et elle a ainsi pu répondre à des centaines d'appels hebdomadaires en provenance des membres du service CondoConseils. Plus que jamais, nous avons pu constater que notre modèle d'affaires répond plus qu'adéquatement aux besoins des syndicats de copropriété. Nous vous rappelons que vous pouvez nous rejoindre 7 jours sur 7 entre 8h00 et 20h00. Par ailleurs, nous avons été en mesure de constater que l'utilisation des sites CondoRéseau a connu une popularité phénoménale depuis le mois de mars dernier et que ceux-ci ont servi à transmettre rapidement des informations et des communiqués à l'ensemble des copropriétaires des syndicats.

## REPORT DE NOS ÉVÉNEMENTS ANNUELS

Suite aux directives de la santé publique, nous avons dû reporter nos événements annuels. Ainsi, notre événement Condo Weekend, prévu le 18 avril dernier et qui devait accueillir plus de 400 participants, n'a pu avoir lieu de même que notre Classique de golf annuelle prévue pour le mois prochain. Soyez sans crainte, ce n'est que partie remise. Dès que la situation le permettra, nous vous reviendrons avec une nouvelle série d'événements qui saura vous plaire.

## FORMATIONS À DISTANCE GRATUITES

Nous sommes heureux de vous informer que nous avons planifié un nouveau calendrier pour nos formations et celles-ci seront accessibles à distance par visioconférence. Je vous invite donc à vous inscrire dès maintenant en vous rendant sur le site [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca). Comme vous le savez, ces formations sont offertes gratuitement aux membres cc et sont présentés par des conseillers experts.

## CONDO CONFÉRENCES

Notre équipe de marketing est également à finaliser un nouveau produit qui portera le nom de CondoConférence. Vous aurez l'occasion de participer à distance à des conférences de différents intervenants du marché de la copropriété, et ce, sans frais. L'objectif de ces conférences d'une durée d'une à deux heures sera de vous transmettre des informations et des connaissances rattachées à un secteur d'activité spécifique dont votre copropriété a besoin pour assurer une saine gestion.

**Bonne santé et bon été!**



Guy Thouin  
Éditeur  
Président et fondateur CondoMarketing inc.

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

# FINI LES MAUX DE TÊTE ET LES DÉGÂTS D'EAU

**DÉCOUVREZ  
LE SERVICE CONDO**



## UN SERVICE CLÉ EN MAIN

### **Location ou achat de chauffe-eau**

- Livraison, installation et récupération
- Assistance 24/7
- Meilleure garantie sur le marché

### **Système de détection de fuite d'eau AKWA**

- Fonction «Concierge» qui permet une gestion centralisée d'un ensemble de systèmes
- Installation, configuration et soutien technique effectués par nos experts





Par Me Catherine Azoulay  
Azran & Associés Avocats Inc.



## Les copropriétés, la pandémie et la tenue de l'assemblée générale

La pandémie de COVID-19 a créé un dilemme pour la gestion des copropriétés puisque les mesures sanitaires adoptées par le gouvernement limitent les rassemblements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ce qui crée d'énormes difficultés à la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. Y a-t-il des alternatives pour tenir une assemblée durant le temps de pandémie?

Le *Code civil du Québec* prévoit que l'assemblée générale des copropriétaires doit se tenir sur une base annuelle. L'assemblée est convoquée par le conseil d'administration et ses attributions incluent la consultation des copropriétaires à propos du budget, l'adoption des règlements et l'approbation des travaux d'amélioration, de transformation et d'agrandissement des parties communes.

Aucun dispositif légal n'impose que l'assemblée se tienne en personne. Il est à noter néanmoins que la déclaration de copropriété peut en disposer autrement, de sorte que la tenue de l'assemblée à distance – par téléphone ou par moyen technologique – peut éventuellement être interdite.

Si la déclaration de copropriété ne prévoit pas une telle interdiction, la tenue de l'assemblée à distance peut être une solution viable, dans les circonstances. En revanche, face à une interdiction dans la déclaration de copropriété, les copropriétaires n'ont d'autre choix que de reporter l'assemblée.

La question relative au report de l'assemblée a été tranchée tout récemment par la Cour suprême de la Colombie-Britannique<sup>1</sup>. En statuant que les actionnaires ont un droit fondamental de participer à l'assemblée et que la pandémie est un événement sans précédent, la Cour a accordé à deux compagnies le droit de tenir leurs assemblées à tout moment au cours de 2020, jusqu'au 31 décembre 2020 inclusivement. Bien que cette décision ait analysé l'assemblée dans le contexte d'une société par actions, elle peut servir d'inspiration pour le cas de l'assemblée des copropriétaires.

Les temps actuels sont en effet exceptionnels et exigent une plus grande ouverture au dialogue et à la compréhension mutuelle des copropriétaires. Pour vivre agréablement en copropriété, il faut faire des efforts et des concessions et il n'y a pas de meilleur moment pour exercer ces aptitudes que le moment présent. ☺

<sup>1</sup> *Glacier Media Inc. (Re)*, 2020 BCSC 591 (CanLII).



**Frappez à la bonne porte  
pour financer vos grands  
travaux de copropriété.**

Obtenez du financement grâce au programme pour les syndicats de copropriété de la Banque Nationale.

[bnc.ca/syndicat-entreprise](http://bnc.ca/syndicat-entreprise)



## Point de Mire



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

# Mise à jour sur la réforme législative, assemblées virtuelles, arbitrage et médiation à distance, reprise des activités judiciaires : La copropriété « post covid » à l'ère du numérique

Lors de la rédaction de ma dernière chronique, le Québec, comme partout ailleurs sur la planète, venait de basculer dans la plus grosse crise sanitaire jamais connue. Trois mois plus tard, bien que l'état d'urgence ait été prolongé et qu'il soit maintenu, une amélioration de la situation semble évidente : le nombre de nouveaux cas par jour diminue, ainsi que le nombre de décès. Et c'est tant mieux. Il faut toutefois demeurer prudents et faire preuve de vigilance si nous voulons éviter une 2ème vague d'ici à ce que les vaccins soient disponibles.

Mais quoi qu'en dise et quoi qu'en fasse, la vie suit inexorablement son cours et il faut que les choses avancent. Et on peut dire qu'en copropriété, les choses ont énormément bougé, qu'elles ont avancé à un rythme qui a permis de rattraper le retard, pour ne pas dire l'immobilisme, des 10-15 dernières années. Et la période Covid-19 n'aura pas empêché le législateur de continuer sa réforme, au contraire : elle aura permis à la copropriété de se moderniser, d'expérimenter de nouvelles façons de faire qui, espérons-le, sont là pour rester, telles quelles ou adaptées, et ce pour le plus grand bénéfice des syndicats de copropriété et des copropriétaires québécois.

Projet de loi 14, projet de loi 16, projet de loi 41, publication et adoption de Règlements, arrêté, décrets : comment s'y retrouver?

À mon avis, et dit avec grand respect, la réforme du droit de la copropriété s'est faite de façon quelque peu chaotique et sa compréhension en est difficile; pas tant dans la teneur ou la portée des modifications apportées, mais plutôt dans l'effort que requiert l'exercice de suivre et comprendre les différentes dates d'entrée en vigueur des dispositions, celles qui sont assujetties à l'entrée en vigueur d'un Règlement et, le cas échéant, s'il a été publié, s'il a été sanctionné, s'il est entré en vigueur, les dispositions qui ont été modifiées, remodifiées et de nouveau remodifiées. Bref, si l'exercice est pénible et ardu pour les juristes, je n'ose imaginer ce qu'il en est pour les

membres des conseils d'administration, les copropriétaires et les gestionnaires qui tentent de s'y retrouver.

Je vous présente donc ci-dessous un tableau des différents projets de loi, Règlements et autres aspects de la réforme du droit de la copropriété, incluant certaines modifications apportées par arrêté pendant la pandémie. Je vous entretiendrai ensuite de certains aspects de cette réforme, notamment de la récente modification des dispositions de l'article 1074.2 C.c.Q. en matière de remboursement de franchise d'assurance ou du coût des travaux entrepris par le syndicat et de l'adoption des fiches descriptives des parties privatives, pour ne nommer que ceux-là, pour terminer en vous parlant d'arbitrage, de médiation et d'assemblées à distance, ainsi que de la reprise des activités judiciaires. Je vous souhaite une bonne lecture!

**Projet de loi 141 sanctionné le 13 juin 2018 : Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (2018, Chapitre 23) « Loi 23 »**

Article	Objet	Date de l'entrée en vigueur	Commentaires
1064.1	Assurance responsabilité des copropriétaires	15 avril 2020	Voir la section sur le Règlement du 15 avril 2020
1070 alinéa 3	Description des parties privatives	17 mars 2020	
1071.1	Fonds d'auto-assurance	15 avril 2022	Voir la section sur le Règlement du 15 avril 2020
1073	Intérêt assurable du syndicat, valeur à assurer – professionnels autorisés		Voir la section sur le PL 41 et celle sur le Règlement du 15 avril 2020
1074.1	Assurance du syndicat- sinistre, assurance de biens	13 décembre 2018	
1074.2	Assurance – remboursement des franchises ou des sommes engagées par le syndicat pour la réparation du préjudice occasionné aux biens	13 décembre 2018	Voir Projet de loi 41 pour amendement apporté à cet article
1074.3	Assurance de 1 <sup>ère</sup> ligne	13 décembre 2018	
1075	Désignation d'un fiduciaire et critères de qualification de l'importance d'une perte	10 janvier 2020	Le Règlement du gouvernement pour déterminer les critères permettant de qualifier une perte comme importante n'a pas encore été adopté. Conséquemment, la fin de l'alinéa 2 de l'article 1075 n'est pas encore entré en vigueur

# Joignez-vous à nous sur ZOOM



Une présentation de **JANOPRO**



Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

## Les charges communes en copropriété

Samedi 19 septembre 2020 | 9h00 à 11h00

Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction détenue par les copropriétaires. De plus, les copropriétaires qui disposent et utilisent des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges en résultant.

## La Gérance en copropriété

Samedi 17 octobre 2020 | 9h00 à 11h00

L'article 1085 du Code civil du Québec indique que l'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi les copropriétaires et que celui-ci agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. Le gérant joue deux rôles principaux. Il est l'exécutant des décisions du conseil d'administration et il joue un rôle de conseiller auprès des administrateurs, et ce, au niveau de l'administration générale, des finances et de la gestion technique du ou des bâtiments du syndicat.

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

1075.1	Subrogation par l'assureur du syndicat	13 décembre 2018	
1078	Exécution d'un jugement sur le fonds d'auto-assurance (ajout)	La modification n'est pas encore entrée en vigueur	La fin du 2ème alinéa de l'article 1078 C.c.Q. ne pourra entrer en vigueur tant que l'article 1071.1 ne sera pas lui-même entré en vigueur le 15 avril 2022

**Projet de loi 16** sanctionné le **11 décembre 2019** : Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (2019, Chapitre 28) « **Loi 28** »

Article	Objet	Date d'entrée en vigueur	Commentaires
1039	Confirmation du devoir du syndicat d'effectuer les travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble	10 janvier 2020	
1053	Contenu de l'Acte constitutif de la déclaration de copropriété et reconnaissance de la clause pénale comme une disposition de l'Acte constitutif	10 janvier 2020	En vertu des dispositions transitoires, les clauses pénales incluses dans la partie Règlement d'immeuble et adoptées avant cette date sont réputées faire partie de l'acte constitutif de la DC
1060	Formalités pour toute modification du Règlement de l'immeuble et son dépôt au Registre de la copropriété	10 janvier 2020	
1064	Choix pour la répartition des charges relatives aux réparations majeures et remplacement des parties communes à usage restreint	10 janvier 2020	
1065	Obligation du nouvel acquéreur d'en aviser le syndicat dans les 15 jours		
Obligation du locataire d'en aviser le syndicat dans les 15 jours, et divulgarion d'informations obligatoires	10 janvier 2020		
1066	Avis à donner par le syndicat à l'occupant en cas de travaux et contenu de l'avis	10 janvier 2020	
1068.1	Attestation sur l'état de la copropriété à remettre par le syndicat au copropriétaire vendeur qui en fait la demande – délai	Pas encore entré en vigueur	En attente du Règlement qui sera édicté

1068.2	Obligation du syndicat de remise de documents à tout promettant-acheteur	10 janvier 2020	
1069	Inclusion des intérêts au montant auquel est tenu l'acheteur en cas de défaut du vendeur d'acquitter les charges communes dues pour l'unité	10 janvier 2020	
1070	Contenu plus complet du Registre de la copropriété	10 janvier 2020 (en partie)	Quant au carnet d'entretien et à l'étude du fonds de prévoyance, ce n'est pas encore entré en vigueur et il faudra attendre que le Règlement soit édicté. Pour l'alinéa 3 concernant la description des parties privatives, voir aussi le projet de loi 41 et l'arrêté numéro 2020-032
1070.1	Présence d'un administrateur ou d'une personne désignée pour gérer la consultation du Registre de la copropriété – modalités d'accès au Registre de la copropriété	10 janvier 2020	
1070.2	Création et mise à jour d'un carnet d'entretien	Pas encore entré en vigueur	En attente du Règlement à être édicté
1071	Création, mise à jour et révision d'une étude du fonds de prévoyance, et obligation de fixer les contributions en fonction de l'étude	Pas encore entré en vigueur	En attente du Règlement à être édicté
1072.1	Consultation de l'assemblée sur les cotisations spéciales	10 janvier 2020	
1076.1	Hypothèque mobilière	10 janvier 2020	
1079	Fin du prêt à usage d'une partie privative	10 janvier 2020	
1083.1	Obtention des plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou ingénieur	10 janvier 2020	
1086	Inhabitabilité d'un administrateur en cas de défaut de paiement de ses charges communes	10 janvier 2020	
1086.1	Remise des procès-verbaux des décisions prises au cours des réunions de CA dans les 30 jours de la réunion	10 janvier 2020	
1086.2	Procédure judiciaire de contestation d'une décision du CA – délai	10 janvier 2020	
1086.3	Procédure judiciaire pour débloquer un empêchement ou une opposition systématique	10 janvier 2020	



**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

**NOUS SOMMES  
NUMÉRO 1  
AU QUÉBEC**

1086.4	Demande de remplacement d'un CA par un administrateur provisoire	10 janvier 2020	
1089	Quorum nécessaire pour les décisions visées à l'article 1097 C.c.Q. lors de l'ajournement d'une assemblée	10 janvier 2020	
1090	Vote des indivisaires, présomption de représentation de l'indivisaire absent	10 janvier 2020	
1092	Voix du promoteur dans une copropriété de 5 fractions et plus	10 janvier 2020	
1093	Définition de promoteur	10 janvier 2020	
1094	Perte du droit de vote pour défaut d'acquitter les charges communes – modalités pour la reprise du droit de vote	10 janvier 2020	
1096	Nombre de voix pour la modification du Règlement de l'immeuble	10 janvier 2020	Voir l'article 1060 C.c.Q.
1097	Modification du nombre de voix requis pour les décisions relevant de l'article 1097 C.c.Q.	10 janvier 2020	Voir Projet de loi 41
1099	Réduction des droits de vote	10 janvier 2020	
1102	Décisions du syndicat sans effets	10 janvier 2020	
1102.1	Remise du procès-verbal de l'assemblée aux copropriétaires dans les 30 jours de l'assemblée	10 janvier 2020	
1103	Annulation ou modification des décisions de l'assemblée – délai de déchéance de l'action judiciaire	10 janvier 2020	
1103.1	Procédure judiciaire pour débloquer un empêchement ou une opposition systématique à l'assemblée	10 janvier 2020	
1104	Délai pour la convocation de l'assemblée de transition	10 janvier 2020	
1106.1	Liste des documents que le promoteur doit fournir au syndicat – délai	10 janvier 2020 Sauf les paragraphes 1, 2 et 6 qui ne sont pas encore entrés en vigueur	Pour les paragraphes 1, 2 et 6, il faudra attendre que les Règlements soient édictés
1785	Contrat préliminaire, note d'information	10 janvier 2020	
1786	Contenu du contrat préliminaire	10 janvier 2020	
1787	Note d'information	10 janvier 2020	
1788	Contenu de la note d'information	10 janvier 2020	

1791	Budget prévisionnel à remettre avec la note d'information Remboursement par le promoteur de la différence entre son budget et les dépenses réelles de la copropriété	Partiellement en vigueur au 10 janvier 2020	
1791.1	Protection des acomptes versés par les acheteurs aux promoteurs	Partiellement en vigueur au 10 janvier 2020	Pour le dépôt dans un compte en fidéicommis, il faudra attendre que le Règlement soit édicté
1793	Nullité de la vente et dommages intérêts – cas d'ouverture, conditions	10 janvier 2020	

**Projet de loi 41** sanctionné le 17 mars 2020 : *Loi concernant principalement la mise en œuvre de certaines dispositions des discours sur le budget du 17 mars 2016, du 28 mars 2017, du 27 mars 2018 et du 21 mars 2019 (2020, Chapitre 5) « Loi 5 »*

Article			
1070 alinéa 3	Description des parties privatives	Prévoit que la description doit obtenir l'approbation de plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires avant le 13 juin 2020	Dispositions transitoires (article 204) Voir arrêté du 5 mai 2020 (2020-032)
1073	Franchise déraisonnable	Pas encore entré en vigueur	En attente du Règlement qui édictera des cas plutôt que des critères de déraisonnabilité
1074.2	Assurance – remboursement des franchises ou des sommes engagées par le syndicat pour la réparation du préjudice occasionné aux biens	17 mars 2020	Amendement à l'article à la suite de l'interprétation faite par certains assureurs quant à la preuve d'une faute
1097 (5 <sup>ème</sup> )	Ajout de la décision sur la modification de la description des parties privatives à l'article 1097 C.c.Q.	17 mars 2020	

**Règlement sur l'assurance des copropriétés** du 15 avril 2020 : *Règlement établissant diverses mesures en matière d'assurance des copropriétés divisées et modifiant le Règlement sur certaines mesures transitoires pour l'application de 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*

Article			
1064.1	Montant minimal de l'assurance responsabilité des copropriétaires	15 octobre 2020	Le montant minimal de l'assurance responsabilité que doit souscrire chacun des copropriétaires est de 1 000 000.00\$ si l'immeuble comporte moins de 13 fractions utilisées ou pouvant être utilisées comme unité d'habitation ou pour l'exploitation d'une entreprise, et de 2 000 000.00\$ si l'immeuble en comporte 13 ou plus

1071.1	Fonds d'auto-assurance et détermination de la contribution minimale des copropriétaires au fonds	15 avril 2022	Doit être constitué pour le 15 avril 2022
1073	Évaluation du coût de reconstruction – périodicité et réalisation par un membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	15 avril 2021	
	Liste des risques couverts de plein droit dans le contrat d'assurance du syndicat	15 avril 2021	

**Arrêté numéro 2020-029 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 26 avril 2020**

	Permission de tenue d'assemblées et de réunions à distances	26 avril 2020	
--	---	---------------	--

**Arrêté numéro 2020-032 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 5 mai 2020**

Article 1070 alinéa 3	Description des parties privatives	5 mai 2020	Permet l'adoption temporaire par le conseil d'administration, ratification à suivre par l'assemblée des copropriétaires. A modifié le nombre de voix à obtenir
-----------------------	------------------------------------	------------	--

## L'article 1074.2 modifié le 17 mars 2020

Depuis l'entrée en vigueur du PL-41 le 17 mars 2020, l'article 1074.2 C.c.Q. portant sur les assurances en copropriété se lit comme suit :

*Article 1074.2 C.c.Q. : « 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. »*

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

(la modification est celle en caractères gras)

Rappelons qu'en aucun temps il n'a été de l'intention du législateur de soustraire de la responsabilité civile des copropriétaires le préjudice causé au syndicat par leurs biens,

indépendamment de la preuve d'une faute ou pas. Ces nouvelles dispositions, telles qu'interprétées par certains assureurs, ont engendré une situation intenable pour les syndicats de copropriété, situation qui a obligé le législateur à intervenir expressément afin de préciser et de clarifier ses intentions et le but recherché par l'adoption de l'article 1074.2 C.c.Q. en décembre 2018.

Malheureusement, il semble que malgré les correctifs apportés récemment, certains assureurs et experts en sinistre auraient comme politique de ne pas indemniser leurs assurés si la perte pour laquelle le syndicat leur fait une réclamation découle d'une défectuosité ou du bris d'un de leurs biens, étant plutôt d'avis que le syndicat devrait se tourner vers le vendeur ou le fabricant du bien appartenant au copropriétaire, et qui est installé dans son unité.

À mon avis une telle position est insoutenable dans le sens où le syndicat n'a aucun lien de droit avec le vendeur du bien du copropriétaire, ni avec le fabricant dudit bien. Par ailleurs, même si nous devions supposer, pour les fins des présentes, qu'un tel lien existe, cela obligera le syndicat à devoir effectuer une expertise du bien en cause chaque fois qu'il se produit un sinistre, avec les coûts qui en découlent pour la collectivité des copropriétaires, et ce uniquement pour pou-

voir démontrer s'il s'agit d'un bris, d'une défectuosité, d'un défaut de fabrication, ou plutôt d'un défaut ou d'une négligence du copropriétaire de faire l'entretien de mise sur le bien ou l'équipement.

Conséquemment, à défaut par le copropriétaire de rembourser lui-même le syndicat pour le montant de la franchise d'assurance ou le montant des travaux qui lui est réclamé, le syndicat sera dans l'obligation de prendre un recours judiciaire contre le copropriétaire qui devra, à son tour, appeler en garantie son vendeur et/ou le fabricant du bien.

D'un autre côté, certains autres assureurs acceptent d'indemniser le syndicat pour le préjudice causé par leurs assurés ou les biens de leurs assurés, mais uniquement si la perte s'est produite après le 17 mars 2020.

Bien qu'on puisse se réjouir que les précisions apportées par le législateur produisent leurs effets avec ceux-ci, il n'en demeure pas moins qu'à mon avis le législateur n'a pas voulu créer trois (3) sortes de copropriétés : celles ayant subi une perte avant le 13 décembre 2018, celles ayant subi une perte après le 17 mars 2020 et celles, malchanceuses, qui en ont subi une entre le 13 décembre 2018 et le 17 mars 2020.

Je suis d'avis que lorsque le législateur intervient à posteriori pour préciser ses intentions et le but qu'il recherchait par l'introduction de nouvelles dispositions, en raison de l'interprétation contraire qui en est faite de celles-ci, l'amendement du législateur (précisant ses intentions et la manière de les interpréter) devrait avoir une portée rétroactive à la date initiale d'adoption des nouvelles dispositions.

Et puis finalement, il y a l'(les) assureur(s) qui, à la suite de la modification du 17 mars 2020, a (ont) envoyé une communication à tous leurs assurés pour les informer qu'ils ne les indemniseraient plus, dorénavant, pour toute réclamation qui leur serait faite par leur syndicat en lien avec le remboursement de la franchise pour des dommages causés par leurs biens.

Souhaitons que le législateur intervienne de nouveau pour clarifier une fois pour toutes l'interprétation à donner à cet article.



## Chianetta

Avocats | DROIT, MÉDIATION ET ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ



*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 divise.**

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.*

**4020 rue Louis-B.-Mayer, bureau 306  
Laval (Québec) H7P 0J1**

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)



McGill

École  
d'éducation permanente

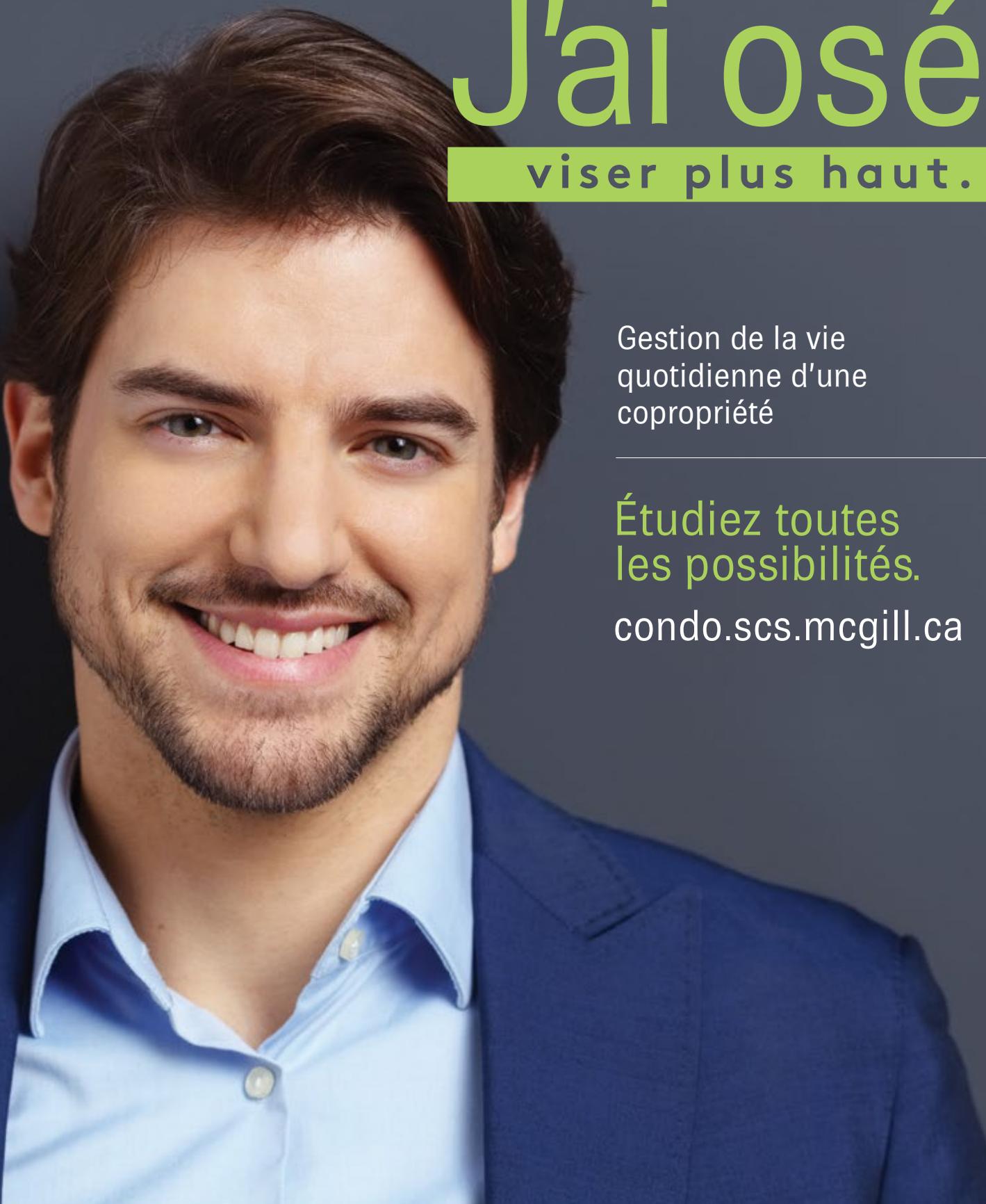
APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR. //

# J'ai osé

## viser plus haut.

Gestion de la vie  
quotidienne d'une  
copropriété

Étudiez toutes  
les possibilités.  
[condo.scs.mcgill.ca](http://condo.scs.mcgill.ca)



## Les fiches descriptives des parties privatives

Concernant les fiches descriptives des parties privatives, l'article 204 du projet de loi 41, tel qu'amendé, prévoyait ce qui suit :

*« Le syndicat d'une copropriété divise établie avant le 13 juin 2018 qui n'est pas contrôlé par le promoteur doit soumettre pour approbation aux copropriétaires la première description des parties privatives prévue au troisième alinéa de l'article 1070 du Code civil. »*

*Cette description doit, d'ici le 13 juin 2020, obtenir lors d'une assemblée l'approbation des copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix des copropriétaires, présents ou représentés. »*

(nos soulignés et caractères gras)

Au moment où la crise sanitaire s'est déclenchée en mars dernier, bon nombre de copropriétés avaient déjà adopté la 1<sup>ère</sup> description des parties privatives, ou elles s'apprêtaient à le faire au cours de leur assemblée générale annuelle qui devait avoir lieu dans les jours / semaines suivants. D'autres s'y préparaient, mais le processus n'était pas complété.

Vu l'état d'urgence, vu les mesures de distanciation et l'interdiction de rassemblements, le législateur a décidé, le 5 mai dernier, de permettre que ce soit le conseil d'administration du syndicat qui établisse la description des parties privatives, et que cette description soit réputée valide jusqu'à ce qu'elle soit entérinée ou modifiée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la première assemblée des copropriétaires qui sera tenue après cette décision. Le législateur a toutefois maintenu la date du 13 juin 2020 comme date limite pour ce faire.

Il est donc important de se souvenir d'ajouter ce sujet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires de votre syndicat.

Rappelons que si son adoption se fait suivant le nombre de voix prévu aux dispositions de l'article 1096, la modification postérieure de ces fiches requerra ensuite la majorité prévue à l'article 1097 C.c.Q.

## La copropriété à l'ère du virtuel : médiation, arbitrage, services judiciaires, procès et assemblées virtuelles

La crise sanitaire que nous avons vécue a certainement ébranlé la plupart d'entre nous, que ce soit par l'intensité de la crise, ou l'ampleur de l'arrêt des activités, ou le nombre de personnes affectées, directement ou indirectement, sans oublier son ampleur sur nos ainés, qui ont particulièrement été atteints et qui ont passablement souffert à tous points de vue.

Cette crise sanitaire a également ébranlé nos institutions, nos façons de faire, nos méthodes. Elle a mis en évidence la désuétude de certains de nos services publics. L'appareil judiciaire n'a pas fait exception et l'Honorable ministre Sonia Lebel, désormais ancienne ministre de la justice, a forcé une accélération à vitesse grand V d'une réforme qui se faisait attendre ou qui trainait en longueur.

Dans cette période d'incertitude où le Québec fut en arrêt, il a fallu être créatifs, se réinventer, se réorganiser, mettre en place les mesures nécessaires afin que les syndicats de copropriété, les conseils d'administration et les copropriétaires du Québec, à titre de clients ou de justiciables, aient quand même accès aux services dont ils avaient besoin, quelquefois en urgence.

Et c'est avec cette volonté et avec la passion de notre domaine de pratique qui nous anime que certains arbitres et médiateurs spécialisés en copropriété ont investi les efforts nécessaires pour se former et s'outiller afin d'ajuster leur offre de services pour inclure la tenue d'arbitrages et de médiations à distance, par l'entremise de salles virtuelles confidentielles<sup>1</sup>.

Ceux qui lisent mes chroniques ou me suivent sur les réseaux sociaux<sup>2</sup> connaissent l'importance que j'accorde aux modes alternatifs de résolution des conflits, surtout dans le contexte qu'est la copropriété, où les individus qui la composent se côtoient quotidiennement, et devront continuer à le faire malgré leurs différends<sup>3</sup>.

Le recours à la médiation et à l'arbitrage pour régler des conflits est déjà bien établi en copropriété. Depuis les

<sup>1</sup> Les médiateurs et arbitres offrant de tels services à distance sont regroupés sur le site [mediationetarbitrageencopropriete.ca](http://mediationetarbitrageencopropriete.ca)

<sup>2</sup> Page LinkedIn de Me Stefania Chianetta et page Facebook de Chianetta Avocats

<sup>3</sup> Sur ce sujet, voir les éditions de l'automne 2017 et automne 2014

dernières années, les déclarations de copropriété contiennent des dispositions prévoyant un recours obligatoire à la médiation et à l'arbitrage en cas de conflit, à l'exclusion des tribunaux. Et les juges sont de plus en plus enclins et portés à donner plein effet à ces clauses dites « compromissoires » lorsqu'un différend est, malgré tout, institué devant les tribunaux de droit commun.

Le recours à l'arbitre se prête très bien à presque toutes les situations, incluant celles visant à obtenir une décision ordonnant le respect d'une des dispositions de la déclaration de copropriété ou une déclaration sur l'interprétation à donner à une disposition. Il permet de débloquer des différends ou des situations conflictuelles ou d'interprétation qui risquent de paralyser la copropriété, ou encore son administration.

L'arbitrage est un processus similaire au processus judiciaire, mais de loin simplifié, plus rapide et moins coûteux que le recours judiciaire traditionnel.

Rappelons par ailleurs que pour les syndicats dont la déclaration est muette à ce sujet, le recours à la médiation et/ou à l'arbitrage peut toujours être convenu de façon consensuelle, si les parties y consentent au moment où le différend naît. Ces modes de résolution des différends me semblent plus que jamais à privilégier dans le contexte de crise que nous avons traversé, surtout qu'il est prévisible que les tribunaux seront plus que jamais sollicités lorsque les activités reprennent pour de bon.

Si certains d'entre avaient initialement quelques appréhensions, il s'avère dans les faits que ça se passe bien, même très bien, et que les participants, ainsi que leurs procureurs lorsqu'ils sont représentés, en sont plus que satisfaits. Les avantages sont indéniables : économie de temps, aucun déplacement, confort des lieux, climat convivial contribuant à la diminution du stress chez les parties et les témoins, diminution de la tension entre les parties, disponibilité accrue, réduction des coûts, réduction des délais et j'en passe : tous des points positifs qui permettent aux syndicats de copropriété et aux copropriétaires d'avoir accès à la justice de façon rapide et beaucoup moins onéreuse, que ce soit par une entente à l'aide d'un médiateur ou par l'obtention d'une décision d'un arbitre spécialisé dans le domaine de la copropriété.

Pour ce qui est des services judiciaires, ils ont été interrompus le 13 mars dernier, et depuis seules les affaires urgentes<sup>4</sup>

étaient entendues. Les délais de procédure civile, de prescription extinctive et de déchéance sont suspendus depuis le 13 mars 2020 par l'arrêté 2020-4251 de la ministre de Justice et de la juge en chef du Québec.

Depuis le début juin, les services judiciaires reprennent graduellement dans les palais de justice, mais autrement. Le système judiciaire ne fait pas exception à cette modernisation nécessaire et il a emboité le pas dans la même direction : plusieurs salles virtuelles ont été ouvertes, les procès se déroulent de façon virtuelle et quelquefois mixte (quelques personnes présentes et les autres par visio-conférence), le greffe numérique de la Cour Supérieure et de la Cour du Québec a été mis sur pied, nous permettant ainsi de désormais déposer les procédures judiciaires par voie de courriel, sans avoir à se déplacer, plusieurs requêtes sont présentables et débattues par voie téléphonique ou par visio-conférence... bref, ces avancées technologiques du système judiciaire auront des impacts positifs concrets pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires qui pour une raison ou une autre, ne pourraient se prévaloir de la médiation ou de l'arbitrage, et n'auraient d'autre choix que de recourir aux tribunaux traditionnels.

Le seul écueil restant pour que la copropriété québécoise puisse fonctionner à l'ère numérique était jusqu'à récemment la convocation et la tenue des assemblées de copropriétaires. En effet, vu les mesures de distanciation et l'interdiction de rassemblements, il était impossible de penser pouvoir tenir une assemblée en présence les uns des autres.

Afin de palier à cet écueil, le 26 avril 2020, par arrêté numéro 2020-029 de la Ministre de la Santé et des services sociaux, le législateur permettait que les assemblées générales annuelles ou extraordinaires des syndicats de copropriété puissent être tenues à distance, de façon virtuelle, à l'aide d'un moyen permettant à tous les membres de communiquer immédiatement entre eux.

Cette mesure, mise en place à la fin d'avril dernier, bien que supposée être temporaire, aura permis, depuis, le développement et la mise en marché de programmes et de logiciels spécialisés pour les assemblées de copropriétaires, respectueux des considérations et exigences légales propres à la copropriété québécoise. Et une fois de plus, inévitablement, on ne peut que constater l'économie de temps, d'argent, de déplacement et d'inconvénients divers que permet une telle façon de procéder aux assemblées : les copropriétaires peu-

<sup>4</sup> Et on parle d'urgence réelle et objective.

vent se connecter de partout au monde, de la façon et par le moyen technologique qui leur convient le mieux, sans avoir à se déplacer, sans devoir donner de procuration, sans devoir prendre de dispositions particulières pour pouvoir être présents afin de participer à la vie démocratique de leur copropriété.

Personnellement, j'ose espérer que cette ouverture du législateur est là pour rester définitivement, que ce ne soit qu'un début et que cette possibilité demeure, telle quelle ou en mode mixte, c'est-à-dire en permettant à ceux qui le désirent d'être présents sur place et aux autres de participer par voie virtuelle. Gageons que ça permettrait notamment de remédier au problème d'absence de quorum suffisant que rencontrent régulièrement certains syndicats de copropriété, avec les coûts qui découlent des ajournements requis.

Comme je le mentionnais dans ma chronique du printemps dernier, il y aura un avant et un après Covid-19. Les choses ne seront plus jamais vraiment pareilles : des structures se sont mises en place, les bureaux et entreprises ont équipé leur personnel et se sont dotés de l'infrastructure nécessaire pour permettre la connexion et le travail à distance, le télétravail aura pris de l'importance, beaucoup d'entre nous auront réalisé les bénéfices de pouvoir travailler à distance 1-2 jours par semaine, possiblement aurons-nous pris conscience des impacts humains et environnementaux des innombrables heures passées dans la circulation, des entreprises s'interrogeront sur la nécessité d'occuper et de payer pour des bureaux d'une superficie impressionnante, peut-être pas tant essentielle. Je nous souhaite, en tant que société, que ce que nous avons appris et les moyens et avancées que nous avons mis en place au cours des derniers mois soient là pour rester, pour nous permettre d'améliorer notre quotidien et notre qualité de vie.

Sur ce, chers lecteurs, chères lectrices, il ne me reste qu'à vous souhaiter de passer un très bel été. Prenez soin de vous, de vos familles, de vos êtres chers. C'est l'essentiel. Bon été et à très bientôt! ☺

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

**CHIANETTA AVOCATS**

[schianetta@calegal.ca](mailto:schianetta@calegal.ca)

Téléphone : 514-281-5100 | Télécopieur : 514-788-0975

[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

@Chianetta Avocats 2020-Tous droits réservés



**Fédération des copropriétaires  
du Québec**

**Au service  
de ses membres!**



**Inscription gratuite  
CoproprietairesQuebec.org**

# Réussir l'organisation de son assemblée générale malgré la COVID-19



Par Kapies Vallipuram  
Co-fondateur et CTO

*Mise en contexte : Le Gouvernement du Québec a autorisé le 26 avril 2020, dans la situation de pandémie de la COVID-19, que toute assemblée qui devait avoir lieu en personne puisse se tenir à l'aide d'un moyen virtuel, permettant aux groupes et à leurs membres de communiquer directement entre eux. Ce décret ministériel permet donc aux copropriétaires de participer en direct à toute assemblée générale annuelle en respect avec les règles sanitaires recommandées.*

## Adaptation aux assemblées virtuelles

Les assemblées virtuelles se font pour la première fois pour les syndicats de copropriété du Québec. Ce qui demande une adaptation qui nécessite du travail supplémentaire de la part des organisateurs. Des formations d'outils et de nouveaux processus de déroulement sont à mettre en place ainsi qu'à communiquer à tout leur membre d'assemblée. De plus, la confidentialité des votes étant primordiale, les syndicats et copropriétaires ont besoin d'une garantie de confidentialité des votes, quel que soit le moyen de communication utilisé. Ce nouveau mode de regroupement nécessite plus de réflexion que prévu, mais pourrait d'autre part être la solution pour tenir des assemblées plus fréquemment atteignant le quorum suffisant par séance.

## La solution de Propty

L'entreprise montréalaise Propty Inc., ayant pour mission d'améliorer l'expérience entre résidents et gestionnaires, lancera sa 1re solution virtuelle le 25 juillet 2020 pour les assemblées générales à distance.

Cette technologie combine la vidéoconférence ZOOM et la prise de votes électroniques de manière sécurisée. À l'aide d'un navigateur web ou mobile, cette application sera gratuite dans le contexte de la COVID-19 pour tous les gestionnaires et syndicats de copropriété qui s'inscrivent avant le 1<sup>er</sup> septembre 2020.



## Les outils en mains pour les administrateurs des syndicats et les gestionnaires

Propty développe de nombreuses fonctionnalités dont une assemblée générale a besoin pour se dérouler, couvrant :

- Intégration de la vidéoconférence et du clavardage pour tout participant
- Importation de la liste des participants d'un fichier Excel
- Calcul du quorum en temps réel basé sur le nombre de quotes-parts
- Lancement et fermeture des votes en temps réel au moment désiré
- Enregistrement complet de l'assemblée générale annuelle
- Possibilité de générer des rapports de résultats de vote ou présence
- Possibilité d'ajouter des documents à télécharger

## Simplicité, confidentialité et sécurité

La sécurité étant au cœur de son développement, l'équipe de Propty a pris les précautions nécessaires pour qu'elle soit sécuritaire au niveau SSL avec un cryptage 256 bits et protège l'élection et les bulletins de vote pour toutes les assemblées.

Les participants reçoivent un courriel incluant des liens sécurisés à usage unique pour effectuer les votes. Alors, seuls les électeurs autorisés ne peuvent voter qu'une seule fois.

Dans cette transformation numérique, Propty facilite la tenue des assemblées en mettant en place des formations à l'aide de webinaires gratuits pour les syndicats et gestionnaires leur permettant de se familiariser avec la plateforme. Ces formations seront bientôt disponibles en tout temps pour les guider à mieux gérer leurs assemblées et utiliser gratuitement cette solution virtuelle à pleins tuyaux.

Pour plus d'informations sur la solution virtuelle, une demande de démo de la plateforme ou l'application Propty, visitez le [www.getpropty.com](http://www.getpropty.com) ouappelez le 1 833 377-6789. ☎



**Quorum**  
96%

# 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](http://getpropty.com/book)



## 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 équivalant 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](mailto:patrickm@groupejette.qc.ca)



Repartez du bon pied.



Par Me Mario Paul-Hus  
Avocat, Municonseil



Depuis plusieurs semaines, la profession juridique fonctionne au ralenti. En effet, les cours de justice se sont limitées à entendre les affaires qui étaient jugées urgentes et plus de cinq cent (500) procès ont été remis, ce qui retarde en fait la sanction des droits des parties impliquées dans un litige. Évidemment, des mesures particulières ont été mises en place de manière à minimiser les impacts. Depuis le début du mois, les cours de justice ont été rouvertes et des moyens de communication tout-à-fait particuliers ont été mis en place de manière à procéder à l'audition des dossiers pour procès.

Cette semaine d'ailleurs, un de nos avocats, qui était assis à son bureau et qui portait sa toge, a commencé l'audition d'un procès de cinq (5) jours, dans lequel notre client se situait dans une salle de réunion du bureau, seul, pour y être interrogé. Cela implique beaucoup d'ajustements, autant pour les juges que pour les avocats qui plaident des dossiers actuellement. En effet, il est difficile pour un procureur d'évaluer correctement la performance d'un témoin lorsque celui-ci n'est pas en chair et en os devant nous. Il est certainement plus difficile de contre-interroger les témoins de la partie adverse, puisqu'une certaine gestuelle que l'on peut voir en salle d'audience, n'est pas reproduite en regardant l'écran.

En matière de copropriété, les mesures sanitaires qui ont été imposées par le gouvernement du Québec ont certainement amené des modifications à la tenue des assemblées de co-

propriétaires. Les mesures de distanciation et l'interdiction de regroupements, à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments, ont certainement pu causer des ennuis. Néanmoins, les techniques pour la conduite des procès à distance se sont avérées efficaces et permettent de répondre aux mesures de sécurité visant à enrayer la pandémie.

De la même manière, une assemblée de copropriétaires pourrait être virtuelle. Plusieurs sites internet de télécommunications ont proposé des formules permettant à plusieurs personnes d'être présentes dans un même canal et d'interagir tout comme si la réunion se tenait en personne.

Évidemment, cette façon de procéder peut comporter certains inconvénients. On a qu'à penser à la constatation du quorum, chose cependant qui est très possible lorsque l'image et le son sont reproduits et que le président d'assemblée y a accès. Cette pandémie amènera peut-être des changements à la procédure devant les tribunaux tout comme pour les procédures d'assemblée de copropriétaires. L'émergence d'un éventuel vaccin pourrait cependant changer la donne et faire en sorte que les anciennes règles applicables soient maintenues dans leur intégralité.

Nous verrons à vous informer de tout changement législatif qui pourrait apporter des allégements aux procédures de tenue d'assemblées de copropriétaires et nous sommes confiants que malgré la pandémie, les copropriétés du Québec pourront continuer à être gérées de manière efficace. ☺

# JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

## Services d'entretien pour votre copropriété, votre entreprise commerciale ou vos bureaux



**Fiable**



**Abordable**



**Digne de confiance**

- Des équipes dédiées vous fournissent une propreté constante
- Créez votre propre horaire de nettoyage
- Traitez directement avec le propriétaire de la franchise Jan-Pro - obtenez un travail bien fait à chaque fois
- Vous n'aurez plus besoin de chercher un nouveau contracteur pour votre ménage

- Des prix compétitifs
- Votre bureau - votre budget, ne payez que pour ce dont vous avez besoin
- Des plans flexibles pour les petits bureaux, les magasins de vente au détail, cliniques médicales et les plus grandes surfaces

- Tous les membres de l'équipe sont sélectionnés avec soin
- Des vérifications des antécédents criminels sont effectuées avant le début des travaux
- Équipe en uniforme
- Cautionnés et assurés, conformes à la CSST et le CPEEP
- Sécurité et procédés mesurables font toute une différence...

### Satisfaction Garantie

**Des propriétaires-opérateurs en entretien ménager qui font toute la différence.**

Faites comme plus de 2000 clients comme Desjardins, Jean Coutu et de nombreux syndicats de copropriété qui ont choisi **Jan-Pro** pour améliorer la qualité de leur environnement de travail et de leurs copropriétés, en éliminant les risques pour la santé pour leurs personnels et leurs résidents, en protégeant la valeur de leurs investissements et leurs immeubles, en contribuant au développement durable et ce, à prix concurrentiel.

**Ensemble, on fait bon ménage!**

**Appelez Jan-Pro aujourd'hui au 1.877.903.0800 et obtenez le nettoyage que votre bureau mérite.**

[www.jan-pro.ca](http://www.jan-pro.ca)

# RESTER CHEZ NOUS...

## Par directive gouvernementale ou par simple plaisir



Par Pierre Gnocchini  
St-Pierre & Associés

### La planète K.O.

Lorsqu'un bouleversement survient, qu'il soit de nature économique, politique ou sociale, les fondations sur lesquelles nous avons l'habitude de nous appuyer s'en trouvent fortement ébranlées. Et lorsque le quotidien se retrouve frappé de plein fouet, ce sont toutes nos habitudes de vie qui sont bousculées.

Les perspectives changent sous nos yeux, de nouveaux paramètres s'imposent, les choses ne sont plus exactement ce qu'elles étaient avant. Eh bien, nous avons vécu cela en quelques mois, non pas un bouleversement, mais un ensemble de bouleversements venant toucher toutes les sphères de la société.



Les choses ne sont plus ce qu'elles étaient...  
comme la Place Jacques-Cartier vide en plein  
début de la saison du tourisme

Nous venons de traverser une des plus étranges périodes depuis au moins un siècle, la seule équivalence possible étant peut-être la grippe espagnole de 1918-1919. Et même encore, lorsqu'on se penche sur cette période, on se dit que la science et la médecine de l'époque n'avaient pas atteint le summum du développement phénoménal que nous connaissons depuis quelques décennies.

Nous venons certes de traverser les mois les plus inattendus de toute l'histoire moderne récente.

Un virus microscopique a mis K.O. la planète entière !

### Le tour du monde en quelques mois

Les chiffres qui nous sont présentés tous les jours ont un aspect un peu irréel mais démontrent une triste réalité; beaucoup de vies ont été interrompues, des drames humains sont survenus.

Et pourtant, prenons un exemple parmi d'autres. Il s'est construit des édifices vertigineux au cours de l'histoire humaine, et nous avons appris à maîtriser l'art de nous approprier les lois physiques de toutes sortes pour défier les contraintes auxquelles nous sommes confrontés. Nous allons toujours plus loin lorsqu'il s'agit de réalisations marquées du sceau du génie de l'homme, et pourtant nous sommes désarmés devant cet ennemi inconnu.



Il s'est construit des édifices vertigineux...

Et alors que la frontière du possible recule constamment, voilà qu'un jour, un virus se manifeste et tout s'arrête partout !

Peu d'éléments naturels n'ont pas fait l'objet d'une conquête par l'être humain. Nous devons à l'évidence reconnaître que le domaine du savoir est manifestement beaucoup plus vaste que l'on pourrait être tenté de l'imaginer.

Ce virus, on ne le connaît que très peu encore, mais il a fait le tour du monde en quelques mois seulement, créant de terribles ravages au cours de son périple dévastateur.

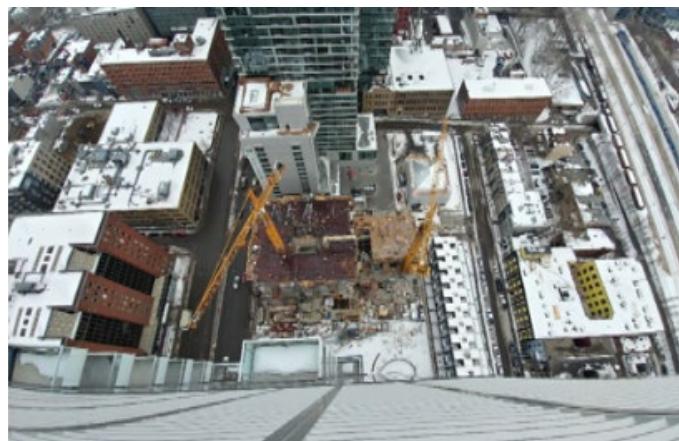
Oui, tout s'est arrêté, et au moment d'écrire ces lignes, nous venons tout juste de nous réapproprier une portion de notre quotidien, avec de grandes précautions, faut-il le préciser.

Il est indéniable que comme société, l'effort de tout le monde est requis afin d'aider à repartir la machine tout en étant conscient et soucieux de toutes les mesures à prendre afin d'assurer la sécurité et la santé de chacun.

## **Secteur de la construction... pour reconstruire l'économie**

Certains secteurs seront toujours identifiés pour leur potentiel de relance à grande échelle.

Le secteur de la construction est sans nul doute, le pilier fondamental de notre économie et celui sur lequel repose un grand espoir afin de redynamiser une activité économique mise à mal par un arrêt aussi brusque que nécessaire.



**Le secteur de la construction... un pilier de notre économie**

Le domaine de la construction, comme bien d'autres ailleurs, a été sévèrement touché, mais il est un des premiers à qui l'on a permis une reprise graduelle de ses activités puisqu'il transporte avec lui une très forte incidence sur le baromètre économique de nos sociétés nord-américaines.

On l'a entendu dire des centaines de fois, quand la construction va bien, l'économie se porte mieux.

Cela n'a jamais été aussi vrai. Il s'agit d'un secteur névralgique sur lequel les instances gouvernementales ont misé beaucoup pour assurer une véritable relance de l'économie.

Lorsqu'on tente une analyse de la situation actuelle et des défis qui pointent à l'horizon, le thème de l'INNOVATION revient à maintes reprises dans presque tous les secteurs d'activités économiques.

On entend très souvent dire que plus rien ne sera comme avant.

Avec l'arrivée du coronavirus et ses tristes conséquences, pour la plupart d'entre nous, la seule option que nous avions était de nous plier de bonne grâce aux directives gouvernementales. Mais maintenant que le retour au travail s'amorce, qu'est-ce qui nous attend ?

Est-ce possible de bâtir le Québec de demain avec les mêmes méthodes que nous utilisions hier ?...

Pour l'instant, cela ne peut être possible, et c'est pour cette raison que tout le monde est mis à contribution afin d'innover et d'améliorer les pratiques de tous les secteurs de l'industrie pour assurer le succès et la reprise économique du Québec. En pleine crise de la COVID-19, et même au cours de l'après-crise, « faire les choses autrement » deviendra d'une importance capitale afin de relancer adéquatement le secteur de la construction.

Les circonstances actuelles forcent toute l'industrie à se tourner vers l'innovation.

Le gouvernement s'attend à ce que la construction redonne un élan à l'économie québécoise, on le répète constamment, mais il ne faut pas oublier certains éléments bien réels.

Le recours au mode numérique, qui a connu son apogée au cours de la crise, concerne très peu le monde de la construction, car c'est le domaine du tangible qui n'a rien de virtuel. On ne pourra jamais exécuter les travaux manuels par ordinateur, le télétravail n'est pas pour les ouvriers de la construction.

De plus, la pénurie de main-d'œuvre se faisait déjà sentir et reviendra d'actualité lorsque la reprise complète des activités du secteur de la construction sera effective. Et lorsqu'on ajoute au portrait l'application des mesures d'hygiène, il n'y a rien qui puisse se traduire par une augmentation immédiate de la productivité.

Nous sommes à l'aube de profonds changements, et l'innovation est certes le chemin à suivre pour connaître de meilleurs lendemains. Le travail ne manquera pas.

St-Pierre & Associés s'intègre au cœur des intervenants en construction avec ses services de contrôle de coûts et de la qualité, constituant l'intermédiaire par excellence entre les institutions financières et les promoteurs.

## Vivre ensemble... pas toujours évident

Le principe même de la copropriété a été touché en plein cœur par les effets collatéraux de la pandémie.

Les gens se regroupent et créent une forme de communauté. C'est le propre de l'être humain depuis la nuit des temps. Il a toujours essayé de se joindre à un groupe.

En se regroupant et en partageant les tâches, nous pouvons ainsi mieux effectuer collectivement ce qui serait plus difficile et complexe individuellement.

Les mots se distinguent par eux-mêmes dans une copropriété : parties privatives et espaces communs.

Chacun chez soi pour la vie privée, c'est ce qui correspond à notre besoin d'intimité propre à notre mode de vie occidental, et ce besoin d'intimité s'est développé de façon marquée avec la plus forte urbanisation jamais vue.

Et pourtant les gens ont besoin de la proximité avec l'autre. Les gens ont définitivement besoin de cette proximité. Même les individus qui assument très bien l'aspect solitaire de leur

personnalité et qui ont peut-être vécu en toute sérénité cette période de confinement, n'auraient pas pu continuer ainsi sur une plus longue période. Personne ne peut vivre complètement isolé.



## Les gens ont besoin de la proximité avec l'autre... on s'ennuie de son partenaire de jeu

Malgré tout, bien que nous ayons besoin les uns des autres, les comportements individuels peuvent parfois laisser penser le contraire.

Le confinement n'a été facile pour personne, mais dans le cas des copropriétés, la situation a donné lieu à toutes sortes de comportements pour le moins questionnables. Autant certaines personnes ont suivi les recommandations gouvernementales de façon stricte, d'autres ont plutôt eu un sens de l'interprétation assez large de ces mêmes recommandations.

## Pourquoi le gymnase est-il fermé ?... Et la piscine ?...

Dans un premier temps, il s'agissait d'abord et avant tout de limiter les contacts entre les gens, de réduire au minimum les déplacements. Pour quelques jours, ça va, quelques semaines passent encore, mais lorsque les restrictions commencent à se compter en mois, il est certain qu'une forme d'exaspération commence à apparaître, et elle se manifeste de diverses manières.

Dans une maison unifamiliale par exemple, notre espace de vie se limite à notre intérieur et à notre terrain extérieur. Dans



# Prix **CondoLys**

Nous sommes fiers de vous présenter nos trois copropriétés de l'année **2020**



## Programme d'excellence en copropriété



COPROPRIÉTÉ DE L'ANNÉE  
LAURÉATE DE LA CATÉGORIE  
**MOINS DE 50 UNITÉS**

remis à

SYNDICAT  
DES COPROPRIÉTAIRES  
COURCHEVELS D'ANJOU  
PHASE I  
Montréal



COPROPRIÉTÉ DE L'ANNÉE  
LAURÉATE DE LA CATÉGORIE  
**50 à 100 UNITÉS**

remis à

SYNDICAT  
DES COPROPRIÉTAIRES  
LE M-MONTRÉAL-EST

Montréal



COPROPRIÉTÉ DE L'ANNÉE  
LAURÉATE DE LA CATÉGORIE  
**PLUS DE 100 UNITÉS**

remis à

SYNDICAT  
DES COPROPRIÉTAIRES  
DU 3855 BOULEVARD  
DE CHENONCEAU

Laval



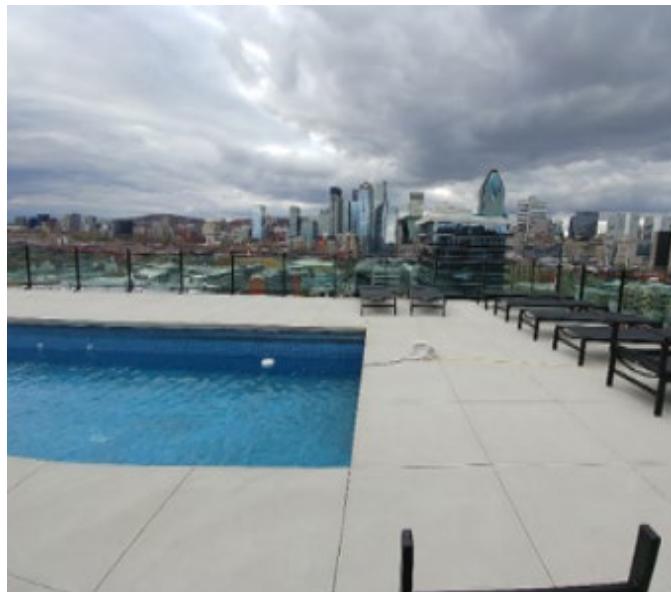
Merci à toutes les copropriétés  
qui ont soumis leur candidature !

**ICQ**  
Institut de la copropriété  
du Québec

  
Fédération des  
copropriétaires  
du Québec

une copropriété, cette notion se complique un peu, parce qu'en plus de notre unité, les espaces communs font partie de notre « chez-soi » jusqu'à un certain point.

Et les espaces communs utilisés sont presque tous reliés directement à un style de vie que l'on a choisi sciemment en optant pour la copropriété : piscines, gymnases, saunas, bibliothèques, terrasses, salles de jeux, salons communautaires et autres, sont des espaces reliés à la détente, aux loisirs, à la qualité de vie, au bien-être.



### Des espaces reliés à la détente, aux loisirs, à la qualité de vie

Lorsque tous ces endroits deviennent interdits d'accès, il apparaît très facile et même inévitable de rouspéter. Si la réaction des copropriétaires se limite à ce genre d'expression de leur mécontentement, il s'agit somme toute d'une réaction bien normale dans les circonstances. Mais lorsque la frustration prend d'autres proportions, la porte est ouverte aux débordements pouvant affecter les relations entre copropriétaires et gestionnaires.

Ces espaces communs ont été interdits d'accès par ordre des syndicats de copropriétés. Sur l'ensemble du Québec, on compte environ 360 000 unités de condos où près de trois quarts de millions de personnes habitent. Cela crée un bassin de population propice à hauser le ton un peu fort.

Pourtant, le principe même de distanciation sociale commandait une telle mesure. Laisser les gens se discipliner eux-mêmes n'était pas une possibilité qui apparaissait sur le radar.

Il est vrai que les gens paient pour tous ces services, mais une situation exceptionnelle entraîne des mesures exceptionnelles.

### Encore des règlements, toujours des règlements

Il est vrai que les espaces communs sont bien souvent le cœur même qui fait battre la copropriété à l'unisson de tous ses résidents. D'ailleurs, de nombreux copropriétaires se sont carrément demandés pourquoi on fermait ces espaces communs.

Est-ce que les gestionnaires et les administrateurs avaient le droit d'agir ainsi, se demandaient-ils ?

Ils étaient très loin de les considérer comme des espaces publics.

De plus, il faut prendre en compte qu'un grand nombre de copropriétaires sont des personnes âgées, les espaces communs sont les seuls endroits où ils peuvent socialiser. On peut soupçonner qu'une certaine forme de détresse psychologique pointait alors à l'horizon.

Il est certain que le syndicat peut prendre des actions pour garantir le bien de la collectivité. Il s'agit même d'un article du Code civil du Québec. Mais qui s'attendait à une telle pandémie ? Qui aurait pu le prédire ?

Les assemblées générales qui devaient avoir lieu pour voter des règlements, des budgets, ou renouveler certains contrats n'ont pu se tenir à cause de l'interdiction des rassemblements. L'Internet avec FaceTime, Skype, Zoom et autres sont venus à la rescousse, mais ce n'est pas l'idéal.

Les règlements qu'il a fallu adopter d'urgence n'ont pas facilité la tâche des gestionnaires, que ce soit pour le nombre de personnes permises par ascenseur, deux ou même une seule à la fois, donner un plus large mandat à la firme d'entretien afin de nettoyer les espaces communs toujours accessibles, ou même l'installation de distributeurs de désinfectants pour les mains, tout est allé tellement vite.



## Les gestionnaires ont connu des jours difficiles

### Une gestion compliquée

Notre entreprise comme pour la grande majorité des autres entreprises au Québec a suspendu ses activités, reportant ainsi plusieurs inspections en vue de rapports à produire, que ce soit pour des fonds de prévoyance, des carnets d'entretien, de réception des parties communes, d'expertises, de contrôles de coût, etc.

La reprise de nos activités s'est amorcée au rythme des différentes mesures de déconfinement et de précautions préconisées par le gouvernement et les instances de santé publique.

Certains changements et ajustements ont été nécessaires. La vie reprend son cours, différemment, mais sûrement. La période de déconfinement est parfois aussi difficile à gérer, sinon plus, selon ce que nous rapporte une bonne majorité de gestionnaires et d'administrateurs.

Lorsque le gouvernement annonce des mesures d'ordre général pour la population, cela complique parfois la gestion dans un immeuble.

Si quelqu'un vivant dans sa résidence peut recevoir un nombre maximal de 10 personnes chez lui, à l'extérieur, c'est une chose. Dans une copropriété, c'est autre chose.

Au nombre d'unités qu'il y a dans certains immeubles, cela fait une quantité de personnes en circulation absolument ingérable, qui doivent nécessairement passer par les espaces communs pour se rendre à une unité donnée.

Au-delà de l'endroit où l'on habite, tout le monde veut voir un ami, un parent et ce besoin de connexion, de relation

humaine est tout à fait naturel. Mais comment peut-on y répondre de façon adéquate dans le cas d'une copropriété ? Comment fait-on pour coordonner le tout ?

Une unité par jour a le droit de recevoir ? Un maximum de 50 personnes est autorisé à circuler dans l'immeuble au cours d'une journée ? À chaque fois, on devra nettoyer les aires communes par lesquelles les gens se rendront aux unités qui les reçoivent, et ce à tous les jours ou plusieurs fois par jour ?



## Doit-on nettoyer les aires communes une fois ou plusieurs fois par jour ?

Avouons-le, la situation n'est pas simple. Tout le monde espère évidemment que plus le temps passera, plus les mesures pourront se simplifier, mais nous n'en sommes pas encore là.

### *Home Sweet Home (« La douceur du foyer »)*

Un élément est ressorti au cours des derniers mois, et c'est bien l'importance de notre chez-soi, l'endroit où nous avons reçu la consigne de demeurer, de passer la plus grande partie de notre temps et de veiller à ce qu'il demeure un endroit sécuritaire lorsque nous avions à sortir pour diverses raisons. Bien que le mot d'ordre était : « Restez chez vous »; parfois nous devions nous rendre à certains endroits à l'extérieur. À notre retour, il fallait s'assurer de ne pas avoir ramené l'indésirable virus avec nous.

Jamais, notre lieu de résidence n'a pris autant d'importance et sa valeur intrinsèque devient un élément non seulement tangible, mais qui va au-delà d'une valeur monétaire ou d'un investissement financier.

Et il ne s'agit pas simplement de confort, il s'agit d'un véritable bien-être, d'être bien chez soi avec le minimum de soucis. Pas de soucis d'infiltrations d'eau, de problèmes de plomberie, de cotisation spéciale à venir, de climatisation inadéquate ou autre.



**Il s'agit d'un véritable bien-être**

### **Les pires dangers sont parfois invisibles**

Il existe un élément invisible qui s'appelle le déficit d'entretien. Il est invisible jusqu'au moment où il commence à l'être un peu moins, et cela signifie que les problèmes reliés à ce manque d'entretien commencent à surgir de part et d'autre. Il ressemble un peu à un virus invisible dont on ignore l'existence jusqu'à ce qu'il commence à se manifester sous diverses formes dépendant des individus. Un peu comme les immeubles ont chacun leurs particularités et réagiront différemment aux effets qui se révèleront au fil du temps.

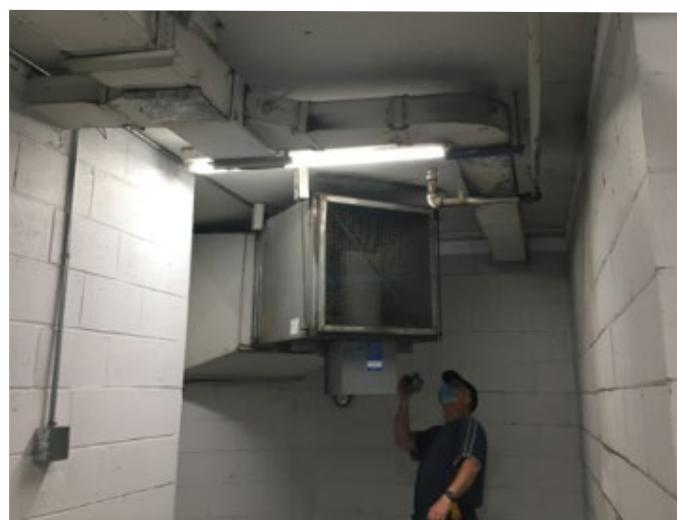
Bien que la comparaison ne soit pas idéale, c'est le principe de l'invisibilité d'un problème finissant par faire irruption qui est illustré ici.

S'il est très difficile de contrer un virus, notre science du bâtiment repose sur des composantes et des structures créées par l'homme et sur lesquelles nous avons un réel contrôle. Les équipements et les composants d'un bâtiment ont une durée de vie déterminée, mais plus l'entretien de ces éléments est adéquat et exécuté de façon rigoureuse, plus ils seront en mesure de se rendre au terme de leur durée de vie anticipée, et même parfois iront au-delà.



**La science du bâtiment repose sur des composantes et des structures sur lesquelles nous avons un réel contrôle**

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



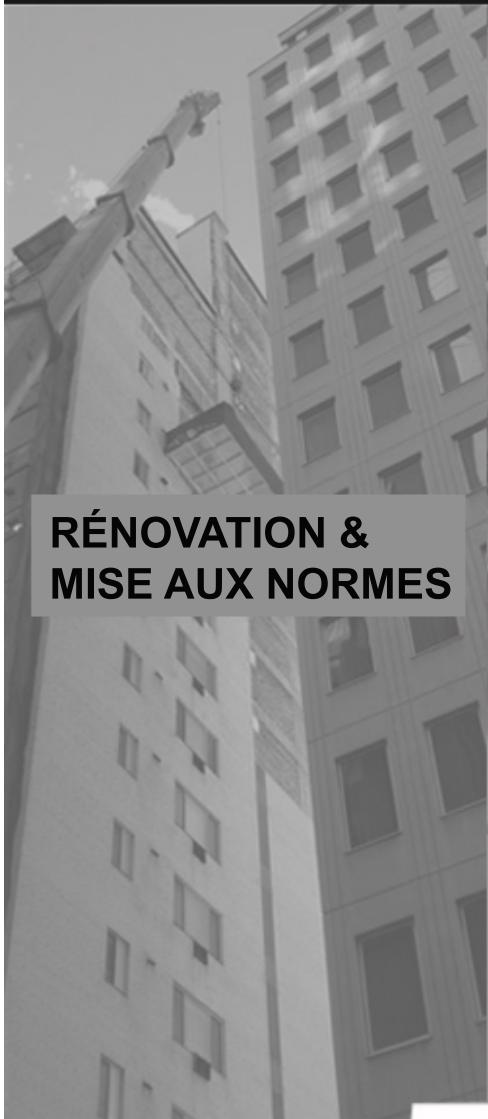
**Un carnet d'entretien bien conçu vous dira quelles mesures prendre et quand les prendre**

Le fonds de prévoyance et le carnet d'entretien sont d'ailleurs devenus obligatoires avec la sanction de la loi 16 en

# DARGIS

DEPUIS 1965

**APRÈS-SINISTRE  
& NETTOYAGE**



**RÉNOVATION &  
MISE AUX NORMES**



**DÉCONTAMINATION**

**SERVICE D'URGENCE**

**24 / 7**

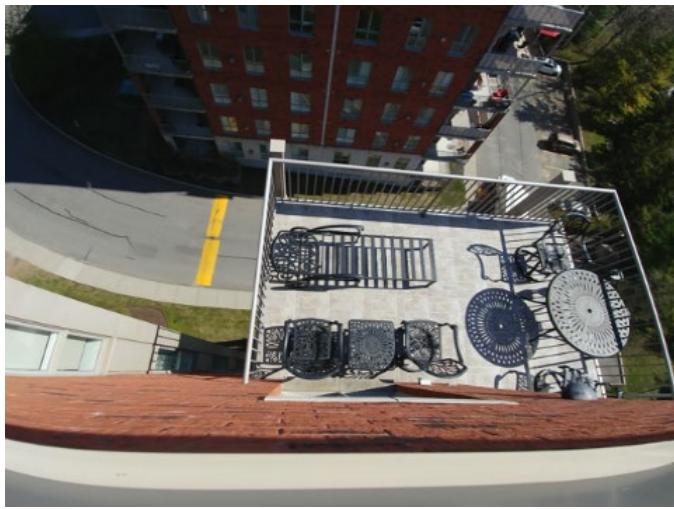
Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**

[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)

décembre dernier. Les règlements spécifiques sont attendus avant qu'elle devienne effective et doive être mise en application. La prévention est toujours de mise, donc ce n'est pas une mauvaise idée d'envisager dès maintenant de se conformer à cette nouvelle loi. Votre immeuble ne s'en portera que mieux.

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



**Notre rôle principal est d'aider à préserver la pérennité des édifices. Vous pourrez ainsi recevoir sur votre terrasse pendant de très nombreuses années.**

### Qu'est-ce qu'un millionnaire ?

On l'a vu et on l'a vécu tout récemment, rien ne peut remplacer l'endroit où l'on habite, premier et dernier refuge dans toutes les circonstances de la vie, même les plus inattendues.

Mon grand-père était un immigrant italien qui avait traversé plusieurs tempêtes dans sa vie : 1<sup>ère</sup> guerre mondiale, le fascisme, la grande crise économique, l'adaptation à un nouveau pays, une nouvelle langue, un dur travail de « casseur de roches » dans une carrière. Pour lui, la construction était un des domaines les plus nobles. Sa maison avait une grande valeur à ses yeux, c'était là où il pouvait réunir sa famille, celle qu'il avait fondé en Amérique (étrangement, il ne disait jamais Canada ou Québec, il évoquait l'Amérique).

Un jour, j'étais un tout petit garçon dans un souper de famille, je l'ai entendu parler au cours d'une conversation, et ce qu'il disait ressemblait à ceci : « Qu'est-ce qu'un millionnaire ?... Un toit au-dessus de la tête, la santé, et trois repas par jour, tu es millionnaire ! Tu n'as pas besoin de plus ! ». C'était simple, mais ça en disait beaucoup.

Remarquez qu'il commençait par le toit, par ordre de priorité peut-être. Ça devait vouloir dire quelque chose.

### Un actif à préserver

Chez St-Pierre & Associés, nous sommes fiers de pouvoir participer au maintien de la qualité des habitations qui se construisent sur le territoire québécois, et dans lesquelles, des centaines de milliers de personnes vivent leur quotidien, aujourd'hui particulièrement bouleversé, mais qui annonce des lendemains meilleurs.

Ce n'est pas une prédiction, c'est la loi de la force de toute une communauté qui se relève afin de changer les choses pour le mieux.

Chaque épreuve nous amène un pas en avant.

Et oui, nous pouvons rester chez nous par plaisir, tout simplement.



**St-Pierre & Associés participe au maintien de la qualité des habitations**



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](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

# Résultat combiné d'une solution performante et d'une équipe agile

Par l'équipe **Hydro Solution**

*Témoignage du président d'un syndicat de copropriété qui a réussi à sauver les meubles grâce à HydroSolution*

Quand Olivier Palaric, président bénévole du syndicat de copropriété d'un édifice de 15 unités à Longueuil, sur la Rive-Sud de Montréal, a essuyé un autre refus de la part de sa compagnie d'assurances, il était prêt à baisser les bras. Grâce à la solution Akwa Technologies d'HydroSolution et à une collaboration étroite avec l'équipe des comptes majeurs, M. Palaric et les copropriétaires ont réussi à éviter le pire.

« En mars dernier, je ne voyais plus le bout du tunnel. À vrai dire, à l'instar des autres copropriétaires partageant l'immeuble, je suis même allé jusqu'à penser que d'avoir acheté un condo était probablement la pire idée que j'avais eue de ma vie », explique Olivier Palaric. Les deux réclamations pour dégâts d'eau et le vice de construction qui visaient l'immeuble représentaient un risque trop élevé pour les compagnies d'assurances.

Dans les faits, au Québec, tout syndicat de copropriété doit légalement être assuré, mais en contrepartie, les compagnies d'assurances ne sont pas assujetties par la loi à consentir une protection. Avec les antécédents de l'immeuble, les portes se refermaient les unes après les autres pour le syndicat de copropriété. Chaque jour qui passait sans assurance augmentait significativement le niveau de stress et d'insatisfaction des copropriétaires de l'immeuble et des représentants du syndicat de copropriété. Les répercussions, si une fuite d'eau ou un autre sinistre s'étaient déclarés pendant cette période, se seraient avérées tout simplement ingérables. C'est l'un des



assureurs que M. Palaric avait contactés qui lui a recommandé de communiquer avec HydroSolution afin de se tourner vers la solution Akwa Technologies.

Akwa Technologies est l'un des premiers systèmes d'alarme d'eau sur le marché. Cette technologie se révèle une solution intelligente permettant de détecter les fuites dès les premières gouttes d'eau et de couper automatiquement l'alimentation sans aucune assistance. Akwa Technologies transmet en temps réel aux propriétaires des notifications sur leur appareil intelligent afin de les informer qu'une fuite d'eau est survenue et à quel endroit précisément. Comme les sondes sont fonctionnelles sans accès au Wi-Fi, Akwa Technologies est dans les faits l'un des seuls systèmes qui peuvent garantir une vigie en tout temps.



Lorsque M. Palaric a contacté HydroSolution au nom du syndicat de copropriétaires qu'il représente, il a su bénéficier rapidement d'une prise en charge de son dossier par les comptes majeurs. « L'efficacité de l'équipe du service-conseil à déterminer les solutions les plus adaptées pour éviter les fuites d'eau et son degré d'agilité à coordonner et à déployer rapidement l'implantation dans l'immeuble sont des facteurs de succès clés dans ce genre de situation », précise Yvan Savoie, représentant des comptes majeurs pour les systèmes de détection de fuites d'eau chez HydroSolution. La solution a été intégrée dans chacune des 15 habitations, ainsi que dans certains espaces communs. L'installation, la configuration du système et le soutien technique ont été offerts clé en main par l'équipe des comptes majeurs d'HydroSolution, assurant même le relais auprès de chacun des résidents alors que M. Palaric était en voyage.

« Les discussions ont été beaucoup plus encourageantes par la suite avec les assureurs », explique M. Palaric. « Grâce à notre décision d'installer Akwa Technologies, nous avons finalement pu assurer le syndicat de copropriété. Si ce système avait été planifié dès la prise de possession de nos ha-

bitations, cela nous aurait évité énormément de stress et de soucis », termine-t-il.

La solution de prévention et de gestion des fuites d'eau Akwa Technologies a su faire ses preuves auprès des compagnies d'assurances, qui démontrent beaucoup plus d'ouverture et d'engagement quand vient le temps d'assurer un syndicat de copropriété, sachant que ce système de sécurité est installé dans l'immeuble. Dans certains cas, Akwa Technologies peut même générer une incidence favorable sur le montant de la prime annuelle. Les frais associés à ce système de prévention et de gestion des fuites d'eau peuvent être financés sur deux ans sans intérêts. Contrairement aux risques associés aux fuites d'eau et à la situation de non-assurabilité inhérente, il s'agit d'un investissement judicieux qui garantit que chaque copropriétaire sort gagnant et peut profiter de son habitation l'esprit tranquille.

Différents forfaits sont offerts selon le niveau de protection désiré et la superficie des habitations. Un système de conciergerie Akwa Technologies a même été conçu pour épauler davantage les syndicats de copropriété.

## Quelques chiffres qui font réfléchir aux impacts financiers d'une fuite d'eau :

Selon le Bureau d'assurance du Canada, 40 % des dommages d'eau sont causés par un bris à l'intérieur de la résidence. L'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec déclare que cette statistique s'élève plutôt à 80 % dans les immeubles en copropriété (2017).

Le montant des primes et des franchises d'assurances a augmenté significativement en raison de la croissance des sinistres impliquant la responsabilité civile. La franchise d'un syndicat de copropriétaires peut facilement s'élever à plus de 50 000 \$ en cas de dégât d'eau, selon le nombre d'habitations et l'historique de sinistralité.

En cas de sinistre et d'assurances insuffisantes, les copropriétaires seront contraints de payer une cotisation spéciale, en plus de contribuer à la franchise liée à l'assurance du syndicat de copropriété, ainsi qu'à la franchise liée à la couverture d'assurance de leur propriété, selon l'étendue du sinistre.

Les dommages immatériels sont non quantifiables financièrement, mais très importants en cas de fuite d'eau.

## Un exemple mettant en lumière les avantages financiers du système de prévention et de gestion des fuites d'eau Akwa Technologies :

Franchise du syndicat de copropriétés pour un immeuble de 8 copropriétés  
= **8 000 \$ (1 000 \$ par copropriétaire)**



Franchise de l'assurance de chaque copropriétaire dont l'habitation aura été sinistrée  
= **500 \$ par copropriétaire**



Augmentation de la prime de l'assurance du syndicat de copropriété



Augmentation de la prime de l'assurance du copropriétaire



Dommages immatériels

= **+ 1 500 \$/personne, pour chaque fuite d'eau**

(augmentation des charges financières selon l'historique de sinistralité)

(On estime à 1,42 le nombre de fuites d'eau par immeuble, par année, sans équipement de prévention et de sécurité.)

### Akwa Technologies

Installation Akwa Technologies pour 8 unités de copropriété, ensemble détection (couvre jusqu'à 6 zones à risque par habitation)

= **1 250 \$ par copropriétaire\***



Aide à l'assurabilité et permet d'éviter les augmentations des primes d'assurance



Gains importants au niveau des énergies déployées par le syndicat de copropriété et des soucis inhérents à la gestion des fuites d'eau



\*Le prix peut varier en fonction de plusieurs éléments dont la tuyauterie et le nombre d'entrées d'eau.  
Estimation pour fin de cet article

# GUARD-X<sub>inc.</sub>

Protection incendie • Fire Protection



Plus de 75 ans  
d'expérience  
Soumission gratuite

- Alarme incendie
- Gicleurs
- Extincteurs
- Éclairage d'urgence
- Service d'urgence 24/7

Contactez-nous au  
**514 277-2127**  
**www.guard-x.com**

10 600, boul. Parkway, Ville D'Anjou, QC H1J 1R6

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité

# Le mal invisible des coupe-feux



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

## Sommaire

Les constructeurs d'unités de copropriété résidentielle livrent chaque année des dizaines de milliers d'unités dont plusieurs sont situées dans des immeubles de grande hauteur. La pression du marché pour construire et livrer rapidement les unités, et la quasi-absence de surveillance des travaux par des professionnels architectes et ingénieurs, entraînent fréquemment le non-respect des prescriptions du code de construction en matière de protection-incendie. Nous discuterons dans cet article spécifiquement de la problématique des coupe-feux mal installés ou inexistantes et des risques qui en découlent pour la santé des usagers et la durabilité des bâtiments.

### Qu'est-ce qu'un coupe-feu ?

Un coupe-feu est un dispositif qui permet d'empêcher le feu et la fumée de se propager entre les étages et entre les unités de copropriété. Concrètement, je parle ici des cloisons résistantes au feu et du scellement des ouvertures dans ces cloisons avec des produits homologués comme étant coupe-feu.

### Où sont les coupe-feux ?

Tous les copropriétaires comprennent intuitivement que les cloisons séparant les unités de logement entre elles et les cloisons séparant les unités des corridors communs doivent être construites de façon à résister pendant un certain temps en cas d'incendie afin de permettre l'évacuation sécuritaire des personnes.

Habituellement, le temps minimalement exigé par le code de construction est de 45 minutes, mais il peut être supérieur selon le type de bâtiment. De façon concrète, lorsque le code de construction du Québec exige que ces cloisons possèdent un degré de résistance au feu de quarante-cinq minutes, un tel niveau de protection est facilement atteint avec la mise en place de panneaux de placoplâtre de type X (résistants au feu).

Cependant, le code exige également que toute cloison possédant un degré de résistance au feu se poursuive au-dessus

des plafonds (le code utilise le terme « vides de construction horizontaux » pour désigner les entre-plafonds et entre-toits). Malheureusement, ces prolongements coupe-feux sont souvent mal construits ou tout simplement inexistantes.

### Quel est le danger ?

Considérant que la propagation de la fumée lors d'un incendie fait plus de victimes par suffocation que l'exposition au feu lui-même, il est facile de comprendre que l'étanchéité à la fumée est un élément de protection-incendie primordial.

« L'absence de coupe-feux est une bombe à retardement »

Ainsi, dans un édifice en hauteur, un incendie qui se déclare dans un logement des niveaux inférieurs pourrait créer une source importante de fumée. En l'absence de scellement et de coupe-feux dans les planchers, la fumée pourrait se propager jusqu'au étages supérieurs et entraîner la mort de personnes qui n'ont pas été exposées directement à l'incendie. L'effet de cheminée qui se manifeste dans une tour à cause de la grande hauteur contribue à la propagation verticale de la fumée. L'absence de coupe-feux conformes est donc une bombe à retardement.

### Quelles sont les déficiences les plus courantes ?

La photo 1 montre une cloison coupe-feu située dans un entre-plafond mais qui n'a pas été complétée conformément aux prescriptions du code de construction. En effet, on peut voir qu'un trou a été percé dans les panneaux de placoplâtre doubles pour faire circuler du filage, et que cette ouverture n'a pas été scellée avec un produit de scellement coupe-feu. Un électricien voulait-il s'assurer qu'il n'aurait pas de difficulté à insérer son fil dans le trou ?



Photo 1. Ouverture non scellée dans une cloison coupe-feu

La photo 2 montre une situation encore plus difficile à sceller adéquatement, soit des couettes de filage électrique multiples traversant une dalle de plancher entre une salle électrique et un étage supérieur.



Photo 2. Filage électrique en couette sans scellement coupe-feu

Il y a donc ici un risque évident de propagation de la fumée à travers la cloison résistante au feu et la dalle de plancher. Un tel état de situation résulte la plupart du temps de l'absence de surveillance de chantier par des professionnels et de la négligence ou de l'incompétence des surintendants de chantier et sous-traitants.



Photo 3. Tuyau et panneaux non scellés

La photo 3 montre un tuyau d'alimentation en eau froide qui traverse une cloison coupe-feu sans aucun produit de scellement et les panneaux de placo-plâtre ne sont pas scellés au plafond en béton ou entre eux, ce qui représente également un risque de propagation de la fumée à travers la cloison résistante au feu.

**« L'intégrité des coupe-feux est primordiale pour la sécurité des personnes »**

Dans les bâtiments résidentiels de grande hauteur, il est fré-

quent de retrouver des puits verticaux (appelés « vides techniques verticaux » dans le code) dans lesquels circulent des conduits de chauffage ou de ventilation, des câblages électriques et de la tuyauterie. L'enceinte de ces vides techniques doit être construite avec des cloisons possédant le même degré de résistance au feu que les autres cloisons des corridors communs. Malheureusement, nous constatons lors du permis d'ouvertures exploratoires, qu'il existe de nombreux cas où le scellement des ouvertures n'est pas conforme.



Photo 4. Point de pénétration d'un tuyau de plomberie dans un vide technique sans aucun scellement coupe-feu

La photo 4 montre l'intérieur d'un tel vide technique vertical et permet de constater qu'il n'y a aucun scellement coupe-feu autour des ouvertures dans la cloison murale. Ainsi, en cas d'incendie, la fumée pourra se propager d'étage en étage et possiblement pénétrer dans une unité de copropriété située à ce niveau.

Ce ne sont là que quelques exemples représentatifs des déficiences que nous avons observées dans des immeubles d'habitation souvent récents.

### Quelles sont les solutions ?

Heureusement, il est possible, lors notamment de l'inspection pré-réception des parties communes, de détecter de tels manquements dans les parties accessibles du bâtiment et de faire des recommandations pour y remédier. Cependant, plusieurs vides techniques ne sont pas accessibles visuellement et pourraient comporter des déficiences tout aussi graves.

Dans certains cas, le constat de déficiences graves des coupe-feux dans les vides de construction accessibles suggère de procéder à des ouvertures exploratoires à des endroits spécifiques des vides de construction inaccessibles, afin de vérifier si les cloisons coupe-feu possèdent une intégrité conforme

aux prescriptions du code. C'est la seule technique valable pour confirmer la conformité hors de tout doute des séparations coupe-feu. L'intégrité des coupe-feux est primordiale pour la sécurité des personnes.

Nous avons également observé qu'il y a souvent une corrélation entre des coupe-feux inexistant ou déficients et une mauvaise performance acoustique des murs et plafonds. Si la fumée peut passer par le trou et bien le son le fera aussi. Ce type de déficience possède une certaine complexité inhérente qui demande d'interpréter les règlements de construction en fonction du type de bâtiment.

De plus, il existe de nombreux produits permettant d'atteindre le degré de résistance au feu requis par le code :

- Scellants ignifuges en tube.
- Colliers coupe-feu.
- Scellants intumescents.
- Manchons passe-câbles coupe-feu.
- Mastics et aérosols coupe-feu.



Photo 5. Exemple de pénétration avec scellant coupe-feu conforme

La convention courante pour tous ces produits est qu'ils sont de couleur rouge afin de les différencier des produits de scellement ordinaires ou acoustiques (photo 5).

« Il y a souvent corrélation entre des coupe-feux déficients et une mauvaise isolation acoustique »

Le choix et la mise en place de ces produits demande un bon niveau d'expertise. Le recours à un expert en construction est donc à recommander dès qu'une telle problématique de construction est découverte. On évitera ainsi l'approche par tâtonnements, qui coûte généralement plus cher à long terme sans apporter de solutions durables et garanties.

La déficience des coupe-feux est un mal invisible et dangereux contre lequel il existe des solutions techniques éprouvées.

LES CONSTRUCTIONS

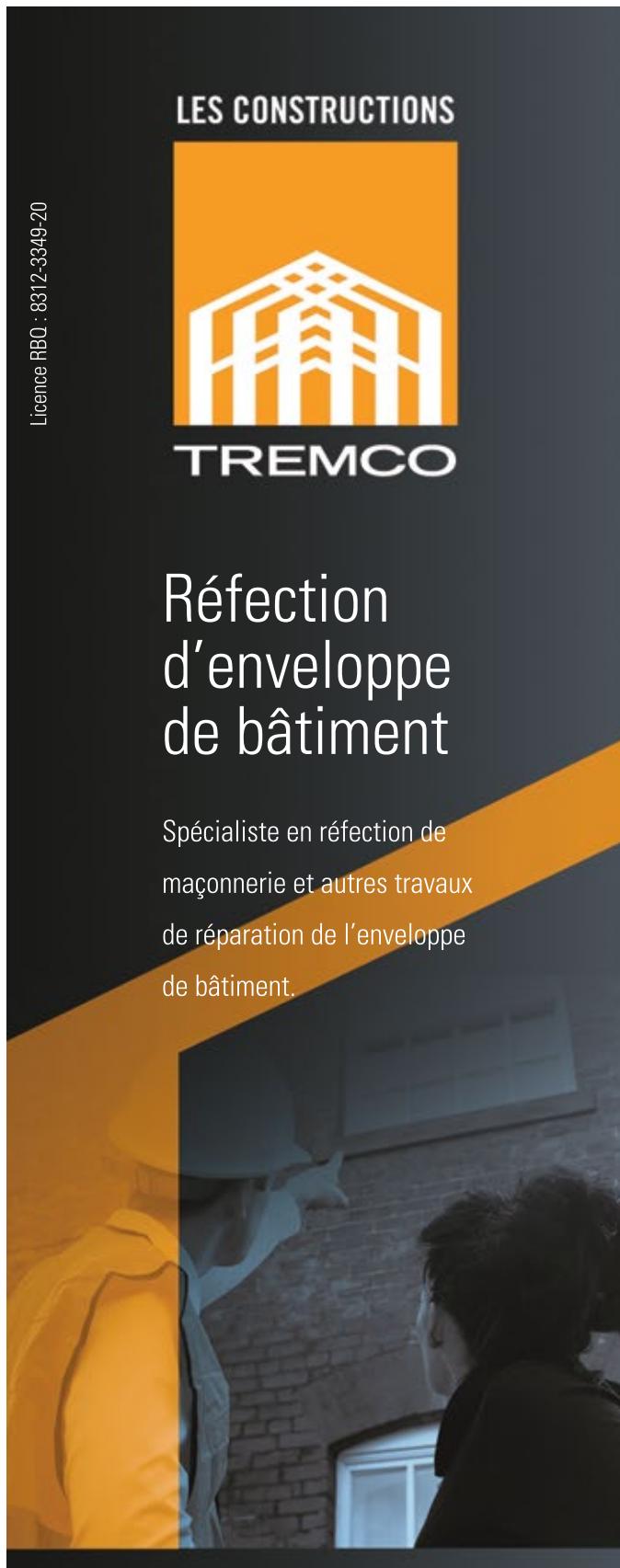
Licence RBQ : 8312-3349-20



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

# 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](http://gazmetroplus.com)





Par Me Simon Brière  
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

# Politique de harcèlement psychologique en milieu de travail : êtes-vous en règle ?



En tant que syndicat de copropriété, avez-vous au moins un salarié à votre emploi? Par exemple, embachez-vous directement votre personnel de conciergerie, un surveillant ou un gérant ? Si c'est le cas, vous êtes un employeur comme les autres et plusieurs obligations vous incombent en vertu de la Loi sur les normes du travail. Notamment, depuis le 1er janvier 2019, vous devez obligatoirement mettre en place et rendre accessible pour vos salariés une politique de prévention du harcèlement psychologique ou sexuel et de traitement des plaintes.

## Qu'est-ce que le harcèlement psychologique?

Le harcèlement psychologique ou sexuel au travail est une conduite vexatoire qui se manifeste par des comportements, des paroles ou des gestes répétés qui :

- sont hostiles ou non désirés;
- portent atteinte à la dignité ou à l'intégrité psychologique ou physique de la personne salariée;
- rendent le milieu de travail néfaste.

Il faut également savoir qu'une seule conduite grave peut constituer du harcèlement si elle a les mêmes conséquences et si elle produit un effet nocif continu sur la personne qui le subit.

La définition du harcèlement psychologique comprise dans la Loi sur les normes du travail inclut le harcèlement sexuel au travail et le harcèlement discriminatoire fondé sur l'un ou l'autre des motifs énumérés à la Charte des droits et libertés de la personne, c'est-à-dire la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

## Obligations des syndicats comme employeurs

Comme employeur, un syndicat de copropriété a l'obligation de fournir à ses personnes salariées un milieu de travail exempt de harcèlement psychologique ou sexuel. Il s'agit évidemment d'une obligation de moyens et non de résultats. Cela signifie que l'employeur n'a pas l'obligation de garantir qu'il n'y aura jamais de harcèlement psychologique ou sexuel dans son milieu de travail, mais qu'il doit :

- s'assurer de mettre en place des moyens raisonnables visant à prévenir le harcèlement;
- faire cesser le harcèlement lorsqu'une situation est portée à sa connaissance.

Pour y parvenir, la Loi sur les normes du travail oblige tout employeur à adopter et rendre accessible pour ses salariés



une politique de prévention du harcèlement psychologique ou sexuel et de traitement des plaintes. Cette politique doit également obligatoirement contenir un volet spécifiquement dédié au harcèlement sexuel.

L'employeur doit y préciser ses engagements pour prévenir et faire cesser le harcèlement sous toutes ses formes, mais aussi le processus de dénonciation et d'enquête en pareille situation. Il doit également indiquer les rôles et responsabilités des différents intervenants.

Il est par ailleurs important que cette politique soit accessible facilement et diffusée à l'intérieur du milieu de travail.

### Qu'est-ce qui est visé par cette politique?

Le droit à un environnement de travail exempt de harcèlement psychologique a une portée très large. Autrement dit, ce droit protège les salariés du harcèlement potentiel provenant non seulement des autres employés et de ses supérieurs immédiats, mais également de toutes les personnes avec lesquelles un employé peut interagir dans son milieu de travail.

En effet, le syndicat, comme employeur, a l'obligation de prévenir et faire cesser le harcèlement psychologique que celui-ci provienne de toute personne, incluant des administrateurs du syndicat, un gestionnaire externe, un gérant, un fournisseur externe de produits et de services ou carrément un copropriétaire.

Advenant le cas où des comportements constituant du harcèlement psychologique sont rapportés par un employé à un administrateur du syndicat, ce dernier a l'obligation d'intervenir pour faire cesser cette situation selon les balises prévues à la politique.

### Amendes en cas de non-respect

Le défaut pour un employeur d'adopter et de diffuser à ses employés une politique sur le harcèlement peut mener à l'émission d'un constat d'infraction par la CNESST. La Loi sur les normes du travail prévoit que commet une infraction et est passible d'une amende de 600 \$ à 1 200 \$ et, pour toute récidive, d'une amende de 1 200 \$ à 6 000\$, l'employeur qui contrevient à toute disposition de la loi.

### Conclusion

Afin d'éviter de vous retrouver dans une telle situation, il est important de remédier à la situation le plus rapidement possible si vous n'avez toujours pas de politique sur le harcèlement psychologique dans votre syndicat, alors que l'obligation incombe à tous les employeurs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

N'hésitez pas à contacter votre conseiller juridique pour obtenir de l'aide dans la rédaction et l'application de cette politique. ☺

## Nouveauté : La recharge de véhicules électriques dans un multilogement

[Consulter le guide](#)



# Acousti CONDO

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

NOUVEAU et  
EXCLUSIF !



acousti-tech.com/acousticondo

- 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**

1-888-838-4449  
service@acousti-tech.com

**AcoustiTECH**  
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE



# Les répercussions de la COVID-19 sur le monde de la copropriété



Par Joëlle Ziadé  
Gestionnaire immobilière  
Invest Gain Ltée.

Depuis plusieurs mois maintenant, la COVID-19 est au coeur de nos conversations et le facteur principal limitant nos décisions et nos plans futurs. Cette maladie définie désormais qui nous voyons et dans quelles circonstances. Elle dicte aussi comment nous saluons nos proches et si nous pouvons reprendre dans nos bras nos parents ou grands-parents dans un futur proche.

La pandémie a un effet direct sur notre mode de vie, mais qu'en est-il sur le monde de la copropriété ? Trois mois plus tard, nous voyons déjà des répercussions sur les lois, les revenus et dépenses de la copropriété, de nouvelles procédures mises en place et l'apparition de plusieurs nouveaux défis pour les gestionnaires et les conseils d'administration. Dans cet article, nous irons à travers ces répercussions et les nouveaux défis qui en découlent.

En 2018, le gouvernement a adopté une nouvelle loi donnant l'obligation aux syndicats de copropriété de créer une description de l'unité de référence pour des fins d'assurance (loi 141). Celui-ci mentionne que le syndicat devra assurer l'ensemble de l'immeuble, incluant les parties privatives mis à part les améliorations faites par les copropriétaires telles que définies par l'unité de référence. Cette description devrait être adoptée en assemblée générale avant le 13 juin 2020, selon l'article 1070 C.C.Q. Cependant, toutes les assemblées générales étant suspendues à la suite des interdictions de rassemblements, comment se conformer à la loi sans en briser une autre ? Le 5 mai 2020, le gouvernement a publié l'arrêté ministériel no. 2020-032. Celui-ci stipule que les conseils d'administration des syndicats pourront établir la description des parties privatives et que celle-ci sera réputée valable jusqu'à ce qu'elle puisse être approuvée par les copropriétaires lors d'une assemblée. Cette nouvelle mesure est à double tranchant. Elle permet aux administrateurs d'avancer

dans les nouvelles réglementations et budgets. Toutefois, ils sont obligés par la même occasion de visiter les condos, essayer de rentrer en contact avec les constructeurs et co-propriétaires pour récupérer des documents sur l'état des condos originaux, dans une période où les visites à l'intérieur des condos sont interdites et les contacts sont restreints. De plus, cette démarche reste temporaire étant donné qu'elle peut être contestée lors d'une assemblée.

Une autre répercussion majeure de la COVID est au niveau des revenus et dépenses. Le report des assemblées générales cause des implications à plusieurs niveaux. Tout d'abord, plusieurs projets sont actuellement dans l'attente de leur adoption en assemblée. Ils sont donc suspendus. Ceux-ci peuvent être des projets d'amélioration ou de réparations majeures. De plus, les frais de condos actuellement collectés sont basés sur le budget de l'an passé. Cependant, les dépenses de cette nouvelle année financière sont pour la majorité des syndicats plus élevés dus à l'inflation du coût de la vie, la mise en place des lois 16 et 141, sans compter les dépenses supplémentaires liées à l'augmentation de la fréquence de nettoyage et de désinfection des espaces communs.

Nous sommes dans une situation où le délai pour la tenue de l'assemblée crée un redressement à payer par les copropriétaires afin de « rattraper » le nouveau budget. Les propriétaires devront ainsi payer la différence entre leurs nouveaux frais de condo et ceux qu'ils ont déjà déboursés ; un montant qui ne dort pas toujours dans le compte bancaire de tous les résidents. Afin d'arrêter l'hémorragie, le 26 avril 2020, le ministère de la Santé et des Services sociaux a publié un arrêté, 2020-029, autorisant maintenant les assemblées virtuelles, dans la mesure où, « [les votes] puissent être vérifiés subséquemment et [que ceux-ci] peuvent préserver leur caractère secret [...]. ». Cela nous amène à nous poser les questions suivantes ;

quelle plateforme utiliser ? Quel est son coût ? Est-ce que tous les copropriétaires ont accès à l'internet et sauront se connecter ? Pourrons-nous faire un vote secret et assurer d'identifier les présents ?

La résilience et la capacité des syndicats à s'adapter rapidement aux nouveaux changements de ses derniers mois sont de mises. Heureusement, de nouvelles procédures ont été

mises en place grâce à des outils développés afin de soutenir les syndicats pendant cette période de changement. Les plateformes Microsoft Teams, Google Meet et Zoom, parmi d'autres, ont permis les réunions de conseils d'administration à distance, tandis que les plateformes assembleevirtuelle.com et ag-connect.io ont récemment été mises sur le marché afin de combler le besoin d'assemblées générales. D'une part, il est vrai que ces outils obligent parfois les membres du conseil à se transformer en département de soutien technique. D'autre part, ils permettent tout de même d'augmenter le nombre de présences et ainsi aider à l'obtention du quorum vu la flexibilité de pouvoir faire la rencontre sur son cellulaire, sa tablette ou son ordinateur portable.

Aujourd'hui, faire partie d'un conseil d'administration ou gérer une propriété comporte de nouveaux défis. Devrons-nous prendre la responsabilité d'ouvrir les piscines et les salles d'exercice ? Nettoyons-nous assez les espaces communs ? Devrons-nous maintenir toutes les nouvelles procédures telles que ceux développer pour les travaux dans les logements, la désinfection dans les édifices, la livraison de colis, même lorsque la COVID disparaîtra de nos pensées quotidiennes ? Ce sont toutes des questions dont les réponses ne sont pas absolues et changent tous les jours pendant que nous avançons dans cette crise mondiale.

La solution ? Restez à l'affût des changements de lois ; augmenter la fréquence des réunions du conseil d'administration ; faire un plan de contingence en cas d'une prolongation du confinement ou de la présence d'une deuxième vague ; favoriser la sécurité et communiquer fréquemment avec les propriétaires pour qu'ils puissent comprendre les décisions et sentir qu'ils font partie de la discussion. En tant que gestionnaire, nous sommes disponibles. ☺



Déetecte. Protège. Prévient.

## 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 \*



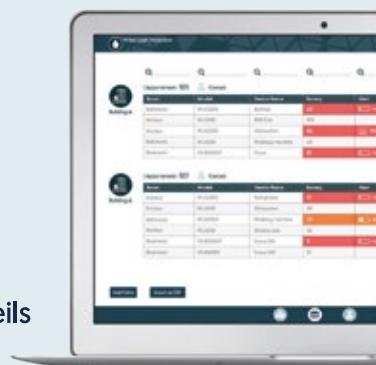
\*Informez-vous auprès de votre assureur

### 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

- Envoie 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](http://sinopetech.com/Sedna) | 1855-741-7701

Conçu au Québec

# Loi 16 : dans le meilleur intérêt des copropriétés québécoises



Par André Grenier  
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec  
(CICQ)



**Une excellente nouvelle pour les copropriétaires sérieux. Concrétiser l'objectif commun de maintenir l'état de l'immeuble et avoir les sommes nécessaires pour assurer l'entretien et le remplacement à venir. Ce qui sera un attrait majeur pour les futurs acheteurs.**

De nombreux copropriétaires au Québec voient d'un mauvais œil l'impact financier découlant de l'adoption de la nouvelle loi 16. Ainsi, toutes les copropriétés devront faire réaliser une étude du fonds de prévoyance tous les cinq ans pour le futur remplacement de certains actifs comme la toiture, en plus de tenir un carnet d'entretien. Également, elles devront établir un fonds de prévoyance fixé sur la base des recommandations de l'étude réalisée.

Beaucoup de copropriétaires se plaignent que ces mesures vont les pénaliser, en faisant bondir leurs frais de condo. Bien qu'il n'y ait aucun doute que ces frais vont augmenter, les syndicats auront du temps pour établir un carnet d'entretien et renflouer un fonds de prévoyance insuffisant. Et en fait, cette réforme de l'encadrement de la copropriété divise au Québec est une excellente nouvelle pour les copropriétaires sérieux.

Les copropriétés abondent au Québec, encore plus à Montréal, et plus de la moitié de celles-ci ont plus de 20 ans. Et, il faut l'avouer, la gestion d'un nombre important de ces copro-

priétés a été délinquante en reportant l'entretien ou les réparations faute de planification, d'expertise professionnelle, ou d'argent.

En tant qu'inspecteurs en bâtiment, nous pouvons en témoigner. Nous avons souvent constaté que les administrateurs de copropriétés (surtout les petites) se limitaient au pourcentage minimum prévu à l'ancien article 1072 du Code civil pour la contribution au fonds de prévoyance. Dans un souci de minimiser l'augmentation des frais de condo, ces derniers se contentaient de demander 5 % des contributions aux charges communes annuelles et considéraient respecter la loi. Mais à ce rythme-là, la cagnotte n'augmentait pas rapidement, il va sans dire. Et lorsqu'un problème survenait et que les fonds n'étaient pas au rendez-vous, les réparations étaient reportées à plus tard... jusqu'à ce que la situation devienne urgente. Alors, les administrateurs exigeaient une cotisation spéciale qui s'élevait souvent à plusieurs milliers de dollars que les copropriétaires devaient débourser dans des délais serrés. Une demande très lourde que certains d'entre eux pouvaient difficilement se permettre.

Heureusement pour les copropriétaires, les mesures de la loi 16 vont graduellement mettre fin à cet état des choses et apporter de multiples avantages. Elles vont notamment leur permettre :

- De concrétiser l'objectif commun de maintenir l'état de leur immeuble et d'avoir les sommes nécessaires pour en assurer l'entretien et les remplacements à venir;
- De se doter d'outils de gestion qui servent de guides

- pour assurer que leur immeuble prend de la valeur;
- De connaître enfin l'état réel du plus important actif qu'ils possèdent basé sur des rapports objectifs de professionnels du domaine;
- D'avoir non seulement une vision des dépenses importantes sur plusieurs années, mais un plan de ces dépenses pour l'entretien et les réparations à court terme et à plus long terme; avec le temps, ce plan permettra aussi aux nouveaux administrateurs de savoir quels travaux ont été faits et quand;
- D'éviter les longues discussions annuelles, parfois à la merci d'un copropriétaire voulant imposer sa vision de ce qui doit être fait ou reporté;
- D'éviter les mauvaises surprises, les déficits chroniques et les cotisations spéciales, tout en assurant une plus grande stabilité des frais de condo;
- D'avoir en main des rapports sur la situation réelle de leur copropriété pour les futurs acheteurs, un attrait majeur pour ces derniers, qui facilitera la vente des unités en les rassurant que la copropriété est bien gérée.

En résumé, la loi 16 vise à protéger les copropriétaires actuels et à venir en obligeant les copropriétés à utiliser des outils indispensables pour assurer leur santé financière et la pérennité de leurs milieux de vie collectifs. Soyez donc parmi celles qui adoptent ces mesures rapidement plutôt que parmi celles qui tardent...



# LES RÉGISTRES 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](http://copro.ca)



# AVANTAGES DU PRODUIT

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

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

## PROTECTION FONDAMENTALE



### ASSURANCE DES BIENS

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



### GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



### ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

## PROTECTION UNIQUE



### ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$\*



### RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$\*



### RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$\*

## PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



### ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



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

Limite de 50 000 \$\*



### ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$\*



### GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

\* Certaines conditions s'appliquent.

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

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

# NOUVEAU SERVICE D'INFORMATION !

Les administrateurs et résidents des syndicats de copropriété membres de CondoConseils peuvent trouver rapidement ce qu'ils recherchent parmi les articles parus dans les éditions du magazine **Copropriété PLUS** depuis sa création.

## PLUS DE 1000 ARTICLES !

Nouveau service

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Nom de l'auteur

Nom de l'entreprise



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



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus

Votre mot clé

Me Stefania Chianetta

Nom de l'entreprise



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

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

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

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

#### 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](#)



COMMUNICATION

**CondoMARKETING**  
**199\$ pour 3 ans** (taxes en sus)

Avantages d'être membre

## *Condo* **Conseils**

---

- 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://www.condoreseau.ca> (implantation, entretien et formation);
- Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété (ICQ);
- Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- Accès aux archives vidéos des événements à [ExpoCondo.ca](http://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**

**Condolimmobilier.ca**

**CondoPerception**

**ExpoCondo.ca**

**CondoAssurance**

**InstitutCopropriete.ca**

---

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

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233



# Condo Conseils

## JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE

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



**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



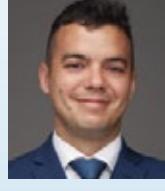
**Me Michel Lévesque**  
Lévesque Étude Notariale  
Montréal



**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



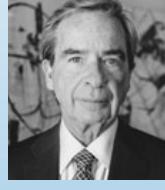
**Me Simon Brière**  
KSA Avocats  
Québec-Lévis



**Me Charles-Justin Nichols**  
Montréal



**Me Robert Baker**  
DeBlois Avocats  
Québec



**Me Pierre G. Gingras**  
DeBlois Avocats  
Québec



**Me Gaston Gourde**  
Québec



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

# RÉSIDENTIELLE: LES FAITS EN BREF



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**
- **30 %** des nouvelles constructions au Québec sont des copropriétés (condos)
- **27 %** 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

# Environnement de travail, ce que la Covid-19 nous apprend



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Le déconfinement et par le fait même l'accès plus normal aux espaces communes des immeubles en copropriété après la Covid-19 entraînent questions et préoccupations de la part des copropriétaires et résidents. Et pour rouvrir, vaut mieux se préparer. Le contrôle des infections est dorénavant la nouvelle norme.

Les administrateurs sont maintenant plus conscients que jamais que la transmission d'infections est maintenant possible en utilisant simplement les ascenseurs, les portes d'accès aux garages, piscines, etc. En négligeant l'entretien adéquat, on pourrait être tenu à nouveau au confinement avec tous les inconvénients qui s'y rattachent.

Notre monde a changé et proposer une solution ne pourra relever de la pensée magique ni se faire en compromettant la santé des résidents, la créativité des administrateurs, ou tout autre facteur pouvant limiter la qualité de la gestion de votre copropriété. Personne ne voudra permettre que la transmission d'un virus ne vous force à devoir restreindre à nouveau les déplacements dans les espaces communes et l'usage des services tels gymnases et piscines.

Ce qui était valable auparavant n'est plus suffisant. Les procédures de nettoyage et de désinfection devront être revampées et mises en place avant le déconfinement en respectant toujours les directives de la Santé publique. Des mesures préventives touchant les surfaces fréquemment touchées devront faire partie de tout programme d'entretien et les fréquences de désinfection devront être modifiées et adaptées pour tenir compte des circonstances propres à chacun des emplacements, halls d'entrée, salles communautaires, toilettes publiques et tout autre lieu de rassemblement.



Vous avez planifié des rénovations de vos espaces communs, alors voyez à ce que les designers puissent suggérer des tissus et surfaces faciles à nettoyer, qui retardent ou même peuvent prévenir la contamination.

Les mécanismes sans contact ou intelligents envahiront les milieux communs achalandés avec rassemblement. On y retrouvera non seulement les distributeurs de papier et de savon, mais aussi l'ouverture des portes, le réglage de la température ou le contrôle de l'éclairage.

La crise sanitaire que nous vivons entraîne des défis et des opportunités dans tous les domaines. Les vainqueurs seront ceux qui sauront comprendre les besoins de leurs clients, collaborer pour innover et mettre en place de nouvelles solutions en investissant pour les rendre rapidement opérationnelles. Prenez soin de vous! ☺

# 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 MOISISSURES
- 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](http://www.gesfor.com)

 THE PINCHIN GROUP

LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

La **FORCE** en GÉNIE-CONSEIL

# Augmentation des cotisations aux fonds de prévoyance et d'auto-assurance liées aux nouvelles lois !

## Un casse-tête qui a des solutions

« Comment réussir à atteindre les obligations prévues par les projets des lois 16 et 141 pour garnir les fonds d'auto-assurance et de prévoyance ? C'est la question que plusieurs syndicats de copropriétés se sont posés lors d'une discussion que nous avons tenue avec plusieurs d'entre eux » a déclaré Jean Salvador, Président d'Otonom Solution.

La réponse est qu'il existe plusieurs avenues et solutions. Afin de bien les évaluer, il est important de comprendre le contexte des nouvelles obligations.

### L'encadrement du monde de la copropriété redéfini

Le projet de loi 141 exige du syndicat, d'avoir un fonds garni à hauteur du montant de la plus haute des franchises de la police d'assurance. Ainsi, si votre franchise est de 10,000\$, cette somme devra être cotisée en totalité auprès des copropriétaires et garder dans un fonds à cet effet. Concernant le projet de la loi 16, il exigera, à terme de la période transitoire, que tous les Syndicats obtiennent un rapport technique de l'état du bâtiment permettant d'évaluer les sommes à cotiser pour atteindre la sécurité à long terme du bâtiment. Cela résultera pour beaucoup en une hausse des cotisations.

### Et les solutions ? Les voici

- Emprunts personnels de chaque copropriétaire, augmentant le taux d'endettement de chacun
- Emprunts du syndicat pour des travaux précis auprès d'institutions financières qui doivent être remboursés généralement sur des périodes de plus de 10 ans et comportant, bien sûr des frais d'intérêts
- L'auto-cotisation
  - Cotisations spéciales annuelles substantielles généralement en 2, 3, ou 4 paiements;
  - Cotisation rajoutée sur les « frais de condo », les rendant difficiles à supporter d'un seul paiement
  - Cotisation séparée selon le cycle de paye afin d'arrimer l'entrée d'argent des copropriétaires versus les besoins du Syndicat.

« Nous suggérons l'auto-cotisation depuis plusieurs années auprès des syndicats en difficultés financières temporaires et ce, avec grand succès. C'est le fait de ne pas accroître le taux d'endettement de leurs copropriétaires et d'éviter des frais élevés d'intérêts lors d'emprunts qui motivent leur décision de retenir ce mode planifié de cotisation » Jean Salvador, Président, Otonom Solution



C'est particulièrement ce dernier point qui a retenu l'attention des syndicats participants à la discussion. L'étalement des cotisations en deux versements mensuels soit à des dates fixes ou à des dates ajustées selon les cycles de paye, a obtenu la faveur de la majorité. Ainsi, les cotisations régulières pour la bonne marche des opérations sont cotisées le 1<sup>er</sup> du mois et, la portion de renflouement pour l'auto-assurance et le fonds de prévoyance en une seconde cotisation, aux alentours du 15 du mois. ☺

# Assurance Copropriétés

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

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

**Mieux vaut prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

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

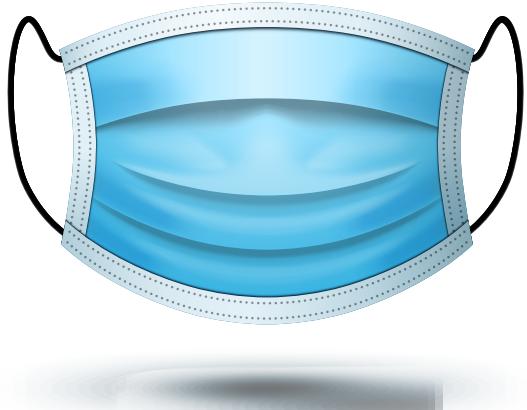
Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | [bbousseau@racinechamberland.com](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)

# MALADIE À CORONAVIRUS 2019 (COVID-19)

## La filtration de l'air dans les bâtiments peut-elle nous protéger contre la COVID-19 ?



Par Daniel Tapp, CVI.  
Directeur – Services CVCA  
Le Groupe Gesfor Poirier Pinchin



La filtration dans les systèmes de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVCA) peut faire partie d'une approche globale d'atténuation des risques, même si elle n'est généralement pas considérée comme une solution en soi.

D'autres mesures de lutte contre la transmission de maladies infectieuses, y compris la dilution de l'air, la distanciation sociale, l'isolement des cas connus et le lavage des mains, sont en effet plus directement efficaces. Cependant, il est raisonnable de penser que l'exposition est susceptible d'être réduite en fonction de la capacité de certains filtres à air à éliminer les particules et les gouttelettes. Il faut encore que la transmission se produise par voie aérienne, que les filtres soient correctement installés et maintenus dans des systèmes pour traiter l'air recirculé, et qu'ils soient adaptés au bâtiment dans lequel ils sont utilisés.

### Quels filtres utiliser pour protéger les occupants d'un bâtiment contre la COVID-19?

Il n'y a pas de réponse évidente à cette question. Le comportement du SRAS-CoV-2 à l'origine de la maladie COVID-19 est encore mal cerné.

Nous savons toutefois que les filtres à faible efficacité (par exemple, moins que le MERV 8 selon la norme 52.2 de l'ASHRAE ou moins que ePM10 [50 %] selon la norme ISO 16890-1:2016) sont très peu susceptibles de faire une différence.

Des filtres à plus haute efficacité correctement installés peuvent quant à eux éliminer les particules d'une taille pertinente, mais les informations actuelles ne permettent pas de recommandations spécifiques.

### Pourquoi ne pas simplement utiliser les filtres les plus efficaces, comme dans les hôpitaux?

Les filtres à haut rendement peuvent être appropriés pour votre bâtiment, mais ils peuvent aussi être contreproductifs. Un filtre de ce type peut en effet provoquer une baisse de pression initiale élevée. Il peut être très rapidement surchargé de poussière, ce qui nécessite son changement fréquent. Un filtre sur lequel de la poussière s'est accumulée en grande quantité peut également se déplacer sous la pression de l'air, s'il n'est pas correctement installé et scellé. Selon la conception de votre système, un filtre encrassé peut aussi diminuer la quantité d'air fournie dans l'environnement, ce qui le rend moins efficace et peut causer des problèmes avec d'autres parties du système de CVCA.

### Les hôpitaux ont une bonne filtration. Pourquoi n'utilisons-nous pas tous des systèmes comme les leurs?

Les hôpitaux ont des systèmes mécaniques spécialement conçus qui peuvent assurer les niveaux de filtration dont ils ont besoin. Ils s'appuient souvent en parallèle sur d'autres moyens et stratégies de contrôle (ex. : lampes UV, contrôle de l'humidité, gestion du débit d'air) pour maximiser les avantages de la filtration. Ils ont ensuite du personnel dédié qui exploite et entretient ces systèmes afin d'offrir le plus de

protection possible. Ces conditions élaborées et coûteuses ne sont pas forcément applicables aux autres types de bâtiments.

### **Qu'en est-il des lampes ultraviolettes (UV)? Fonctionnent-elles?**

Il a été démontré qu'un système UV bien conçu et entretenu, souvent associé à la filtration, au contrôle de l'humidité et à la gestion du débit d'air, permet de réduire les infections causées par des virus autres que le SRAS-CoV2.

Cependant, les caractéristiques du système – par exemple, sa conception, le type de lampes et leur emplacement, la quantité et le mélange d'air – sont très importantes. Le simple fait d'ajouter des lampes UV à un système existant sans tenir compte de ces facteurs n'a pas apporté la preuve d'un quelconque avantage.

### **Qu'en est-il des ioniseurs, des générateurs d'ozone, du plasma et autres technologies de purification de l'air?**

Aucune de ces technologies n'a prouvé son efficacité pour réduire les infections dans les bâtiments réels. Les statistiques favorables obtenues sont effectivement basées sur des tests en laboratoire ou d'autres paramètres idéalisés.

Par ailleurs, certaines de ces technologies suscitent des sérieuses préoccupations, comme la production d'ozone, gaz irritant pour les voies respiratoires.

### **Et les filtres à air portatifs?**

Ce qui est valable pour la filtration des systèmes de CVCA l'est aussi pour les filtres à air portatifs.

Il n'existe ainsi aucune preuve scientifique directe de leur utilité afin de réduire le risque de maladies infectieuses. Toutefois, certains avantages peuvent être raisonnablement déduits pour les filtres HEPA portatifs, lorsqu'ils sont associés à d'autres mesures.

Ici encore, les caractéristiques telles que l'efficacité du filtre à air portatif, le débit d'air, la localisation du filtre dans la pièce, son entretien et la fréquence de changement ainsi que la taille de l'espace à purifier sont importantes.

### **Quelles précautions prendre lors du changement des filtres?**

En général, il est sage de partir du principe que les filtres sont couverts de matières microbiologiques actives. On ne sait pas si cela représente un risque élevé de maladies infectieuses, mais on suggère de prendre toutes les précautions nécessaires pour se protéger. Les filtres doivent ainsi être remplacés avec le système de CVCA à l'arrêt en portant des gants et une protection respiratoire, si disponible, et être placés dans des sacs scellés.

Ces précautions deviennent particulièrement importantes dans tout type de bâtiments (commerciaux, publics et même résidentiels) où il y a des cas connus ou probables de maladies infectieuses, y compris la COVID-19. On peut également étendre ces précautions aux filtres à air portatifs et aux filtres à air des véhicules.

### **Le Groupe Gesfor Poirier Pinchin**

L'équipe du Groupe Gesfor peut soutenir les fournisseurs de services essentiels ainsi que les propriétaires et les gestionnaires immobiliers dans la gestion de la COVID-19 en environnement intérieur. Nos objectifs sont le maintien des activités, l'intervention rapide après des cas confirmés, la communication avec les divers intervenants et la reprise du travail normal dès que possible. Nous ferons face ensemble. Soyez prudents et prenez soin de vous.

**Pour toute information supplémentaire ou pour une demande d'expertise, communiquez avec nous par téléphone au 1 800 529-5870, poste 2244, ou par courriel à [info@gesfor.com](mailto:info@gesfor.com)**

---

### **Référence**

<https://news.engineering.utoronto.ca/air-filtration-and-covid-19-indoor-air-quality-expert-explains-how-to-keep-you-and-your-building-safe/> ○

# spe

VALEUR ASSURABLE

## ACCÉDÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



**Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils**

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

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

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



Par Martin Brière  
Vice-président, marketing et communication  
Basco World

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

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

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

## Pas besoin de remplacer pour avoir du neuf

Jusqu'à tout récemment, la restauration et la réparation de fenêtres étaient perçues comme une pratique de rafistolage. La



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

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



## Éléments à inspecter pour une cure de rajeunissement complète

### ● UNITÉS SCELLÉES

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

### ● PIÈCES ET MÉCANISMES

En plus de l'usure normale, les facteurs environnementaux peuvent endommager les mécanismes de vos fenêtres.

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

### ● CALFEUTRAGE

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

### ● DEMANDEZ L'AVIS D'UN EXPERT

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

<https://www.bascoworld.com>

## SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostique 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](http://zaratelavigne.com)

# Inspection des façades ! À ne pas faire en utilisant les balcons !



Par Guy-Michel Lanthier, ing.  
Vertika Inc.  
Entreprise spécialisée en travaux en hauteur

Le temps passe vite... Et il est probable qu'il se soit déjà écoulé cinq ans depuis votre dernière inspection de façades. Le temps passe vite et selon la loi ([site de la RBQ](#)), il faut penser à les faire inspecter de nouveau, 2020 étant le début du 2e cycle de cinq ans. Petit rappel, tout bâtiment de cinq étages et plus est sujet à une inspection de façades aux cinq ans, et ce, dès la dixième année de sa construction. Votre professionnel en bâtiment peut assurément vous donner plus d'information sur le sujet si nécessaire. Au besoin, votre soussigné peut également vous aider à y voir un peu plus clair.

Soyons honnêtes, plusieurs pensent que l'inspection des façades est une dépense récurrente dont le retour sur l'investissement frôle le zéro. Par contre, si on pense aux conséquences que la chute d'une brique, d'un bloc de béton ou d'une tôle au vent peut avoir, on comprend que le coût n'est pas aussi élevé qu'il en a l'air. Si l'inspection des façades est un mal nécessaire, aussi bien qu'elle soit bien faite! Mais ça, c'est comme dans la nature. Il y en a pour tous les goûts. Pour ne pas dire tous les coûts!

Parlant de coûts, qu'auraient-ils été lors de la chute de ce panneau de béton si la Covid-19 n'avait pas fait de Montréal une ville fantôme ? C'est arrivé le 15 mai dernier, le panneau du 18e étage s'est retrouvé sur la rue René-Lévesque, au Centre-ville de Montréal. Lorsqu'on regarde l'étendue des morceaux de béton au sol, il est difficile de comprendre que le service des pompiers ait pu qualifier l'incident de mineur... Disons que c'est une chance que les conséquences aient pu être qualifiées de mineures; il n'y avait personne dans la rue lors de l'incident.

Il n'y a pas qu'au Centre-ville où il y a de la chance. Nous recevons quelques appels par année, comme celui de l'automne



dernier, où un client m'a contacté pour savoir si on pouvait intervenir rapidement. Une juliette de son bâtiment avait été identifiée comme dangereuse lors d'une inspection de façades. Quelques jours après notre intervention en urgence, le client a demandé si on pouvait vérifier l'ensemble des juliennes du bâtiment. Cette intervention en accès sur cordes nous a amenés sur différentes sections de l'immeuble où nous avons identifié un morceau de colonne de béton sur le point de tomber (voir photo).

La colonne fautive donne sur le porche d'entrée de l'immeuble, le bloc étant situé au 2e étage. On peut se demander comment il se fait que l'anomalie n'a pas été identifiée lors de l'inspection de façades. On peut croire que c'était difficile de le voir du sol, d'un balcon ou d'une fenêtre. Voilà pourquoi l'utilisation d'une nacelle ou de l'accès sur cordes est essentielle lors d'une inspection de façades.

Les inspections de façades sont une dépense, on en convient. Il peut être tentant d'octroyer le mandat à ceux dont les coûts sont les moins élevés. Cela est d'autant plus tentant si on se dit que c'est le signataire du rapport qui est responsable de l'inspection. C'est vrai, mais en tant qu'administrateur ou ges-

tionnaire d'un syndicat de copropriété, votre responsabilité est de choisir la firme en mesure de réaliser une inspection qui répond aux exigences de la loi. Lorsqu'on pense aux conséquences d'une inspection de piètre qualité, on comprend que le moins cher n'est peut-être pas le meilleur choix.

Pour un rapport de qualité, assurez-vous que votre professionnel, un ingénieur ou un architecte, travaille méthodiquement. Ainsi, il doit minimalement :

- Passer en revue les plans du bâtiment afin de comprendre sa construction;
- S'informer des réparations qui ont été réalisées sur le bâtiment;

- Réaliser une inspection générale des façades afin d'identifier des anomalies;
- Compléter une inspection détaillée, tactile avec sondage;
- Faire des ouvertures exploratoires, intérieures ou extérieures;
- Rédiger un rapport avec déclaration de conditions dangereuses s'il y a lieu.

Surtout, il faut savoir qu'une inspection détaillée se réalise en nacelle ou en accès sur cordes. Pour un travail de qualité, fuyez le professionnel qui vous propose de la faire uniquement à partir du sol, des fenêtres ou des balcons... ☺



**SC-PIERRE & ASSOCIES**  
SCIENCE DU BÂTIMENT

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !**

**LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION** des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

**UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ**

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**  
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance  
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique  
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien

# Carnet d'entretien !

## Un jeu d'enfants



Par Benoît Allaire TP

PREVIMAGE / ALLB inc.

La prévention par l'image

Les inquiétudes dominantes chez les copropriétaires, gestionnaires sont le manque dans la documentation technique présente. Sachez qu'il est possible de bâtir le tout à partir des actifs présents, des faits, des rapports, etc. Ce qui valorisera en tout point votre bâtiment et donnera les outils pour faire preuve lors de sinistre, d'appel d'offre de services, lois-règlements et surtout vos connaissances.

### La solution, un carnet d'entretien tout en images

C'est maintenant un jeu d'enfant de rassembler les rapports, la documentation technique (Inventaire, document d'entretien, rapport d'état, fonds de prévoyance, fonds de maintenance), etc. Ce sont tous des éléments du carnet d'entretien et de la gestion que l'on présente maintenant en images. On peut alors mieux visualiser l'état des lieux et celle des composantes mécaniques de votre bâtiment à l'aide de vos appareils intelligents via la technologie virtuelle d'aujourd'hui. Un enfant, un étudiant, tout citoyen et même un professionnel peuvent tous maintenant apprendre en jouant avec la réalité virtuelle documentée. Sachez que la culture, la langue, l'expérience, la connaissance, etc. n'ont pas toutes le même dénominateur commun. Chaque individu interprète son savoir à sa façon pour protéger en premier lieu ses propres intérêts. D'autre part, il ne faut pas négliger le fait que soit la compagnie de gestion, les gens de maintenances et les entreprises de services n'ont pas tous des employés permanents et fidèles qui font en sorte que c'est toujours à recommencer.

C'est pourquoi on peut accéder à la puissance des outils performants et stables pour mieux gérer l'information concer-



nant la connaissance et l'état de vos actifs immobiliers et mécaniques. Un outil virtuel servant d'encyclopédie, de dictionnaire, est le reflet et l'image des composantes de votre immeuble. Que vous soyez dans votre salon, au bureau, dans le hall d'entrée de votre copropriété, vous constatez être en mesure de consulter l'état des lieux et des composantes mécaniques en vous déplaçant virtuellement. Il serait donc plus facile de bien expliquer aux tiers et entrepreneurs bien ce que vous voulez transmettre.

Imaginez-vous au sous-sol de votre copropriété dans un local technique avec plein d'équipement mécanique.

Imaginez que vous devez prendre une décision d'importance  
Imaginez que vous parlez en conférence au même moment avec le gestionnaire et l'entrepreneur.

Imaginez que vous tous n'êtes pas dans ce local technique et que vous tous voyez et parlez du même sujet.

À vous d'imaginer, y être sans y être avec toute la documentation accessible. Voilà le défi ! IMAGINER !!!

Aujourd'hui, la technologie nous permet de mieux communiquer, être plus précis dans l'interprétation des besoins, pour une réduction des coûts et surtout de minimiser les pertes de temps. Sachez qu'une seule intervention d'automatisation pourrait rembourser votre investissement comme par exemple procéder à la fermeture plus rapide d'une valve d'eau domestique.

Réalité Virtuelle Documentée (RVD) pour toute grandeur et secteur de bâtiment.

Savoir Rapporte Gros !

# Le printemps est à nos portes, redonnez vie à vos locaux!

Réservez dès aujourd'hui, la date  
votre grand ménage.



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



**PROPRET**  
SERVICES D'ENTRETIEN

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

## Asphalte

(installation et réparation)

## Scellant

## Pavage

## Lignes de stationnement

## Drain

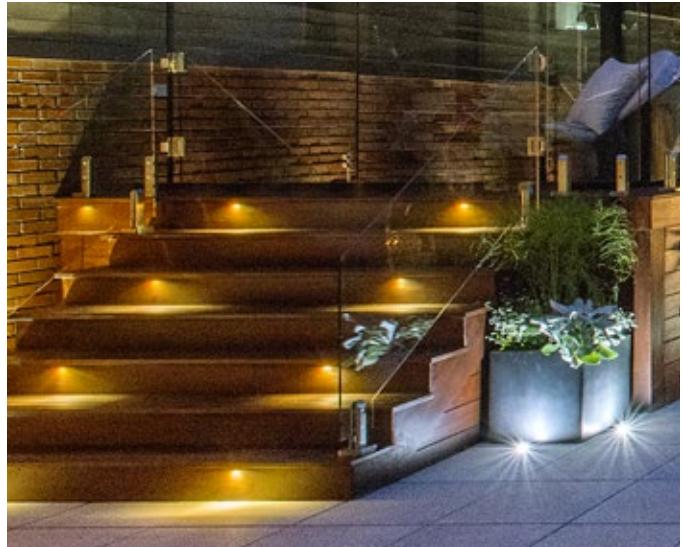


  
**Centre-Ville  
Paysagiste**  
514.881.2444  
[www.centre-villepaysagiste.com](http://www.centre-villepaysagiste.com)

# L'éclairage extérieur du condo : indispensable à plusieurs niveaux



Par Dominique Filion  
Services Paysagers Dominique Filion



Aménager un immeuble à condo veut dire bien plus que de penser à l'espace disponible et aux végétaux idéaux. Les éléments essentiels à son ambiance, ses fonctionnalités et son côté esthétique doivent aussi faire partie de l'équation. C'est ici que l'éclairage extérieur se présente comme un atout essentiel à un projet d'aménagement de condo mené avec brio.

*Choisir le type d'éclairage favorable et définir les endroits à éclairer sont toutefois des défis de taille : nous sommes là pour vous accompagner à bénéficier de tous les avantages qui en découlent. Voici quelques-uns de ceux-ci, que seul un système de lumière extérieure optimal saura vous offrir.*

## La fonctionnalité

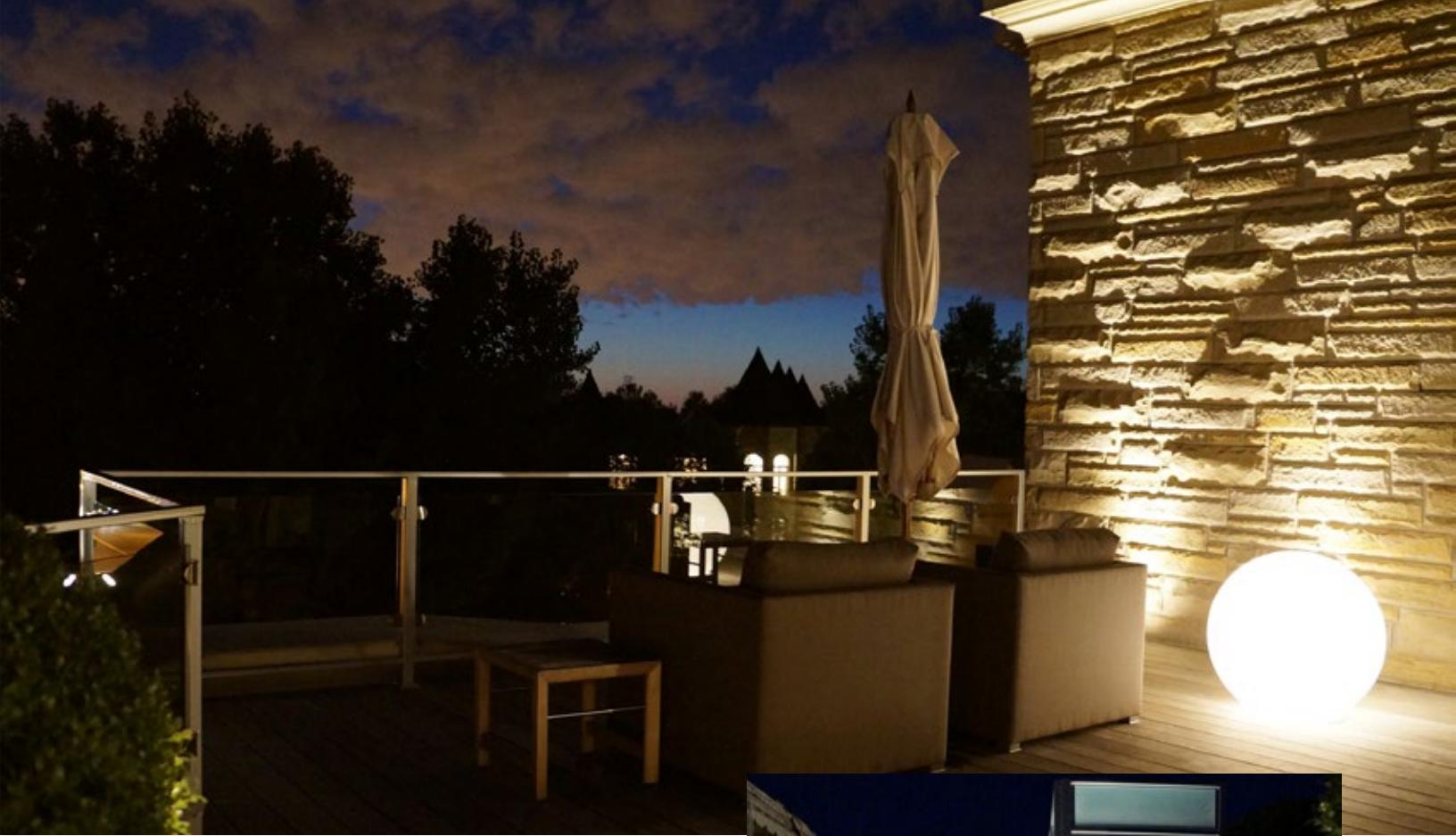
L'expérience concrète que font les résidents de l'espace extérieur de leur condo doit être agréable, simple et surtout : sécuritaire. Par exemple, si un trottoir de pierres relie le stationnement à la porte principale, un éclairage qui permet de savoir où l'on met le pied est crucial.

Un spot d'éclairage bien placé peut mettre en valeur la beauté d'une entrée d'immeuble aménagée, tout en permettant de transiger d'une section à l'autre sans accroc. Trouver le type d'éclairage optimal pour chaque zone extérieure accessible est une mission que notre équipe relève à tout coup.

## L'ambiance

À l'intérieur comme à l'extérieur, la lumière demeure une importante instigatrice de l'ambiance d'un espace. Il révèle, à la tombée du jour, un tout nouveau jeu d'ombres et de lumières pour les surfaces et les textures qui le meublent. Classique, sobre, intriguant ou audacieux : l'éclairage peut éblouir, tout comme il peut adoucir un espace extérieur aménagé.

À titre de maître paysagiste, il est de notre devoir de créer un tracé logique entre les besoins des clients en matière d'ambiance et les éléments dominants de leur éclairage. Tout comme son aspect fonctionnel, c'est ce qui fait la différence pour obtenir un espace agréable à fréquenter le jour comme le soir.



### La beauté et l'attrait de votre immeuble

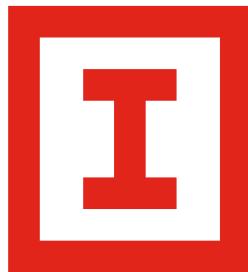
Des végétaux riches en couleurs à vos murs texturés : des spectres d'éclairage bien définis et dirigés sont des indispensables pour mettre en valeur vos plantations et votre condo. Nous adorons vous étonner à l'aide des solutions d'éclairage extérieur dont nous disposons. Notre équipe expérimentée installe avec soin vos lumières, pour que vous puissiez en profiter longtemps. De plus, les produits utilisés par les Services Paysagers Dominique Filion ont depuis longtemps fait leurs preuves sur des lieux comme les vôtres. Faites-nous confiance : nous avons ce qu'il vous faut.



**Votre condo, propose-t-il un éclairage qui met en valeur sa façade, tout en offrant une expérience agréable et sécuritaire aux habitants ? Obtenez l'avis de nos experts en éclairage extérieur. ○**

**[DOMINIQUEFILION.CA](http://DOMINIQUEFILION.CA)**





# 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.

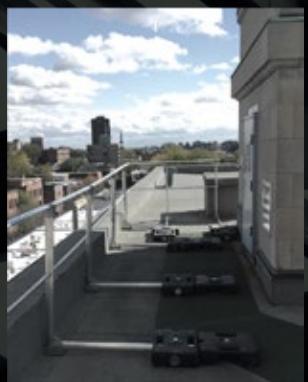
- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

## 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



## Faut-il insonoriser les planchers de vinyle ?

Par Julie Leduc  
AcoustiTECH

Les planchers de vinyle sont de plus en plus populaires dans le marché du revêtement de sol. Inspirés des planchers flottants, les planches ou tuiles de vinyle offrent de nombreux avantages. Toutefois, certaines croyances populaires, notamment leurs propriétés acoustiques, sont mises en doute. Avant d'opter pour ce choix de revêtement de sol, apprenez-en plus en lisant notre article.

### Il y a plusieurs avantages à choisir le vinyle (planches ou tuiles) :

- La facilité d'installation : les systèmes « clic » sont simples à utiliser
- La facilité de réparation : les planches sont faciles à remplacer
- La résistance à l'eau : idéal pour les salles de bain, cuisines et sous-sols

- La facilité d'entretien : aspirateur et eau savonneuse
- Le confort : souvent moins froid que les surfaces naturelles
- L'économie : plus abordable que des matériaux naturels
- La variété : plusieurs options de textures, couleurs et formes

Après des débuts difficiles, le produit est maintenant au point mais on trouve encore des produits de bas de gamme qu'on conseille tout simplement d'éviter, car l'épaisseur est souvent de 2,5mm. Un vinyle mince est plus à risque d'indentation qu'un vinyle plus épais. C'est-à-dire qu'il est moins résistant aux marques des pattes de meubles et électroménagers. Aussi, il est plus susceptible d'être délamинé, donc que sa surface d'usure se détache du reste du produit.

Dans la plupart des cas, il est faux de croire qu'un plancher de vinyle installé seul offre des propriétés acoustiques.

Toutefois, il existe des solutions acoustiques performantes sur le marché pour insonoriser ce type de revêtement de sol. Il faut simplement respecter certaines limitations. L'installation peut se faire **flottante** (système « clic ») directement sur le substrat avec notre **membrane AcoustiTECH LV**. Dans ce cas, l'épaisseur totale des planches ou des tuiles doit être au minimum 4mm. L'installation peut aussi se faire **collée** avec la même membrane AcoustiTECH LV. L'épaisseur totale dans ce cas doit être au minimum 3,2mm avec des joints biseautés. Utilisez seulement un adhésif conçu spécifiquement pour les planches et tuiles de vinyle et recommandé par le manufacturier du plancher et le manufacturier de la membrane acoustique. Ce type d'installation est plus résistant au déplacement latéral et à la présence d'eau car l'adhésif agit comme scellant au niveau des joints.

#### Ce qu'il faut savoir :

- Toute membrane acoustique installée sous tout type de planchers créé du mouvement vertical.
- Une membrane acoustique ne prévient pas le plancher de se contracter ou de prendre de l'expansion dû à des variations de température et d'humidité, même pour un plancher de vinyle (planches et tuiles).
- Une évaluation d'un échantillon de votre plancher de vinyle peut être fait à nos laboratoires (et ce même pour un vinyle dont l'épaisseur totale est inférieure à 3,2mm) afin de tester la compatibilité avec notre membrane AcoustiTECH LV.

Bref, si vous optez pour un plancher de vinyle (planches et tuiles), pensez à intégrer une solution acoustique conçue spécialement pour ce type de revêtement de sol. Enfin, choisissez un vinyle de qualité, dont l'épaisseur est supérieure à 3,2mm. Bon projet de rénovation!

<https://www.acousti-tech.com/Blogue/tendances-de-l-industrie/faut-il-insonoriser-les-planchers-de-vinyle-4124.html> ○

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 10 ans d'expérience dans la réfection pavages et la nouvelle construction.

#### ASPHALTE \* PAVÉ-UNI \* BÉTON \* SCELLANT



Nous offrons des solutions clés en main avec nos gammes de produits et services :

- Réfection complète d'asphalte
- Réparation d'asphalte et nids-de-poule
- Marquage et traçage de lignes & Signalisation
- Réparation de drain pluvial et autre
- Scellant pour asphalte, pavé-uni et béton
- Scellement de fissures d'asphalte et béton
- Pavé-uni : muret de soutien, trottoir, bordure et réinstallation complète
- Béton : muret de soutien, trottoir et bordure
- Excavation
- Pose de tourbe

Licence RBQ : 8360-5220-01

« VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC  
POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE »

**514 766-4888**  
**info@excellentpavage.ca**

ESTIMATION GRATUITE  
MONTREAL, LAVAL  
ET RIVE-NORD

**www.excellentpavage.ca**



## Les experts en prévention de dégâts d'eau dans les immeubles en copropriété

**Confiez à Sécurité AquaDétect l'installation  
du système de détection de fuites d'eau le plus  
performant sur le marché!**

Dès qu'une fuite d'eau est détectée, le système Nowa 360 actionne une soupape électrique qui **ferme l'entrée d'eau**. Le dégât se limite ainsi à une petite flaue d'eau facilement épongée.

**Nous avons installé  
plus de 2000 systèmes.**



**Obtenez une soumission  
SANS FRAIS NI OBLIGATION.**



R.B.Q. 5725-6638-01

**514 375-5678 • [securiteaquadetect.com](http://securiteaquadetect.com)**

**[info@securiteaquadetect.com](mailto:info@securiteaquadetect.com)**

# Désinfection : soyez vigilant face aux propositions miracles !



Par Marcel Leduc  
Directeur général  
PROPRET, services d'entretien

Depuis le début de la pandémie, aux quatre coins de la planète, des vendeurs de rêves aux entrepreneurs opportunistes font des affaires d'or en proposant aux citoyens et aux entreprises des solutions nettoyantes dites miraculeuses pour éradiquer le virus du COVID-19. En tant que fournisseur de services en entretien ménager commercial et centre de formation, nous croyons qu'il est de notre devoir d'appeler à la vigilance face à la prolifération de ces nouvelles approches.

## Prioriser les techniques de base

**Bien que les recommandations évoluent rapidement au gré des découvertes scientifiques**, les différentes instances de santé publique au pays sont actuellement unanimes sur un point : il faut prioriser les techniques de base en matière de désinfection. En effet, il demeure essentiel d'effectuer un nettoyage ciblé et répété, réalisé à l'aide d'un désinfectant dont l'utilisation a été prouvée contre le COVID-19. À ce jour, ce type d'entretien routinier et méthodique, qui met notamment l'emphasis sur la désinfection des points de contact, constitue une mesure de protection plus efficace que l'utilisation simple des solutions de désinfection dite à la large échelle. À ce sujet, nous vous invitons à vous assurer que votre fournisseur de services en entretien ménager utilise l'un des produits recommandés par Santé Canada lors de l'entretien de vos lieux : <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/medicaments-produits-sante/desinfectants-covid-19/liste.html>

## Analyser ses besoins et discuter avec son fournisseur de services

Comme le virus responsable du COVID-19 peut survivre quelques minutes à quelques jours dépendamment de l'environnement dans lequel il évolue, il est important d'analyser avec son fournisseur ses réels besoins en termes de désin-



fection. Cette analyse doit permettre de croiser différentes données : les différents types de surfaces présentes, l'achalandage des lieux, les zones particulièrement sensibles et/ou à risques, etc. Une fois cette analyse réalisée, vous devrez ensuite vous assurer que votre équipe d'entretien respecte les pratiques exemplaires de nettoyage : dilution adéquate des produits, respect des temps de contact avec la surface, gestion des matières souillées, etc.

## Consulter des sources fiables

Nous vous recommandons de visiter régulièrement le site de l'Institut national de santé publique du Québec ([inspq.qc.ca](https://www.inspq.qc.ca)) et celui de Santé Canada ([canada.ca/fr/sante-canada](https://www.canada.ca/fr/sante-canada)) afin rester à l'affût des plus récentes recommandations en matière de désinfection des lieux. Fait intéressant, l'INSPQ a réalisé de nombreuses études sectorielles afin d'aider les différents gestionnaires à rendre leur environnement sécuritaire.

## N'hésitez pas à communiquer avec nous.

Nous réaliserons ensemble un examen de vos besoins réels. ☺



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.



Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert  



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

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

Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à [info@chariotshopping.com](mailto:info@chariotshopping.com) !

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



Chariot Shopping.com



*L'eau est la principale cause de réclamation en assurance habitation au Canada.*

## Votre copropriété est-elle attrayante pour les assureurs ?



Par Valérie Rhéaume  
Sinopé Technologies

Le marché de l'assurance présente des défis croissants pour les copropriétaires à travers le Canada en raison du piètre état de nombreuses propriétés.<sup>1</sup> Les syndicats de copropriété peinent parfois à trouver une police d'assurance satisfaisante ou à faire assurer 100 % des risques par la même entreprise. Certains assureurs refusent tout simplement d'assurer la propriété ou encore, imposent des franchises jugées trop élevées par les copropriétaires. Ces défis devenus monnaie courante ne sont pas insurmontables. Voici quelques pistes pour les copropriétaires désirant simplifier le processus et adoucir la relation avec leur assureur.

### Facteurs décisionnels

Les assureurs tiennent compte de plusieurs facteurs pour évaluer l'immeuble et attribuer la couverture d'assurance. Comme indiqué par le Bureau d'assurance du Canada, les

primes d'assurance sont déterminées en fonction de la probabilité de subir une perte remboursable. Bien que l'historique des réclamations soit important, l'âge du bâtiment et la proactivité à l'entretien montrée par les copropriétaires peuvent avoir un impact significatif sur la couverture d'assurance accordée et sur le coût de celle-ci. En somme, les immeubles maintenus en bon état sont plus attrayants pour les assureurs, car ils présentent moins de risques.

### Bonnes pratiques

Une inspection du bâtiment devrait être accomplie à chaque année pour évaluer les travaux d'entretien qui requièrent une attention immédiate et ceux qui sont à prévoir. Cette corvée, parfois fastidieuse, est souvent omise par les copropriétaires.

L'inspection et l'entretien réguliers de la plomberie, de la tuyauterie et des appareils susceptibles de causer des dommages rendent les copropriétés plus attrayantes aux yeux des assureurs.

L'adoption de mesures préventives aide à pallier les imprévus et, à terme, réduit le risque potentiel de réclamation auprès des assureurs. Enfin, les experts recommandent de documenter les réparations effectuées pour démontrer la proactivité et prouver l'entretien réel accompli.

<sup>1</sup> Bureau d'assurance du Canada. Copropriété. <https://bac-quebec.qc.ca/fr/enjeux-en-assurance-de-dommages/copropriete/>. Consulté le 15 mai 2020.



## L'eau, facteur de risque

Selon Info Assurance, l'eau est désormais la principale cause de réclamations en assurance habitation au Canada.<sup>2</sup> Les causes de dégâts d'eau sont nombreuses : robinets qui fuient, tuyauterie endommagée, débordements de baignoire, d'évier ou de toilettes et fuites provenant d'électroménagers comme la machine à laver ou le chauffe-eau. Dans les condos, les dégâts d'eau sont l'un des problèmes les plus complexes à gérer.

Pour remédier à cette situation, de nombreux propriétaires de condos se tournent vers les systèmes intelligents de protection contre les dégâts d'eau. Plusieurs systèmes visant à réduire et à prévenir les dégâts d'eau sont disponibles sur le marché. DéTECTeurs de fuite d'eau, valves à fermeture automatique et systèmes entièrement automatisés sont désormais plus accessibles aux copropriétaires et aux gestionnaires. Ce que beaucoup d'assureurs qualifient de «système à coupure d'eau automatique» est la meilleure option pour les copropriétaires désirant protéger leurs biens contre les dommages importants et coûteux causés par l'eau.

Pour pallier la menace omniprésente des dégâts d'eau, certaines associations canadiennes de courtiers en assurance recommandent même que chaque copropriétaire ait un accès rapide et facile à son entrée d'eau principale.<sup>3</sup> Cependant, un tel accès n'est pas toujours possible en raison de la configuration du condo. C'est également pourquoi les systèmes intelligents de protection contre les dégâts d'eau sont une bonne option puisqu'ils permettent l'ouverture ou la fermeture de la valve d'entrée d'eau à distance par l'entremise d'un appareil mobile ou d'une plateforme de gestion.

## Systèmes de protection

Un système adéquat de protection contre les dégâts d'eau combinerait des détecteurs et une valve qui ferme l'entrée d'eau principale dès qu'une fuite d'eau est détectée. Idéalement, les détecteurs intelligents doivent être compacts pour être placés près des zones à risque telles que près de la bai-

*Les systèmes intelligents de protection contre les dégâts d'eau permettent l'accès et le contrôle de la valve et des détecteurs de fuites d'eau par l'entremise d'applications faciles à utiliser.*

gne, de l'évier, des toilettes, du chauffe-eau et du lave-vaiselle. De plus, vérifiez si le contrôleur de la valve est amovible, car cette caractéristique facilite l'installation qui sera effectuée par un plombier professionnel.

Assurez-vous que le système vous donne un contrôle total. Le système parfait est équipé d'appareils intelligents permettant de contrôler à distance l'ouverture et la fermeture de la valve, de vérifier l'état des appareils connectés et de recevoir une alerte en cas d'eau, de risque de gel ou lorsque les piles sont faibles. Un accès direct et facile au système simplifie l'entretien général, lorsque les piles doivent être changées, par exemple.

Selon la taille du bâtiment, les spécialistes recommandent d'utiliser une plateforme centralisée pour une gestion efficace. Certains systèmes de protection contre les dégâts d'eau offrent la possibilité d'utiliser des plateformes de gestion des bâtiments permettant le contrôle à distance, la surveillance et des automatisations pour protéger non seulement les

<sup>2</sup> More and more water damage. Info Insurance. <https://infoassurance.ca/en/blog/Prevention-habitation/more-water-damage.aspx>. Consulted on May 1st, 2020.

<sup>3</sup> Strata insurance raises are rising. Insurance Broker Association of British Columbia. [https://www.ibabc.org/pdf\\_files/Strata-Premium-FAQ.pdf](https://www.ibabc.org/pdf_files/Strata-Premium-FAQ.pdf). Published on January 17th, 2020.

unités individuelles, mais également le bâtiment dans son ensemble. Ces plateformes pratiques offrent une vue d'ensemble du bâtiment, des alertes centralisées et une planification accrue pour une maintenance avancée, assurant ainsi une protection optimisée à tout moment.



*La gestion centralisée par l'entremise d'une plateforme unique est la meilleure option pour permettre au gestionnaire de surveiller et de protéger un grand nombre de copropriétés.*

Assurer un bon entretien et équiper le bâtiment d'un système intelligent de protection contre les dégâts d'eau sont d'excellents réflexes pour protéger votre bâtiment et le rendre plus attrayant pour les assureurs.

Plusieurs compagnies d'assurance offrent même des rabais pour l'installation de tels systèmes, car ces derniers diminuent significativement les risques et réclamations liés aux dégâts d'eau. Parlez-en à votre assureur pour en savoir davantage sur leurs programmes incitatifs. ☺

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

# Changer ou restaurer vos fenêtres : quelle est la meilleure option ?



Par Paul Rosa  
Vice-Président  
Sketch Nanotechnologies

Si vous êtes propriétaire, vous vous êtes assurément déjà posé cette question : *devrais-je changer mes fenêtres, ou les restaurer?*

La fenestration est sans aucun doute l'un des aspects les plus importants d'une habitation. Que ce soit pour le résidentiel ou le commercial, la qualité des fenêtres a un impact considérable sur le confort qu'on retrouve au sein d'un bâtiment, autant le contrôle de la température ambiante, que le degré de luminosité.

Depuis de nombreuses années, la réparation de fenestration est considérée comme une solution à favoriser en attendant une nouvelle installation. En effet, en plus d'être moins onéreuse, cette option est même souvent plus avantageuse à long-terme.

Selon nous, la meilleure décision : restaurer et optimiser. Voici les principales raisons.

## Amélioration de la performance écoénergétique

La performance écoénergétique est probablement la raison principale pour laquelle un propriétaire éprouve la volonté de changer ses fenêtres. Il s'agit également d'un facteur important pour les acheteurs et locataires de maison.

Si vos fenêtres sont vieilles, endommagées, et laissent l'air s'infiltrer, cela peut sembler alarmant et causer des dépenses énergétiques inutiles, mais il n'est pas nécessairement pri-

mordial de les remplacer pour autant. Bien entendu, une fenestration neuve offrira un meilleur rendement énergétique, mais vos factures ne baisseront que de quelques dollars. Dans la plupart des cas, la période de récupération du coût total de la nouvelle installation peut s'étaler sur une longue période.

En apportant une révision du calfeutrage, réparation des cadrages, entretien des pièces et ajustements, vous économiserez beaucoup. Pour amener l'optimisation écoénergétique au prochain niveau, l'application de notre enduit, SketchNanoGard, permet de tirer un maximum de la lumière naturelle, tout en diminuant grandement l'incidence de la température extérieure sur la température intérieure. Ce faisant, cela permet de grandement réduire les coûts reliés au chauffage ou à la climatisation, en plus de diminuer l'impact thermique des infra-rouges et de vous protéger contre les rayons UV.

### La restauration est économique, mais surtout écologique



Comme mentionné plus haut, faire restaurer vos fenêtres sera fort probablement moins dispendieux que d'en installer de nouvelles. Imaginez les économies pour un édifice commercial? En plus d'être bénéfique sur le plan financier, ce choix

laissera une empreinte écologique beaucoup moins prononcée sur l'environnement, car moins de débris se retrouveront au dépotoir et moins d'énergie sera consommée pour la production de nouveaux verres et cadrages.

Dans un monde où chaque geste peut faire une différence, optez plutôt pour l'amélioration d'un bâtiment avec des matériaux durables et des pratiques vertes.

### Conserver l'esthétique d'origine, valeur ajoutée?

Pour certains, le fait de conserver ses matériaux d'origine est un choix purement esthétique. Effectivement, des fenêtres aux allures ultra-modernes ne seraient probablement pas la meilleure option de rénovation pour une demeure ancestrale du 19e siècle, par exemple. Un bon ébéniste peut parfois faire des miracles, et plusieurs entreprises se spécialisent dans la restauration de cadrages en aluminium ou en PVC.

Des fenêtres anciennes permettent de conserver le cachet d'origine d'un bâtiment et peuvent atteindre un rendement tout aussi efficace, si elles sont bien restaurées et possèdent un enduit éco-énergétique performant. De plus, les éléments d'origines, notamment sur les bâtiments ancestraux, peuvent même ajouter de la valeur à la propriété.

### Verdict final

Il est certain que dans certains cas, on ne peut échapper à l'installation d'une nouvelle fenestration. Ainsi, si, par exemple, on retrouve de la peinture au plomb sur le châssis, ou qu'on remarque une importante infiltration d'eau pouvant mettre en péril l'état des murs, il est préférable d'y aller avec cette option, pour des raisons de santé et sécurité. Néanmoins, dans la plupart des situations, la restauration et l'optimisation de vos fenêtres actuelles, si elles le permettent, restent l'option la plus avantageuse. ○

**RICHARD LAVOIE  
AVOCAT**

**Conseillers juridiques en droit de la copropriété**

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

Courriel : [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)

# L'importance de l'entretien de la pelouse

Équipe Pro-Vert

Qu'on le veuille ou non, la pelouse constitue un élément sur lequel beaucoup de gens se basent pour se faire une idée sur les occupants du lieu, comme s'il s'agissait d'un point de repère pour évaluer la personnalité de ces derniers ainsi que leur réussite sociale.

Une belle pelouse attire toujours les regards, elle reflète le bon goût des propriétaires tout en purifiant l'air par la photosynthèse.

Entretenir une pelouse est une chose et l'embellir en est une autre.

Voici six pratiques culturelles d'extrême importance à la survie de la pelouse :



de l'eau dans le sol. L'aération est recommandée 2 fois par saison selon l'intensité de compaction du sol.



## 1) L'aération du sol en profondeur.

L'aération du sol augmente le volume d'air nécessaire à l'expansion de la masse racinaire, réduit le gaz carbonique toxique résultant de la respiration des racines, permet à l'engrais d'atteindre les racines, facilite l'infiltration



## 3) La fertilisation équilibrée.

Pour une pelouse attrayante et en santé, il faut comprendre ses besoins nutritifs et adopter un programme de fertilisation équilibré.

Les trois principaux éléments nutritifs dont une pelouse a besoin sont :

**L'azote (N)   Le phosphore (P)   Le potassium (K)**



## 4) Le chaulage.

Le chaulage réduit l'acidité du sol et permet de rétablir l'équilibre nutritif pour une meilleure absorption des éléments nutritifs du sol aboutissant ainsi à un enracinement profond pour produire une pelouse en santé.

Un pH de 6,5 à 7,0 est adéquat pour la pelouse. Demandez une analyse du pH du sol avant de chauler.



## 5) Une tonte adéquate.

La tonte est la pratique culturelle la plus importante pour la pelouse.

Pour conserver une pelouse en santé, éviter le dessèchement du sol et la prolifération des mauvaises herbes, en maintenant une bonne hauteur de tonte de 7 cm (3 pouces) pour mieux garder l'humidité et augmenter la photosynthèse grâce au feuillage plus long.



### 6) L'irrigation suffisant sans excès.

Lorsque les pluies ne sont pas assez abondantes pendant la saison de croissance, le gazon entre en dormance et brunit.

Quand le gazon commence à flétrir, l'arroser suffisamment pour détrempé le sol sur toute sa surface, jusqu'à une profondeur de 10-20 cm.

L'idéal est d'arroser tôt le matin, moins souvent, mais à fond. Pour un programme complet il est préférable de consulter un membre

## SERVICES PRO-VERT

### Notes :

Leurs pratiques culturales permettent d'obtenir un sol mieux structuré et d'acquérir certaines propriétés physiques telles que :

- Une meilleure infiltration et rétention d'eau
- Plus d'échange d'air dans le sol.

Pour en connaître davantage sur l'entretien de vos espaces verts contactez-nous et mettez notre expertise au service de votre environnement.

Au plaisir de vous servir ! ☺

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



CONTACTEZ-NOUS POUR UNE

SOUMISSION RAPIDE

SERVICES  
**PROVERT**  
Génération verte  
1855-PROVERT  
7 7 6 8 3 7 8

# Même en période de pandémie, il ne faut surtout pas négliger l'entretien de votre toiture



Par Pascal Hogue  
Toitures PME inc.

Un programme d'entretien planifié, bien ordonné et exécuté, assure la bonne performance des toitures durant de nombreuses années.

Idéalement, le programme d'entretien préventif devrait être envisagé à la phase conception et incorporé au système intégré de gestion de toiture.

Il devrait prévoir les endroits où la couverture risque de présenter des défaillances à court, moyen et long terme, qui seraient le résultat des contraintes produites par l'occupation; ce programme peut tenir compte de données antérieures pour des toitures semblables.

## Facteurs à considérer

Par exemple, selon la circulation prévue sur le toit après la mise en service du bâtiment, il est possible que l'avantage qu'une couverture à membrane protégée offre au niveau protection par rapport à une toiture traditionnelle soit annulé par le fait que l'inspection et la réparation de la membrane sont plus difficiles.

En même temps, la principale force d'un programme d'entretien préventif réside dans la fréquence et la qualité des inspections, ainsi que dans le degré de perception et d'ingéniosité en ce qui a trait à l'interprétation des résultats de ces inspections.



## Inspection de votre toiture

- Immeubles à condo
- Duplex
- Maisons résidentielles
- Commercial
- Centres commerciaux
- Industries
- Commerces

Dans le meilleur des mondes, une inspection annuelle de la toiture serait souhaitable afin de mieux suivre l'évolution de la toiture et de pouvoir intervenir de façon à limiter les désordres.

Une partie de la méthode d'inspection nécessite la séparation de la toiture en zones ou en bassins de drainage délimités par des joints de contrôle ou de séparation.

La stratégie d'évaluation est une caractéristique importante de la maintenance de la toiture. Avant qu'un rapport d'inspection puisse servir à définir des priorités au niveau de la maintenance, il faut déterminer quels éléments nécessitent une évaluation à l'intérieur de chaque bassin et comment la performance de ces éléments peut être mesurée.

## Composantes et performances

**Les composantes principales devraient être évaluées séparément :**

- Membrane, Drainage, Solins métalliques, Infiltrations d'eau.

**Leur niveau de performance devrait être évalué comme suit :**

- Aptitude générale à remplir leurs fonctions
- Type et gravité de l'imperfection
- Ampleur des réparations
- Coûts occasionnés

Une évaluation globale de la toiture est maintenant possible, bassin par bassin et en totalité. Des estimations budgétaires peuvent être établies.

Un rapport détaillé est remis au propriétaire avec photos et plans de la toiture. Un plan sur les prévisions de réfection est produit. Le propriétaire peut dès lors planifier ses budgets en conséquence.

En conclusion, une stratégie de maintenance bien planifiée et un système intégré de gestion de la toiture contribueront à maximiser sa durée de vie. 



**Toitures  
PME inc.**

L'expérience fait la différence.

 • RÉSIDENTIEL  
• COMMERCIAL  
• INDUSTRIEL

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



**INVEST GAIN LTÉE**

 **Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

**Depuis 1981  
à votre service**

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

### Spécialiste en copropriété

- Fonds de prévoyance
- Inspection générale
- Inspection des parties communes
- Rapport d'état d'immeuble
- Carnet d'entretien
- Autres services disponibles

### CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

[WWW.NIVOEX.COM](http://WWW.NIVOEX.COM)

[INFO@NIVOEX.COM](mailto:INFO@NIVOEX.COM)



# Investir en temps de pandémie

Il est indéniable que la crise de la Covid-19 a eu un impact majeur sur l'économie mondiale. Les effets de la pandémie se sont également étendus sur l'ensemble des marchés boursiers. Que faire en tant qu'investisseur ? Voir ses avoirs fondre sur une courte période de temps est toujours inquiétant. Le réflexe instinctif est souvent de vouloir retirer ses placements et attendre des jours meilleurs pour investir. Est-ce vraiment la bonne chose à faire lors de période de volatilité ?

## L'investissement à long terme fait contrepoids à la volatilité à court terme

Conserver des placements à long terme reste l'une des meilleures stratégies pour faire contrepoids à la volatilité à court terme, participer à la croissance des marchés boursiers et obtenir des rendements positifs.

Les marchés des capitaux peuvent gagner et perdre rapidement la faveur des investisseurs. Par exemple, lorsque les actions sont en hausse, les obligations peuvent perdre de leur valeur, ou dans différentes conditions de marché, différents types d'actions ou styles de placement peuvent procurer de meilleurs rendements que d'autres. En conservant vos positions, vous tirerez toujours profit des hausses tout en réduisant les effets de la volatilité boursière à court terme.

Bien que la probabilité d'obtenir des rendements négatifs soit plus forte à court terme, le graphique suivant montre que la possibilité d'obtenir des rendements positifs augmente grandement à long terme.

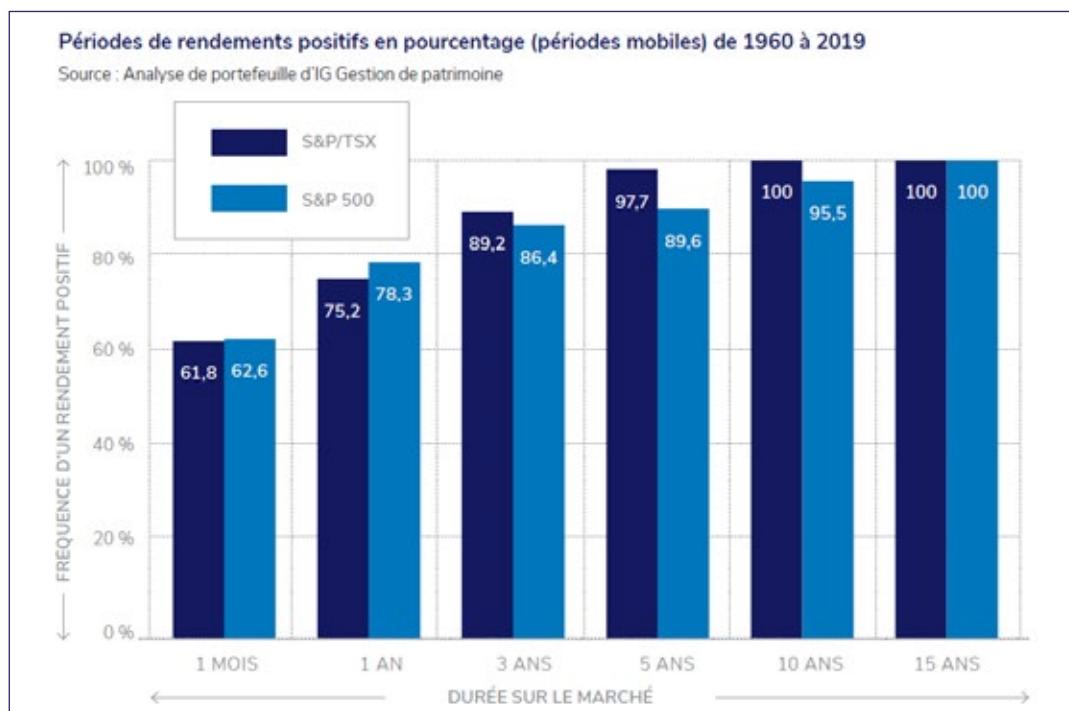
### Redressements du marché malgré la volatilité

Depuis 1956, l'indice S&P/TSX a produit un rendement annualisé de 8,93 % et s'est montré résilient face aux pires conditions de marché.

Il y a eu durant la même période de nombreuses circonstances au cours desquelles l'indice S&P/TSX a chuté de plus de 10 %.

Comme l'illustre le graphique, cela s'est produit à 24 reprises depuis 1959. Chaque fois, le marché s'est redressé pour atteindre un nouveau sommet.

Les Bourses sont fréquemment volatiles, mais la situation finit toujours par s'améliorer. Maintenir le cap reste donc la stratégie primordiale durant les périodes de volatilité, car elle permet aux investisseurs de regagner entièrement le terrain perdu et d'atteindre leurs objectifs de placement à long terme.



Comme nous pouvons le constater, garder le cap dans nos stratégies d'investissement est primordial et réagir prématu-  
rement à court terme peut avoir des effets indésirables sur  
notre patrimoine.

Notre équipe met l'accent sur l'élaboration de stratégies en ligne avec vos objectifs financiers et met l'accent sur l'aspect fiscal de votre situation. Nous privilégions une approche de planification intégrée tenant compte de l'ensemble de votre situation financière.

- Mise en place d'un plan financier.
- Stratégie de décaissement
- Planification successorale
- Gestion du risque
- Gestion des placements
- Planification fiscale pour entrepreneurs

N'hésitez pas à nous contacter pour une consultation gratuite et sans engagement. ☺

### **Jacques Dufort, B.A.A, Planificateur Financier**

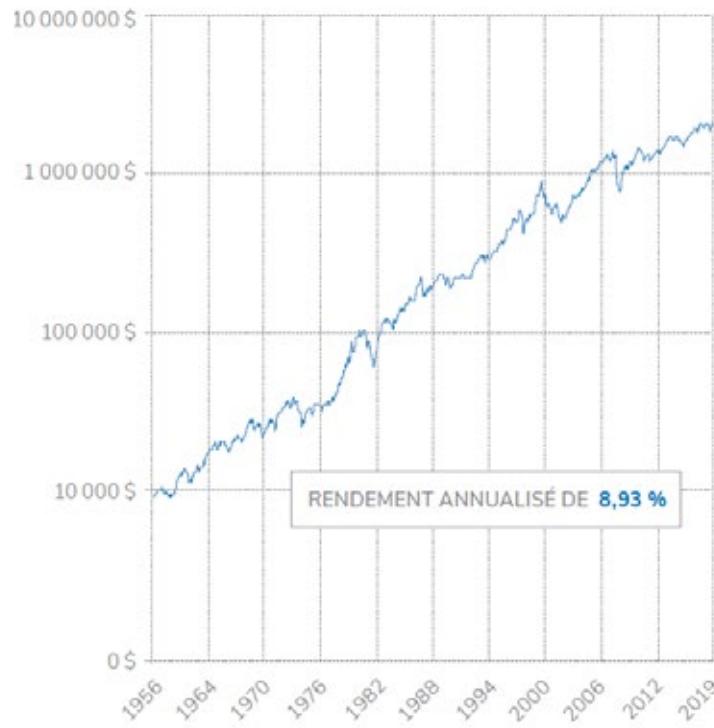
Représentant en épargne collective, conseiller en sécurité financière  
jacques.dufort@ig.ca  
514-236-5056 / 819-889-1150  
Services Financiers Groupe Investors Inc. Cabinet de services financiers

### **Etienne Jacques-Tran, B.A.A, Conseillé associé**

Représentant en épargne collective, conseiller en sécurité financière  
etienne.jacques-tran@ig.ca  
514-290-6176  
Services Financiers Groupe Investors Inc. Cabinet de services financiers

### **Croissance d'un placement de 10 000 \$ - 1956 à 2019**

Source : Analyse de portefeuille d'IG Gestion de patrimoine/Bloomberg



DÉBUT DE LA CORRECTION	DURÉE (MOIS)	BAISSE DU MARCHÉ
Août 1959	7	-12,8
Avril 1962	3	-15,8
Mai 1966	5	-13,3
Juin 1969	2	-15,3
Avril 1970	3	-18,6
Juillet 1971	4	-10,7
Novembre 1973	1	-10,9
Mars 1974	7	-31,9
Août 1975	3	-10,5
Juin 1976	6	-12,5
Mars 1980	1	-17,6
Juillet 1981	4	-21,0
Décembre 1981	7	-27,3
Janvier 1984	7	-14,4
Août 1987	4	-25,5
Janvier 1990	4	-15,0
Février 1994	5	-10,6
Mai 1998	4	-27,5
Septembre 2000	13	-38,2
Avril 2002	6	-20,6
Juin 2008	9	-43,4
Mars 2011	6	-16,6
Septembre 2014	16	-14,3
31 juillet 2018	5	-11,6

Ce document, rédigé et publié par IG Gestion de patrimoine, contient des renseignements de nature générale seulement. Son but n'est pas d'inciter le lecteur à acheter ou à vendre des produits de placement précis ni de fournir des conseils juridiques, fiscaux ou de placement. Les rendements passés ne sont pas garants des résultats futurs. Les lecteurs auraient avantage à obtenir des conseils adaptés à leur situation personnelle auprès d'un conseiller IG Gestion de patrimoine. Les marques de commerce, y compris IG Gestion de patrimoine et IG Gestion privée de patrimoine, sont la propriété de la Société financière IGM Inc. et sont utilisées sous licence par ses filiales.



# COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

## PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

**175\$**

PAR MOIS



MODÈLE MC-ST-.25DF

\*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie  
du bâtiment  
Québec  
R.B.Q.: 5699-5368-01



## NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

- COMPACTEUR INTÉGRÉ, STATIONNAIRE ET VERTICAL
- PRESSE À BALLOTS
- CONTENEURS 2 ET 60 VC
- VERSEURS
- CYLINDRES
- PANNEAUX DE CONTRÔLES
- CONTRÔLE DES ODEURS À L'OZONE
- ACCESSOIRES DIVERS

## AUTRES SERVICES

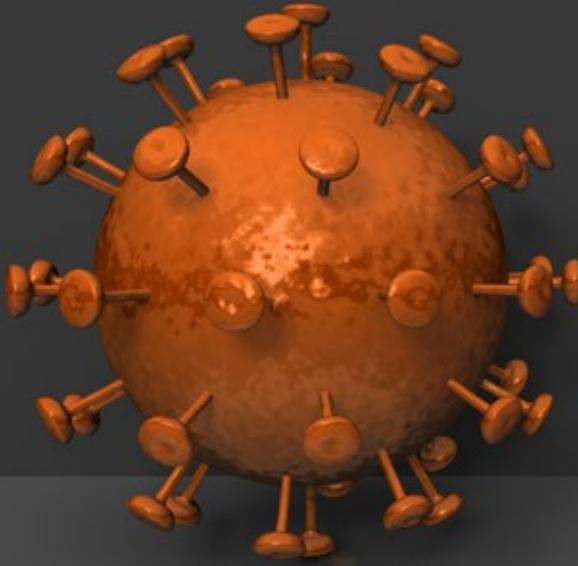
- PROGRAMME DE MAINTENANCE PRÉVENTIVE  
VALEUR +
- MISES AUX NORMES D'ÉQUIPEMENT DIVERS
- DIAGNOSTIC D'ÉQUIPEMENTS
- USINAGE ET COUPE AU PLASMA HAUTE DÉFINITION
- FABRICATION - RÉPARATION - Soudure
- SABLAGE AU JET ET PEINTURE
- LAVAGE HAUTE PRESSION À L'EAU CHAUDE
- INSTALLATION - TRANSPORT - RELOCALISATION  
D'ÉQUIPEMENT

## CONTACTEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI

**450 623 9323  
1 800 771 0700**

[maitrecompacteur.ca](http://maitrecompacteur.ca)

# La désinfection en temps de la Covid-19



Par Patrick Sévigny  
PRO-SEC  
Nettoyage des tapis

Étant donné la situation pandémique du **coronavirus**, chaque mesure d'hygiène est la bienvenue pour éviter que les membres de votre famille ne tombent malades ou soient plus à risque de contracter la **COVID-19**. Si vous avez de jeunes enfants, si vous êtes une personne âgée ou si vous avez une maladie chronique, vous devez appliquer le plus de mesures préventives possible. Le nettoyage et la désinfection de vos tapis et meubles deviennent importants, voir même prioritaires.

## Désinfection, des recommandations !

Les recommandations d'assainissement actuelles s'adressent principalement aux milieux résidentiels ou commerciaux. Pourtant, les risques sont élevés de contracter le virus.

L'état clinique d'une personne infectée est souvent inconnu. On ne connaît pas l'état de la ventilation des lieux que l'on fréquente. Les mesures de désinfection sont possiblement moins rigoureuses qu'en milieux de soin. La possibilité ces temps-ci, de pouvoir se procurer des équipements de protection individuels est précaire.

Nous vous recommandons de fermer, dès que possible, les zones utilisées par les personnes infectées. Il nous faut attendre au moins trois heures avant de commencer le nettoyage et la désinfection. En attendant si possible, ouvrez les fenêtres extérieures pour augmenter la circulation de l'air dans la zone contaminée. Ceci permettra également d'atteindre un certain niveau d'inactivation du virus sur les surfaces, selon [l'Institut National de Santé publique du Québec](#).

## Nettoyage ou désinfection ?

Avant de déterminer ce que vous devez faire dans votre résidence, il importe de faire la distinction entre le nettoyage et la désinfection. Le nettoyage consiste à éliminer les germes, la

saleté et les impuretés. Quant à elle, la désinfection consiste à utiliser des produits chimiques pour tuer les germes.

Nous nettoyons d'abord, ensuite nous désinfectons. Ainsi, nous réduisons considérablement les risques d'infection. Vous choisissez de faire appel à un expert ? Assurez-vous qu'il utilise un bon produit nettoyant ainsi que des produits désinfectants tels que les germicides, bactéricides, etc.

### Qu'en est-il de votre milieu de travail?

Et qu'en est-il de votre milieu de travail? Les commerces qui s'apprêtent à rouvrir leurs portes font-ils le nécessaire pour que vous puissiez travailler en toute sécurité? Le virus, même s'il ne survit qu'entre quelques heures et quelques jours sur les surfaces, nous conseillons tout de même le nettoyage et la désinfection des tapis, fauteuils et chaises de bureau. Puisque plusieurs semaines se sont écoulées entre la fermeture de l'entreprise et sa réouverture, les poussières sont d'autant plus présentes.

### Nous sommes là!

Sachez que chez Pro-Sec, nous poursuivons nos activités malgré la pandémie. Nous continuons à offrir nos services de nettoyage et de désinfection en cette période hors du commun. De plus, nous pouvons vous aider pour la désinfection de votre résidence, commerce ou copropriété. Pour ce faire, certaines règles sont toutefois essentielles pour protéger nos clients et nos employés :

- Prenez rendez-vous seulement si vous n'êtes pas infectés par la Covid-19 et ne présentez aucun symptôme ;
- Ayez le moins de personnes présentes sur les lieux pendant le travail (idéalement une seule personne) ;
- Pour les commerces, les bureaux et les copropriétés, évitez la circulation dans les aires communes au moment du nettoyage et de la désinfection;
- Favorisez un paiement, tel que le Virement Interac, afin de diminuer les interactions et les échanges directs entre le client et les techniciens.

## NOS MESURES DE PRÉVENTION

	<b>LAVAGE DES MAINS</b> AVANT CHAQUE QUART DE TRAVAIL ET AVANT/APRÈS CHAQUE CLIENT
	<b>LAVAGE DES ÉQUIPEMENTS</b> APRÈS CHAQUE CLIENT - AVANT DE REMETTRE DANS LES CAMIONS ET APRÈS CHAQUE QUART DE TRAVAIL
	<b>PROTECTION INDIVIDUELLE</b> À LA DISPOSITION DES EMPLOYÉS EN TOUT TEMPS
	<b>DISTANCIATION SOCIALE</b> ENTRE CHAQUE TRAVAILLEUR ET AVEC LES CLIENTS
	<b>TRAVAILLEURS SANS SYMPTÔMES</b>
	<b>FACTURATION ET PAIEMENTS</b> FACTURATION PAR COURRIEL ET PAIEMENTS PAR VIREMENT INTERAC DISPONIBLES



Notez que nos techniciens se font un devoir de se désinfecter les mains. Ils les désinfectent avant d'entrer et à chaque fois qu'ils reviennent à l'intérieur de votre maison, votre commerce ou votre copropriété. Dans certaines situations, il est également possible qu'ils portent un masque de protection.

Finalement, en plus de notre matériel qui est désinfecté entre chacun de nos contrats, le contenu des camions dans leur intégralité est assaini après chaque quart de travail. Voir les mesures de prévention mises en place chez Pro-Sec.

### Pour vous dépanner

Quoi qu'il en soit, procurez-vous notre Détachant pour tapis et meubles. Il vous permettra d'attendre votre prochain nettoyage à sec en profondeur de vos tapis, vos carpettes et de vos meubles. C'est avec plaisir que nous vous offrirons la livraison gratuitement. ☺

# Dégâts d'eau : comment prévenir au lieu de guérir ?



Par Gilles Fréchette  
Président, Sécurité AquaDétect inc.

On sait à quel point les dégâts d'eau sont coûteux et ennuyeux pour les propriétaires de condos. Parce qu'ils ne perturbent pas seulement le quotidien du copropriétaire à la source du dégât, mais aussi tous ceux qui vivent sous lui, voire à côté... Pire encore : un dégât d'eau peut toucher non seulement les biens matériels des personnes directement atteintes, mais aussi la santé et — de nos jours, en raison de la nouvelle réglementation applicable aux condos — le portefeuille de tous les copropriétaires !

L'installation d'un système de détection et de prévention de dégâts d'eau est donc une mesure qui s'impose : elle préserve la tranquillité d'esprit des propriétaires et des occupants et elle les aide à stabiliser et même améliorer leur relation avec leur assureur de dommages, en plus de préserver et parfois accroître la valeur de revente de leur propriété.

Un tel système comprend généralement une valve motorisée installée à même l'entrée d'eau du logement et des détecteurs jumelés à chacune de ses installations dotées d'un apport en eau (évier, toilette, baignoire et même... aquarium !) Vous faites partie du conseil d'administration d'un immeuble à condos qui s'apprête à choisir son système ? Vous voulez certainement prendre la meilleure décision ! Le premier pas dans la bonne direction : vous renseigner auprès de sources fiables et décider des critères à appliquer à votre analyse.

## GRILLE D'ANALYSE

- Le système proposé fait-il appel à une technologie fiable et éprouvée ?
- Est-il préférable d'envisager de gérer une partie des travaux nous-mêmes ou faut-il plutôt trouver un fournisseur qui offre un service clés en main ?
- Le fournisseur qui nous intéresse est-il détenteur de la licence obligatoire émise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ?
- Ce fournisseur est-il membre de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ), ce qui nous garantit de faire affaire avec un entrepreneur qui s'est engagé à respecter des pratiques commerciales exemplaires ?
- Le fabricant du système qui nous intéresse a-t-il obtenu toutes les homologations requises (CSA, FCC, ULC, etc.) ?
- Est-ce que la solution proposée prévoit la protection de tous les points d'eau de chaque logement ou seulement certains d'entre eux, ce qui serait l'équivalent de... jouer à la roulette russe ?
- Le système est-il associé à des frais d'entretien ou de gestion récurrents (par exemple, pour le remplacement fréquent de piles) ?

Une solide réflexion s'impose, car elle fera la différence entre une bonne et une mauvaise décision — entre une bonne et une mauvaise dépense. Il est important de signaler que, dans un tel projet, le fournisseur le moins cher ne constitue pas nécessairement la meilleure affaire. Gardez ceci à l'esprit : les copropriétaires qui subiront un dégât d'eau important en raison d'un système inadéquat ne se souviendront pas que vous leur avez fait économiser quelques centaines de dollars : ils se souviendront cependant que vous leur avez recommandé un système qui ne les a pas bien protégés.

## La bonne nouvelle

La bonne nouvelle, c'est qu'un bon système de prévention de dégâts d'eau, ça existe ! Et que celui-ci peut faire bien plus que détecter les fuites et empêcher les dégâts : il peut protéger votre santé et vous faire économiser !

Les systèmes modernes sont en effet accompagnés d'outils de gestion qui vous facilitent la vie. Ces systèmes intelligents vous transmettront automatiquement des alertes détaillées par courriel ou texto et pourront vous confirmer qu'une fuite a été stoppée. Idéalement, il sera possible d'inscrire plusieurs utilisateurs à la plateforme de gestion des alertes de chaque logement — par exemple, tous ses occupants et le concierge de l'immeuble ou une centrale de surveillance. Cette précaution complémentaire multiplie les possibilités de réagir rapidement afin de régler le problème à la source de la fuite.

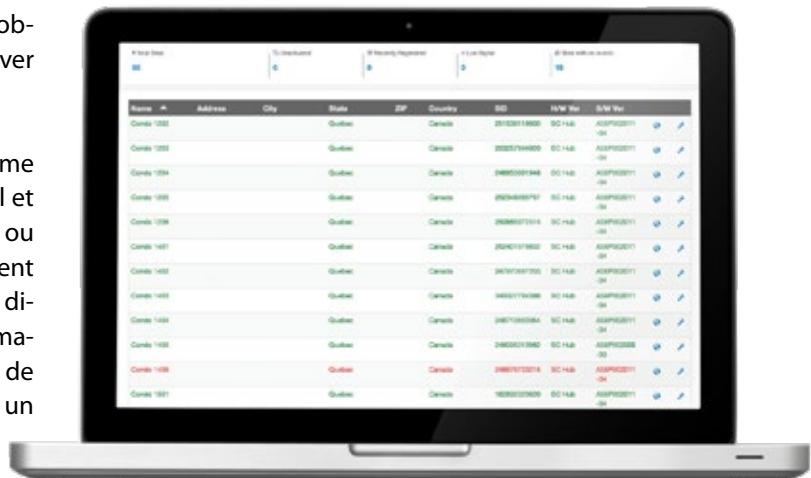
Conçus et améliorés de façon continue en pensant expressément aux besoins des immeubles en copropriété, ces outils de gestion font bien plus encore : ils produisent des rapports compilant le nombre et l'emplacement des fuites détectées et vous permettent d'agir de façon proactive devant ces fuites.

Saviez-vous que, dans une tour à condos de Lanaudière, le syndicat a dû gérer 17 dégâts d'eau dans les trois années précédant l'installation de son système Nowa, et que, dans les 24 mois suivant l'installation, il a été informé de la détection de... plus de 40 fuites d'eau ! (Le système a également stoppé les fuites en question, puisqu'il coupe automatiquement l'arrivée d'eau en cas de fuite.) Donc, non seulement tous ces dégâts ont été évités, mais les rapports obtenus permettent de présumer que, par le passé, un bon nombre de fuites passaient inaperçues ou n'étaient pas signalées. Cela signifie tout autant de fuites possiblement non traitées convenablement et devenant à moyen terme des sources de moisissures et de problèmes de santé pour les occupants. Les dégâts matériels et répercussions sur la santé étaient donc réels, quoique non visibles. Les rapports transmis automatiquement à la direction par un système de pointe permettent de désormais obtenir en temps réel une information précieuse pour préserver le bien-être de tous.

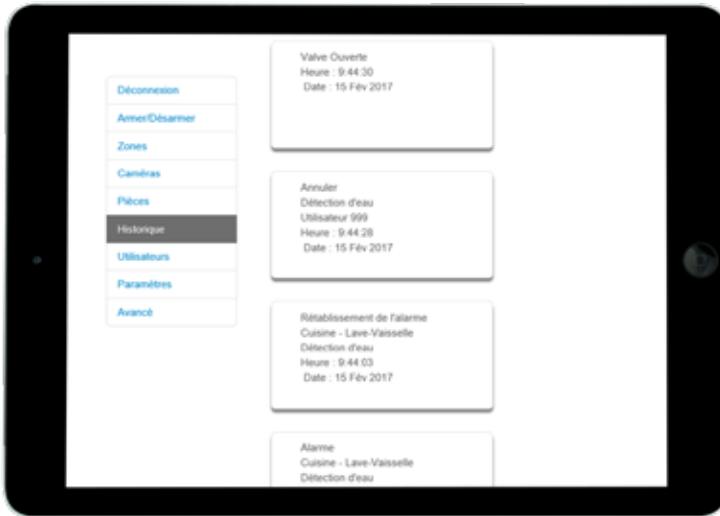
Ainsi, le système Nowa (du fabricant québécois du même nom) proposé par notre entreprise est jumelé à un portail et à une application mobile accessibles de tout ordinateur ou d'une tablette / téléphone intelligent. Ces outils permettent aux copropriétaires et à la direction d'obtenir à distance divers rapports en ligne : exécution réussie du test hebdomadaire de la valve motorisée; signalement de toute perte de signal ou d'alimentation; perte de communication avec un



détecteur qui aurait pu être déplacé à l'extérieur du champ d'action du système; avertissement de perte d'énergie du panneau ou d'un détecteur, etc. Ces notifications qui précisent quel capteur est en alerte vous permettent d'intervenir ou de faire intervenir une personne qui pourra régler rapidement le problème à sa source. Bref, c'est une mine de renseignements gage de tranquillité d'esprit puisqu'elle permet de voir l'état du système en temps réel ou en différé. Nowa propose aussi de créer une adresse électronique réservée aux alertes : on peut ainsi les regrouper aisément.



L'application permet en outre de fermer la valve intelligente à distance si vous constatez que vous avez oublié de le faire avant de partir en vacances. Elle peut même être programmée pour se fermer automatiquement advenant toute absence prolongée.



Particulièrement précieux, le rapport d'historique énumère toute l'activité du système : vous pouvez alors non seulement repérer toute anomalie, mais surtout démontrer à l'assureur que la protection est fonctionnelle. À la lumière de cette information, certaines assureurs acceptent d'accorder une réduction de prime ou de la franchise exigée.

Si ces outils peuvent s'avérer très utiles, plusieurs immeubles en copropriété sont administrés par des copropriétaires qui ne sont pas disposés à les gérer. Notre centrale de surveillance pourra vous libérer de cette tâche et voir à l'administration complète de vos systèmes, à distance : réception des signaux d'alarme; communication avec les parties concernées (copropriétaires, administration de l'immeuble, concierge, personnel de sécurité, etc.); compilation des rapports d'incident et plus encore.

*Comme les dégâts d'eau correspondent actuellement à la très grande majorité des demandes d'indemnisation présentées aux assureurs de dommages, l'installation d'un système fiable et simple de détection de fuites d'eau et de prévention de dégâts est une mesure qui s'impose. Soyez proactifs en prenant sans tarder une décision qui vous permettra de prévenir au lieu de guérir! Nous vous invitons à communiquer avec nous à info@securiteaquadetect.com obtenir une soumission sans frais ni obligation.*

Information : Marie-Carole Daigle 514 241-1488



**VITRO—  
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

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

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

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



# MÉNAGEZ-VOUS

SERVICE D'ENTRETIEN MÉNAGER AUX IMMEUBLES

Une entreprise familiale qui offre des services adaptés avec un excellent rapport qualité-prix. Nous sommes également très fiers de mentionner que nous utilisons des produits qualifiés écologiques !

## NOS QUATRE SECTEURS D'ACTIVITÉ



Commercial & institutionnel



Industriel



Après-construction



Pharmaceutique & agroalimentaire

[www.menagez-vous.ca](http://www.menagez-vous.ca)  
[information@menagez-vous.ca](mailto:information@menagez-vous.ca)  
**514.331.9137**

1300, Grande Allée, Suite 120, Terrebonne (QC)

# Un entretien sécuritaire et adapté à la nouvelle réalité



Par Maximilien Marquis Chevrier  
Ménagez-Vous inc.

Le printemps 2020 fut marqué par une crise mondiale sanitaire hors du commun. Malgré l'invisibilité de la menace, le virus de la COVID-19 se propage rapidement et se transmet très facilement. C'est pourquoi nous nous devons de revoir complètement nos manières d'agir et de vivre en société dans les années à venir. Que ce soit dans les espaces publics, les bureaux administratifs, les commerces, copropriétés ou tout autre lieu qui accueille plusieurs personnes, il faut assurer que l'environnement est sécuritaire pour la santé de tous.

Le lavage des planchers, l'époussetage général, le nettoyage des salles de bains et des cafétérias font partie de la routine d'entretien de la majorité des entreprises établies au Québec. Pourtant, ce n'est plus suffisant. Pour assurer un environnement hygiénique et sécuritaire, il faut maintenant intégrer un service de désinfection de tous les points susceptibles d'être en contact avec les mains.

- Poignées de portes
- Cadrages de portes
- Robinetterie
- Tables et comptoirs
- Interrupteurs
- Thermostats
- Téléphones fixes
- Imprimantes
- Portes d'armoires
- Tiroirs
- Claviers et souris
- Portes de toilettes
- Chasses d'eau
- Boutons d'ascenseurs
- Autres

Ménagez-Vous s'est adapté et a développé une expertise en désinfection au cours des derniers mois, intégré à notre service d'entretien régulier. Nos équipes d'experts ont développé une procédure stricte et rigoureuse qui permet de mettre en confiance les travailleurs, clients et autres partenaires d'affaires des entreprises.



## Équipements

- Linges de nettoyage micro-fibres propres
- Vaporisateurs dorsaux
- Bouteilles vaporisatrices

## Produits

- Désinfectant professionnel

## Procédure

1. Vaporiser le désinfectant sur tous les points de contact avec les mains
2. Laisser agir le désinfectant entre 10 et 15 minutes (selon les instructions du désinfectant utilisé)
3. Essuyer les résidus de désinfectant sur les surfaces avec un linge propre

Pour être efficace, cette procédure se doit d'être faite dans le respect de certaines règles de sécurité, autant pour les travailleurs, que pour les techniciens en désinfection. Il faut s'assurer, dans la mesure du possible, que les passages des techniciens se fasse lorsque les lieux sont vides. Ceux-ci doivent aussi obligatoirement porter un masque et des gants de protection, ainsi que s'assurer de laver leurs mains avant et après les travaux de désinfection.

N'hésitez-pas à investir pour établir de telles mesures et assurer la santé de vos partenaires d'affaires. Pour plus de détail, contactez l'équipe de Ménagez-Vous! ☎

FINANCEMENT  
DISPONIBLE

## RÉNOVATION & MISE AUX NORMES

**DARGIS**  
DEPUIS 1965



Plus de **50** années d'expérience!

**514-990-7773**

[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)

# La solution idéale pour le lavage de vitres des petites et moyennes copropriétés



Par Hugo Deslippe  
Vitres Ultra Nettes

**Le lavage des vitres à l'eau pure** effectué à l'aide d'un système de purification d'eau est aussi appellé hydrotubage, lavage à l'eau pure, lavage à l'osmose et beaucoup d'autres noms tous synonymes. La technologie n'est pas tout à fait nouvelle, elle est offerte sur le marché depuis 1997 et malheureusement méconnue.

## En quoi ça consiste

Un technicien nettoie les vitres des immeubles d'au plus cinq étages à l'aide d'une brosse télescopique alimentée d'eau purifiée provenant d'un système de filtration. Le technicien travaille en toute sécurité à partir du sol n'ayant pas besoin de grue, de nacelle ou autre équipement dispendieux à l'usage en plus de risques d'endommager vos terrassements.

## Les avantages

Pour votre syndicat de copropriété, les avantages sont multiples.

- Aucun dommage au terrain;
- Exécution plus rapide du travail avec moins d'équipement à déplacer;
- Coûts moindres comparativement à d'autres méthodes;
- Vitres demeurent propres plus longtemps qu'avec l'usage d'une raclette.

Les méthodes manuelles utilisent un savon pour nettoyer les vitres laissant une mince couche de savon sur le verre. Avec le temps, la poussière attirée par cette couche de savon adhère



au verre. Avec le lavage à l'eau pure, la poussière n'adhère pas à la surface du verre et glisse vers le bas avec la pluie pour prolonger la durée de propreté du verre.

Comme nous n'avons pas à déplacer de matériel lourd, prenant préalablement le soin de protéger votre terrain, l'équipe technique peut se déplacer plus rapidement autour de votre immeuble et cela accélère considérablement le temps nécessaire à l'exécution du lavage de vitres. On parle ici d'une amélioration de 2 jours à 5 heures de travail. Comme nos techniciens sont à pied, ils peuvent aussi aller à certains endroits où un équipement lourd ne peut aller comme sur le toit d'un garage, la terrasse de la piscine, etc.

## Vous avez déjà essayé et vous n'avez pas aimé?

Nous recevons quelques fois ce commentaire lorsqu'on nous demande une soumission. Ils ont déjà essayé avec une autre compagnie et ils étaient insatisfaits du procédé. Il est toujours possible que l'on obtienne des résultats plutôt moyens. Mais les deux principaux éléments qui peuvent affecter le résultat sont le technicien lui-même et la technologie qu'il utilise. Il y a des entrepreneurs qui après avoir entendu parler du lavage à l'eau pure et décidé d'acheter le système à moindre coût tout en s'improvisant...laveur de vitres.

Aussi, la plupart des anciennes brosses sur le marché ont deux très puissants jets d'eau au milieu de la brosse. Le rinçage de la vitre se fait difficilement avec ces brosses et la puissance du jet éclabousse sur les vitres propres.



Vitres Ultra Nettes forme ses techniciens à bien maîtriser une nouvelle technologie de brosse à 20 jets qui un peu comme une douche, exerce une pression plus faible pour un rinçage plus facile et efficace.

### Les désavantages

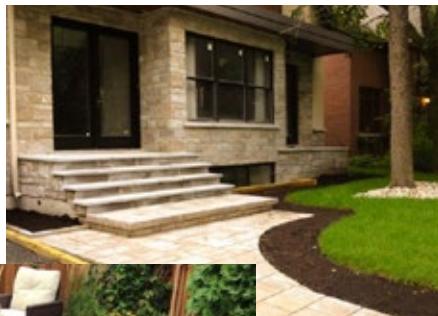
Je ne vous cacherai pas qu'il n'y a rien de parfait et que cette technologie a ses désavantages. Premièrement, comme nous utilisons des pôles télescopiques, il y a une limite à la hauteur que nous pouvons atteindre. Chez Vitres Ultra Nettes, nous pouvons facilement servir les immeubles de 5 étages et moins.

Deuxièmement, le nettoyage des cadres. Plus la vitre est haute, plus le cadre est difficile à nettoyer. C'est surtout dû au fait que nous ne voyons pas le cadre du bas. Il peut arriver pour les 4e et 5e étages qu'il reste un peu de saleté qui disparaît habituellement avec la pluie.

Plusieurs compagnies offrent ce service de lavage des vitres. Renseignez-vous auprès de votre entrepreneur actuel s'il utilise cette technologie pour profiter de vitres ultra nettes plus longtemps. ☺

An advertisement for Groupe McINTOSH PERRY. The top half of the ad features a photograph of a modern city skyline with several skyscrapers at dusk or night. The bottom half contains the company's logo and contact information. The logo consists of the text "Groupe" in a smaller, red, serif font above "McINTOSH PERRY" in a large, bold, red, sans-serif font. Below the logo, the words "SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS" are written in a blue, sans-serif font. At the bottom, the phone number "1.888.348.8991" and website "www.mcintoshperry.com" are displayed in a large, bold, black font. The entire advertisement is framed by a thin blue border.

**Pavage  
Terrassement  
Aménagement paysager  
Entretien**



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

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

**514 881-2444**

**parfait ménage**

**Vous êtes propriétaire  
d'un condo !  
Votre emploi du temps  
vous casse la tête ?**

**Appelez-nous**

**3 avantages nets et clairs :**

- **service personnalisé**
- **qualité inégalée**
- **confiance absolue**

**Demandez votre estimation  
gratuite !**

**514 448-2892**

[info.montreal-est@parfaitmenage.net](mailto:info.montreal-est@parfaitmenage.net)

# On ne le dira jamais assez : mieux vaut prévenir que guérir



Par Stéphane Gagnon  
Directeur des ventes et du marketing  
INTO

Depuis mars 2013 un guide explicatif est disponible afin de connaitre les exigences d'entretien de façades. Après plus de 7 ans d'application, on fait encore malheureusement face à des situations dangereuses. Si un bloc de béton se détache de votre édifice et tombe, qui est porté responsable?

Souvenons-nous du bloc de béton qui est tombé du 17<sup>e</sup> étage d'un édifice sur le Boul. René-Lévesque en mai dernier à Montréal et celui de juillet 2009 qui s'est écrasé sur la rue Peel, en causant le décès d'une femme.

Il est bon de se rappeler que nous sommes dans l'obligation de prévenir des incidents malheureux comme ceux-ci. D'ailleurs, la loi 122 stipule qu'il est de la responsabilité du propriétaire ou des gestionnaires, d'entretenir les façades de leur bâtiment de façon à assurer la sécurité et à empêcher le développement de conditions dangereuses.

L'inspection régulière effectuée par des professionnels peut permettre de réduire les risques. D'ailleurs chez INTO nous nous faisons un devoir de bien conseiller nos clients et de les sensibiliser à l'importance d'installer des équipements d'accès permanents, qui faciliteront de manière significative ces interventions primordiales. De plus, ces équipements serviront grandement pour le lavage des fenêtres.



Il est requis par les normes de faire inspecter vos équipements au moins une fois par année, afin de les garder en bon état. Dans un but préventif, une inspection mi-annuelle vous assurera désormais que même durant la saison morte, vos équipements seront toujours prêts à répondre.

Si vous cherchez à doter vos bâtiments de systèmes d'accès en hauteur ou si vous souhaitez avoir recours à un service d'inspection de vos équipements actuels, nous pouvons vous aider.

Nous comptons sur l'expertise de consultants, d'ingénieurs et de techniciens chevronnés et nos systèmes d'accès répondent aux normes les plus strictes de l'industrie. De plus, nos équipes d'inspection procèdent efficacement à la vérification complète et l'actualisation de vos systèmes d'accès, afin d'en assurer la conformité. ○

**Information sur la loi 122 : <https://bit.ly/37hj2KH>**



# CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

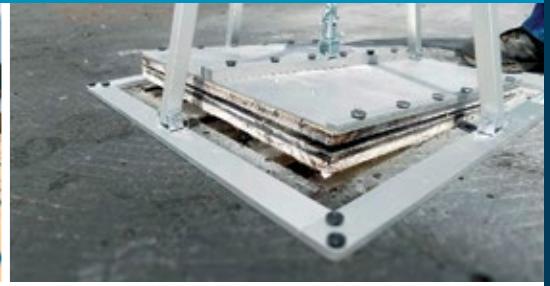
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

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](http://www.consultoit.ca) • [info@consultoit.ca](mailto:info@consultoit.ca)**



# Vos fenêtres, on les remplace ou on les reconditionne ?



Par Jocelyn Bédard  
Président Groupe Fenestra

« Nous devons remettre la nature au centre de tout ce que nous faisons et la mettre au centre de notre économie. » *Prince Charles*

Vos économies, votre fonds de pension et vos investissements ont été grandement affectés durant les dernières semaines de pandémie suite aux conséquences des nombreuses consignes de la Santé publique !

Peut-être que le budget de remplacement des fenêtres déjà approuvé par les copropriétaires, mais doit être révisé pour vous adapter à la situation présente.

La restauration de fenêtres pourrait s'avérer une option et permettre à votre syndicat de réduire le budget prévu pour le remplacement des fenêtres. Une façon de traverser cette période difficile et vous permettre de vous occuper efficacement de vos problèmes de fenêtre le temps de renflouer votre fond de réserve.

Normalement une restauration de fenêtres permet de prolonger leur durée de vie d'au moins 15 ans, sinon plus. Au tiers du prix requis pour le remplacement complet des fenêtres avec en moins les contraintes que procurent les

travaux de réparation, plâtre, peinture et autre, la restauration peut certainement être une solution efficace.

## Une fenêtre d'opportunité

La solution la plus courante est de remplacer les portes et fenêtres peu performantes. Cependant, la dépense est considérable. Il est grandement reconnu que la rentabilité financière des économies d'énergie prend beaucoup de temps et souvent difficile à justifier. L'énergie incorporée dans le produit de fenestration d'origine est rarement récupérée, se retrouvant souvent aux poubelles. Dans un monde de ressources limitées, le remplacement a un coût futur qui doit être remis en question.

La mise à niveau peut fournir un rapport qualité-prix plus important que le remplacement, améliorant la résistance aux fuites d'air et la résistance à la pénétration de l'eau à moindre coût. Cette présentation explorera certaines des options de rénovation des fenêtres et des portes existantes dans les bâtiments résidentiels, commerciaux et institutionnels incluant l'utilisation de nouvelles technologies, telle que l'impression 3D, pour recréer des composants qui ne sont plus disponibles auprès des fabricants depuis longtemps fermés, et de créer de nouveaux composants intégrants de nouvelles idées. 



## 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](mailto:mchabot@sijm.tech)



Montréal  
 Québec

(service technique)  
 (service ingénierie)

(514) 328-9987  
 (418) 849-9987

# Travail en hauteur ! Laver les vitres en toute sécurité



Par Martin Chabot  
Chargé de projets  
SIJM

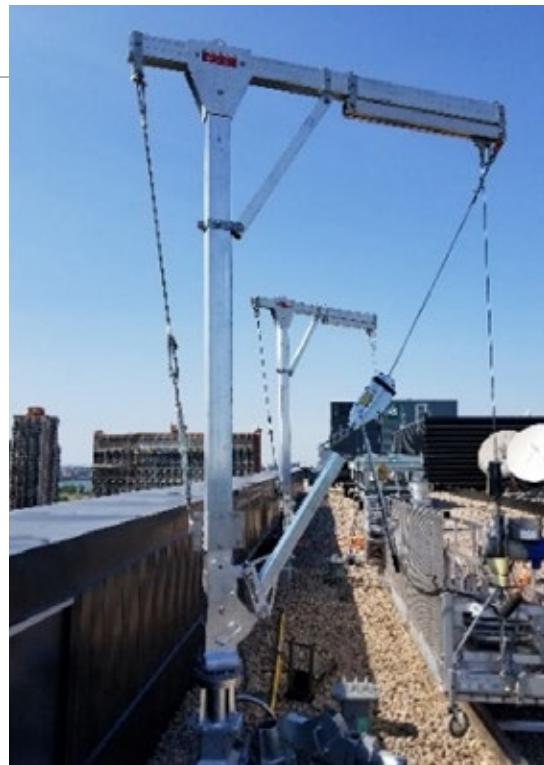
Ces derniers mois ont été éprouvants pour chacun d'entre nous à cause du COVID-19 et la reprise progressive de nos activités doit se faire sécuritairement à tous points de vue.

Il va sans dire que l'arrivée de la période estivale nous donne le goût d'être en contact avec l'extérieur et surtout d'avoir des vitres propres !

La loi stipule que l'administrateur ou les gestionnaires d'un syndicat de copropriété est tenu de veiller à la sécurité de toute personne qui accède à son bâtiment et cela s'applique également au toit et aux façades de celui-ci. Il est aussi tenu de s'assurer que les travailleurs sur le bâtiment ont les compétences nécessaires pour exécuter leur mandat de façon sécuritaire. Il ne faut surtout pas hésiter à demander copie de leur certificat de formation pour travaux en hauteur. En l'absence de ce certificat, comme donneur d'ouvrage, il est dans votre droit d'interdire l'accès à vos installations.

Ces bâtiments possèdent des systèmes permanents pour le lavage de vitres et chacun est personnalisé selon ses particularités. Ces systèmes permanents comprennent un large éventail de composantes comme les cabines de toit sur rail, les bossoirs, les bases de bossoir, les monorails, les ancrages de sécurité, les lignes de vie, les poutres et les contrepoids, entre autres.

Les normes en vigueur exigent une inspection sur une base annuelle de tous ces systèmes pour le travail en hauteur.



**Cette inspection doit être supervisée par un ingénieur qui produira une attestation de conformité.** Lors de l'exécution de son travail, l'ingénieur vérifiera les plans de ces équipements qui eux aussi, ont été signés et scellés par un ingénieur.

Les administrateurs de votre syndicat de copropriété doivent obtenir cette attestation de conformité et voir à se quelle soit affichée dans l'immeuble près de l'accès au toit. Le plan d'utilisation de l'équipement doit également être affiché au même endroit.

Ainsi, l'inspection doit comprendre, sans toutefois s'y limiter, ce qui suit :

- un examen des dessins de conception pour s'assurer de la conformité avec les règlements et les normes techniques en vigueur;
- une évaluation du système pour s'assurer qu'il est conforme aux dessins techniques;
- un examen de tous les composants exposés, visibles et accessibles du système pour vérifier la présence de signes de dommages;
- un examen de tous les dispositifs de fixation.

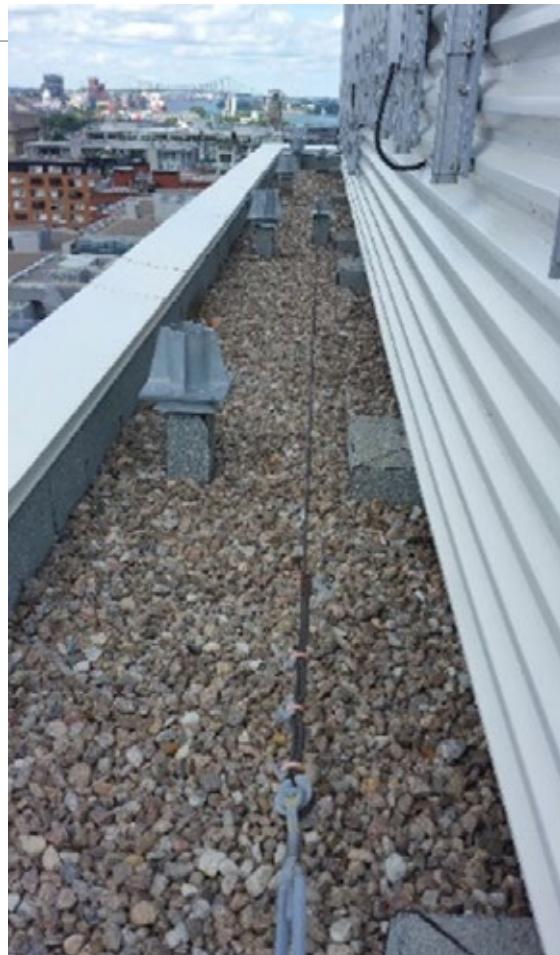
Si tout est conforme, l'attestation est alors émise. Toutes les inspections réalisées doivent être notées dans un registre approprié. Si des réparations s'avèrent nécessaires, il faut alors s'assurer de les effectuer afin d'obtenir l'attestation par

la suite. Si ces réparations sont mineures et soulevées à titre de recommandation seulement mais n'affectent pas l'émission de l'attestation, il faut aussi les noter dans ce registre. Il est primordial de conserver des copies de ces attestations signées par un ingénieur, d'année en année, puisque les originaux sont toujours affichés près de l'accès au toit.

Il est inutile d'insister sur le fait que, dans le contexte actuel de pandémie au virus COVID-19, les pratiques de travail doivent être mises à jour afin de contrôler les risques de contamination lors de ces inspections. Tous se doivent de respecter les recommandations de la CNESST en consultant régulièrement le site de celle-ci afin de s'y conformer. Car l'ensemble des employeurs du Québec doit prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité et l'intégrité physique du travailleur, et les travailleurs doivent prendre les mesures nécessaires pour protéger leur santé, leur sécurité et leur intégrité physique ainsi que de veiller à ne pas mettre en danger la santé, la sécurité ou l'intégrité physique des autres personnes qui se trouvent sur les lieux où ils se trouvent ou à proximité de ceux-ci.

Vous pouvez consulter les normes en vigueur au lien suivant : [NORMES TRAVAUX EN HAUTEUR](#).

En conclusion, nous vous rappelons de faire appel à des spécialistes comme nous et de vous assurer que **votre attestation annuelle soit émise par un ingénieur membre de l'OIQ ou du PEO**.



Passez un très bel été 2020, un déconfinement tout en douceur et n'oubliez pas que chaque vie est importante et que chacun de nous a un rôle majeur à jouer dans cet univers afin de limiter le nombre de personnes infectées par ce très dangereux ennemi invisible qu'est le COVID-19. ☺



## ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIUR

SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

**Éric Le Couédic, ing.**  
Président

4 - 2150 Lajoie, Sherbrooke (Québec) J1J 2B5  
Tél.: 514 668 6100 | ericlc@hotmail.com

**Éric Le Couédic** a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergie 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\$.

### Voici sommairement ses champs d'expertise :

- Analyse des factures d'énergie;
- Audit énergétique (éclairage, ventilation, chauffage, climatisation,...etc);
- Bilan aéraulique;
- Analyse de ventilation;
- Estimation des projets d'économies d'énergie.

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

MEUBLES  
**JML**  
inc.  
WWW.JMLINC.COM

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

  
AHQ  
Association  
Hôtellerie Québec

  
ARQ  
Membre

PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE

# Les punaises de lit, un problème de taille



Par David Paulin  
Antiparasitaire SQUAD Inc.

Comme nous savons tous, dans le grand Montréal, les punaises de lit causent bien des soucis aux propriétaires et leurs locataires. Je ne vous répéterai donc pas les mêmes sujets qui ont été expliqués à plusieurs reprises. Nous connaissons déjà tous le cycle rapide de la reproduction des punaises et la raison de leurs proliférations dans plusieurs quartiers. Je crois que tout cela a déjà été dit bien assez souvent.

Les punaises de lit peuvent très rapidement devenir un problème difficile de s'en débarrasser. Il y a bien sûr plusieurs causes qui peuvent entrer en ligne de compte lorsque nous parlons d'un problème récurrent incluant souvent les résidents eux-mêmes. Il faut comprendre que leur collaboration est très importante. Nous demandons à ce que les vêtements, la literie, les rideaux et bien d'autres choses soient mis dans des sacs bien fermés jusqu'à ce que le tout soit séché, lavé et séché de nouveau. Ai-je besoin de mentionner que les recommandations sont très souvent ignorées ?

Un autre aspect très important est le traitement choisi par l'exterminateur et sa méthode d'application dont l'une des plus utilisées est l'insecticide liquide qui est très efficace lorsque bien appliqué. Même si ce genre de traitement entraîne un petit désagrément, les résidents doivent être en mesure de quitter les lieux et attendre un bon moment avant d'y retourner. Malheureusement, elle n'est souvent pas suffisante lorsque le problème s'avère plus fastidieux. Nous devons alors combiner une autre méthode qui consiste à appliquer un insecticide en poudre. C'est à ce moment que le bât blesse. Les jeunes enfants, les femmes enceintes, les personnes ayant des maladies pulmonaires ou même justes des déficiences respiratoires comme l'asthme sont exposés à de gros risques avec cette façon de faire. La question est la



suivante : bien que le bicarbonate de soude ne soit pas dangereux pour la santé, en respireriez-vous tous les jours ? Votre réponse est probablement non. Alors, imaginez-vous respirer un produit qui tue les insectes !! C'est pourquoi je crois que l'exposition aux produits chimiques (surtout volatil) n'est pas toujours la meilleure solution.

Évidemment, lorsque nous faisons face à un problème de punaises, nous devons aussi prendre en compte les soucis des propriétaires qui ne sont pas les moindres. Des locataires qui ne paient pas le « loyer », d'autres qui partent sans laisser de trace avant la fin du bail en laissant l'appartement dans un désordre sans nom, des logements vides qui doivent être remis sur pied avant les prochains habitants, etc. Bien sûr lorsque le problème d'insecte s'ajoute au reste, leurs préoccupations n'en sont qu'augmentées. Ils se mettent alors à penser à la propagation rapide que pourrait apporter un seul logement infecté, à la réputation de l'immeuble qui pourrait en pâtir et causer des dommages lors des renouvellements de bail, aux frais de traitements encourus qui bien souvent ne cessent jamais, etc. Mais pourquoi donc est-ce si difficile de régler un problème de punaises ?

---

J'ai démarré mon entreprise en essayant de développer mes propres méthodes pour gérer ces problèmes qui causent tant de maux de tête aux exterminateurs. Je voulais absolument tenir compte de la santé des gens et parvenir à réduire le coût pour les propriétaires.

Puisque les œufs des punaises sont très résistants, il est plus difficile d'éradiquer cet insecte nuisible. Ce n'est donc pas surprenant de voir le problème se propager dans les murs et dans les conduits, ce qui fait que le traitement est beaucoup plus long puisque nous ne pouvons pas les atteindre efficacement. Il est cependant possible d'utiliser des méthodes non chimiques qui peuvent s'avérer très satisfaisantes.

Pour commencer, il y a toujours la bonne vieille technique classique de l'aspirateur combinée avec un traitement à la vapeur et complétée avec les housses de matelas. Cette méthode est efficace si le problème ne s'est pas trop étendu. Effectivement, si les murs sont infectés, cela pourrait fonctionner, mais l'extermination risquerait de prendre beaucoup de temps et donc beaucoup d'argent. Si votre but est d'y mettre le plus gros budget possible, vous pouvez toujours faire affaire avec un chien pisteur ou encore prendre un traitement thermique à la chaleur qui demande de la grosse artillerie et qui entraîne des coûts faramineux.

Dans l'optique de mieux gérer les propagations vertigineuses et de s'assurer que les tâches (mentionnées plus haut) qui devraient être faites par les résidents ou locataires soient respectées, nous avons mis sur pied un service de buanderie spécialisé que nous incluons dans les traitements. Nous nous occupons de tout; la mise en sac, le transport, le nettoyage et la livraison de retour. Nous nous assurons ainsi qu'il n'y aura rien de laissé pour compte.

Bien sûr, nous utilisons les traitements standards (vapeur, aspirateur, housses de matelas, capteurs mis sous les pattes de meuble, insecticides liquides, etc.) lorsque le cas n'est pas trop lourd, mais j'ai réussi à développer une méthode thermique à la chaleur, très efficace pour éliminer les œufs, qui se fait de façon manuelle. Cette technique, qui chauffe les œufs à 800 Fahrenheit, se fait à un prix très abordable et a été pensée sous tous ses angles. Tout est fait pour ne pas endommager les biens des locataires et surtout, pour ne pas mettre le feu. Pensez-y ! Plus il y a d'œufs éliminés, moins il y a de punaises.

Malgré tout, nous ne pouvons pas écarter complètement l'utilisation de l'insecticide en poudre puisque celui-ci reste le plus efficace lorsque le problème se retrouve dans les murs. Confronté à un tel problème, notre but est de rendre cette technique plus sécuritaire pour les locataires. Lorsque la poudre est appliquée au niveau du sol, elle devient très volatile. Le moindre petit courant d'air la projette dans les airs et c'est à ce moment-là que vous l'aspirez sans en avoir connaissance. Essayer de la répandre dans les murs n'est pas une solution en soi puisqu'il nous est impossible de l'étendre adéquatement. La meilleure solution est donc de trouver les endroits les mieux placés afin qu'elle soit inaccessible aux locataires. Nous avons donc commencé à l'appliquer au niveau des coins de mur. Ainsi, elle reste efficace tout en étant inatteignable, même s'il y a un ventilateur en marche dans la pièce. Évidemment, les punaises qui se promènent dans les murs vont immanquablement essayer de trouver une sortie. Nous remplaçons donc les prises électriques par des prises sécurisées qui ne laissent rien passer. Elles ne peuvent donc pas se servir de celles-ci comme porte de sortie.

Combattre ce fléau était notre plus grande priorité. C'est pourquoi nous nous sommes penchés sur des solutions efficaces qui prennent moins de temps et moins d'argent. Selon nous, la combinaison de plusieurs méthodes est la clé ! En ajoutant quelques innovations et en modifiant pour le mieux les traitements déjà existants, nous obtenons la satisfaction de tous !

Évidemment, vous savez déjà que tous ces traitements doivent être suivis et qu'il n'est pas rare que nous devions traiter les logements adjacents. « Mais quel montant exorbitant vais-je devoir investir pour tout ça ? » C'est probablement la question qui vous passe par la tête en ce moment et nous le comprenons. Ne vous en faites pas, nous avons aussi revu notre façon de facturer pour réussir à satisfaire toutes personnes impliquées.

Pour terminer, vous pouvez toujours communiquer avec moi pour toutes questions restées sans réponse. Il me fera plaisir de vous expliquer en détail notre système innovateur qui saura vous plaire. Nous savons que la technique est la clé d'un succès assuré pour se débarrasser de ce fléau ! ☺



## 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 prématuée 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.);



# Carnet d'entretien et étude de fonds de prévoyance au temps de la COVID-19



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

Depuis mars dernier, les activités immobilières ont été touchées par cette pandémie, et ce, à différents niveaux. L'inspection de bâtiment ne fait pas exception. Conséquemment, nous avons dû adapter nos procédures et façons de faire pour rendre le tout sécuritaire, tant pour nos employés que pour notre clientèle.

Nivoex a été parmi les premiers à préparer de nouveaux protocoles de travaux et de mesures sanitaires dès le début avril, en vue de l'éventuel retour au travail. Ainsi, tout a pu être aisément mis en place dès la reprise des activités le 11 mai dernier.

Pour s'assurer du bon déroulement, notre équipe explique dès la prise de rendez-vous les nouvelles règles qui régissent notre travail et celles à respecter lors de notre visite. La distan-

ciation sociale de 2 mètres est bien évidemment de rigueur. Notre équipe respecte également le port du masque, le nettoyage régulier des outils et le nettoyage fréquent des mains. Depuis, tout se passe très bien et dans le respect des règles. Somme toute, notre clientèle est très peu impactée par notre travail, car nos démarches visent majoritairement les parties communes et l'extérieur de leur immeuble. Lorsque nous devons entrer à l'intérieur d'une partie privative, c'est généralement pour une très courte durée et nos consignes de sécurité sont alors rehaussées pour minimiser tout risque potentiel.

Nous sommes conscients de la complexité de la situation et nous vous remercions de joindre vos efforts aux nôtres.

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



## Les arbres dans une copropriété en 2020



Par Cloé Chartrand-Marcil et Dominic Perugino  
Arboplus  
[www.arboplus.ca](http://www.arboplus.ca)

Il n'est pas aisé de toujours savoir comment entretenir les arbres sur son terrain lorsque l'on est propriétaire unique. En couple, parfois, l'un préfère un arbre éclairci et bien cultivé, alors que l'autre préfère un arbre rustique et bien garni. Il en revient alors à l'arboriste de suggérer différentes approches en fonction de ses compétences, tout en s'improvisant médiateur pour satisfaire ses clients.

Le défi peut donc être d'autant plus grand pour les copropriétés : comment établir un plan d'intervention pour l'ensemble des arbres ornementaux sur le terrain? Comment doit-on agir face à l'agrile du frêne? Les arbres sont-ils en santé? Ont-ils besoin de soins et de taille? Aucune de ces questions ne mérite d'être reléguée à la sagesse et au savoir-faire du sens commun. Mieux vaut consulter une compagnie qui peut fournir une expertise, et ce, gratuitement. Voici quelques éléments clés pour votre plan de match en 2020, pour que vous puissiez être mieux informés et, surtout, savoir poser les bonnes questions.

### L'agrile du frêne

Rien de nouveau sous le soleil : l'agrile du frêne ravage rapidement et efficacement tous les frênes de nos territoires. On reconnaît la présence de la maladie par une cime d p risante, des gourmands à la base de l'arbre, des trous en forme de « D » dans l'écorce ou encore la présence suspecte de pics-bois. Que faire? Il existe deux avenues : le traitement bisannuel ou l'abattage. Or, savoir cela n'est pas suffisant pour un plan d'action efficace, et l'attente de l'apparition des symptômes peut s'avérer coûteuse et dangereuse.

En effet, un arbre qui aurait d p ri depuis trop longtemps devient dangereux pour vous-mêmes, vos enfants, vos voisins, vos amis, vos structures, vos voitures, etc. Il devient aussi dangereux pour les arboristes grimpeurs.   un certain stade, on peut considérer que l'arbre n'est plus « grimpable » parce qu'il pourrait littéralement céder sous le poids du grimpeur et entraîner des blessures graves. Il faut alors prévoir de la machinerie lourde, comme une grue, une nacelle conventionnelle ou une nacelle-araignée pour les lieux inaccessibles. Les coûts augmentent alors, et on regrette de ne pas être intervenu plus tôt.

Ainsi, si vous avez des arbres sur votre copropriété, n'hésitez pas à les faire identifier par un professionnel. Aussitôt qu'un frêne est repéré, on doit choisir entre l'abattage et le traitement. L'expert vous aidera aussi à déterminer si le traitement est envisageable en fonction du degré d'infestation qui, de manière générale, ne doit pas dépasser les 20 % pour qu'un traitement soit efficace. Dans le cas de l'abattage, les opérations pourront être faites avant que l'arbre ne soit devenu dangereux. Par ailleurs, cette expertise sera l'occasion de déterminer l'urgence des travaux. Si un arbre est situé à un endroit propice aux dommages pour les structures ou aux blessures pour les personnes, l'arboriste saura se prononcer sur l'état de l'arbre et sur la nécessité d'agir rapidement.

## Faire le tour de ses arbres

Il n'y a pas que les frênes qui doivent être pris en compte. On veut des arbres beaux, en santé, bien dégagés des structures importantes et sans problèmes biomécaniques. À quelle fréquence entretenir ses arbres? Doit-on attendre que les arbres soient matures pour les entretenir?

Tout d'abord, peu importe l'essence et l'âge des spécimens sur votre copropriété, faire un tour pour identifier les essences et déterminer l'état de santé de chaque arbre est primordial. Cela permet de prévoir à long terme les démarches et interventions arboricoles nécessaires. Bien souvent, les nouveaux développements sont ornementés de nouvelles plantations, qui sont laissées sans suivi. Il faut vérifier que les tuteurs désuets soient enlevés, sans quoi la santé de l'arbre et son développement pourraient être affectés. Par suite, l'arbre peut être jeune, mais tout de même montrer des signes de mauvaise formation et de malnutrition. Un arboriste pourra recommander un plan d'arrosage et d'enrichissement du sol à l'engrais ou à la mycorhize par exemple. Pour les défauts structurels, ils pourront être corrigés avant qu'ils ne deviennent réellement problématiques. Le plan pourra aussi prévoir un élagage directionnel et préventif dans le cas où les branches d'un jeune arbre menacent, par exemple, de s'appuyer sur un fil plus tard dans son développement. On peut alors tailler ces branches de sorte à les rediriger pour ne pas avoir à intervenir, des années plus tard, enlevant des grosses sections d'arbres et,

ce faisant, blesser l'arbre et l'exposer aux maladies. Plus les arbres sont jeunes, plus les inspections et les interventions devraient être fréquentes et minutieuses.

Pour ce qui est des arbres matures, il faut évaluer les risques liés à la proximité des grosses sections d'arbres avec les structures. Les stationnements des copropriétés sont souvent peuplés d'arbres ornementaux, et personne ne veut de chutes de branches sur sa voiture. L'expert pourra donc prévoir les interventions nécessaires pour assurer une bonne distance avec les usagers, ainsi qu'identifier la présence de bois mort à enlever, puisqu'il est le plus susceptible de tomber. La grimpe d'un arbre mature devient aussi l'occasion d'évaluer l'arbre pour la présence de maladies et ainsi suggérer le bon mode opératoire.

Il ne faut pas négliger non plus les risques d'avoir des plantations relativement fraîches, mais déjà condamnées par une maladie incurable. Par exemple, de nombreuses copropriétés ont planté, presque exclusivement, le magnifique prunus de Schubert. Son feuillage turquoise, ses petits fruits ainsi que sa taille raisonnable, promettant de ne nécessiter que peu d'élagage, en ont fait un arbre ornemental de choix. Pourtant, il n'est pas rare que cet arbre soit atteint d'une maladie fort agressive : le nodulier noir. Affectant d'abord l'esthétique de l'arbre par ses champignons à l'apparence de gros cigares de charbon, il fait dépérir l'arbre en privant ses extrémités de sève. Un arboriste peut prévoir le ravage à venir et proposer un plan d'action graduel, comme d'abattre un certain pourcentage d'arbres, avec intervalle, pour les remplacer au fur et à mesure.

Dans tous les cas, il faut retenir que les experts en soins aux arbres offrent leurs services d'expertise gratuitement. Chaque copropriété devrait profiter de leur savoir pour se faire un plan global de sa petite forêt urbaine car, avant même de songer à la valeur de la propriété, la santé de celle-ci joue un plus grand rôle que l'on pense dans notre écosystème. En identifiant les essences, les maladies, la forme à maturité et les besoins des arbres, on s'assure de limiter les coûts onéreux des abattages lourds et on participe activement à la bonification de la flore urbaine. ○



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](mailto:info@hpdg.ca) / [www.hpdg.ca](http://www.hpdg.ca)**

**Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823**  
**405, Avenue Ogilvy, bureau 106**  
**Montréal , H3N 1M3**

# Should you change or refurbish your old windows?



Par Paul Rosa  
Vice-Président  
Sketch Nanotechnologies

If you are a home or property owner, this question has probably crossed your mind already: *should I change my windows, or simply refurbish them?*

Windows are – without a doubt – one of the most important parts of any building, but also one of its weakest. Whether it be for a house or a commercial structure, a window's quality will greatly affect your level of comfort linked to ambient temperature and luminosity.

For a long time, window refurbishing was considered an OK

solution – until you could change them completely. However, the fact that reconditioning them is cheaper, a well-done job could last even longer and become a better investment in the long run.

In our opinion, the best solution is to refurbish while optimizing your windows. Here's why.

## Improve your eco-energy performance

Saving energy is probably the main reason why building owners would want to make any changes to their windows. It is also something which ranks pretty high on home buyers' and tenants' lists, so having it done is a positive for everyone.

If your windows are old, damaged and are letting air through, thinking of the energy loss and bills adding up, can surely seem alarming. Changing them isn't the only option. Of course, you may save a couple of bucks, but you won't save THAT much. In most cases, the total amount spent on new windows and installation will take several years to get a return on your investment.

By draft proofing your doors and windows, restoring the frames and ensuring a proper cleaning and maintenance of all the working parts, you'll save a lot in the long run. To bring it up a notch and get optimal results, apply our SketchNanoGard thermal window coating, which will allow you to enjoy the natural sunlight all day, while diminishing the impact of the sun's heat on your ambient temperature. By doing this, you'll be able to greatly reduce AC and heating associated costs. Our coating also blocks UV A and UV B rays, which are harmful for your health.

### Refurbishing is cheaper & ecological



As previously mentioned, refurbishing your windows will allow you to make big savings for your home. This being said, imagine how much you could save on a commercial buil-

ding? But it's not only about the money though. Investing in SketchNanoGard thermal window coating is also investing in our planet since it greatly reduces the ecological footprint; less waste will be brought to the dump sites and less energy will be used for new window frames production and installation.

### Keeping the original parts – an added value?

For many people, keeping the original building materials is a purely aesthetic choice – with good reason. Imagine a country house built in the 19th century with ultra-modern looking doors and window frames, for example. Might not be exactly what the owner is looking for. In such cases, a good cabinetmaker can perform miracles and allow you to keep the house's character. For PVC or aluminum frames, many companies specialize in restoring and optimizing them.

If the job is done right and a great window coating is applied, the energy efficiency performance can even be as good as, or if not better than as new windows. Plus, keeping the original parts can sometime add value to your property.

### Final call

In some cases – like if there is lead paint on the frames or if a considerable amount of water infiltrating the walls – the only option may be to change everything, for health and security reasons. However, revamping and optimizing your windows is often a better long-term solution, whether it be at home or at the office. ○

## 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



## Is it necessary to soundproof vinyl flooring?

By Julie Leduc  
AcoustiTECH

Vinyl floors are becoming increasingly popular in the flooring market. Inspired by floating floors, planks or vinyl tiles offer many benefits. However, some popular beliefs, including their acoustic properties, are questioned. Before choosing this choice of flooring, learn more by reading our article.

### There are several advantages to choosing vinyl (planks or tiles):

- Easy installation: click systems are easy to use
- Easy to repair: planks are easy to replace
- Resistance to water: ideal for bathrooms, kitchens and basements
- The ease of maintenance: vacuum cleaner and soapy water

- Comfort: often less cold than natural surfaces
- The economy: more affordable than natural materials
- The variety: several options of textures, colors and shapes

After a difficult start, the product is now in focus but we still find low-end products that we simply advise to avoid, because the thickness is often 2.5mm. A thin vinyl is more at risk of indentation than a thicker vinyl. That is, it is less resistant to marks and scuffs of furniture legs and appliances. Also, it is more likely to be delaminated, so that its wear surface is detached from the rest of the product.

In most cases, it is wrong to believe that a vinyl floor installed alone offers acoustic properties. However, there are effective acoustic solutions on the market to soundproof this type of floor covering. However, some limitations must be respected.

The installation can be **floated** ("click" system) directly on the substrate with our **AcoustiTECH LV membrane**. In this case, the total thickness of planks or tiles must be at least 4mm. The installation can also be **glued** with the same AcoustiTECH LV membrane. The total thickness in this case must be at least 3.2mm with beveled joints. Use only an adhesive specifically designed for vinyl planks and tiles and recommended by the flooring's manufacturer and the acoustic membrane's manufacturer. This type of installation is more resistant to lateral displacement and the presence of water because the adhesive acts as a sealant at the joints.

#### You need to know that:

- Any acoustic membrane installed under any floor covering type creates vertical movement.
- An acoustic membrane does not prevent the floor from contracting or expanding due to changes in temperature and humidity, even for a vinyl flooring (planks and tiles).
- An evaluation of a sample of your vinyl flooring can be done at our laboratories (even for vinyl with a total thickness of less than 3.2mm) to test compatibility with our AcoustiTECH LV membrane.

In short, if you opt for a vinyl flooring (planks and tiles), consider integrating an acoustic solution designed specifically for this type of floor covering. Finally, choose a high-quality vinyl, with a thickness greater than 3.2mm. Good renovation project!

<https://www.acousti-tech.com/en/Blog/industry-trends/is-it-necessary-to-soundproof-vinyl-flooring-4124.html> ○

# EXPO *condo.ca*

## *Exposition virtuelle*

**CLASSIQUE ANNUELLE  
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL  
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



**ExpoCondo.ca**

# La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

## Pour une copropriété mieux gérée !



Valéry Couture  
514 508-6987      [info@condostrategis.ca](mailto:info@condostrategis.ca)

*uniCondo* Montréal

7735 Boul. Provencher  
Montréal (Québec)  
H1S 2S9



Marie-Josée Fiset  
514 634-2020      [info@flcapital.ca](mailto:info@flcapital.ca)

*uniCondo* Montréal

125, 21<sup>e</sup> avenue,  
Lachine (Québec)  
H8S 3T6



Pierre Beaugrand-Champagne  
514 781-2450      [pierrebc@gestioncyj.ca](mailto:pierrebc@gestioncyj.ca)

*uniCondo* Montréal

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



Hélène Vallerand  
450 677-0007      [info@laucandrique.ca](mailto:info@laucandrique.ca)

*uniCondo* Montréal

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

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**

**IMMEUBLES  
SHIBATA INC.**

Takao Shibata  
514 697-9949      [shibata2@securenet.net](mailto:shibata2@securenet.net)

**uniCondo** Montréal

 **IMMOPLEX**  
Gestion de copropriété, locatif, commercial

Éric Pierre  
450 619-6174      [epierre@immoplex.com](mailto:epierre@immoplex.com)

**uniCondo** Montréal

8230 boul. Taschereau B.P. 50511  
Brossard (Québec)  
J4X 2V7

 **INVEST GAIN LTÉE**  
Gestion Immobilière  
Depuis 1981

Léo Ziadé  
450 926-9966      [leo@investgain.com](mailto:leo@investgain.com)  
Jimy Safi  
450 926-9966      [jimy@investgain.com](mailto:jimy@investgain.com)  
Joëlle Ziadé  
450 926-9966      [joelle@investgain.com](mailto:joelle@investgain.com)

**uniCondo** Montréal

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

 **potel immobilier**  
gestionnaire de copropriété

Martin Potel  
514 990-9078      [martin@gestionnairedecopropriete.com](mailto:martin@gestionnairedecopropriete.com)

**uniCondo** Montréal

645, rue St-Laurent Ouest  
Longueuil (Québec)  
J4H 1N9

 **SOGECO**  
819 776-3785  
SOCIÉTÉ DE  
GESTION IMMOBILIÈRE  
ET DE COPROPRIÉTÉ

Guy Léonard  
819 776-3785      [sogeco@qc.aira.com](mailto:sogeco@qc.aira.com)

**uniCondo** Gatineau

CP 77012 Gatineau  
(Québec) J9A 2V4

 **HPDG**  
associés inc

Catherine Pépin  
514 276-8717      [cpepin@hpdg.ca](mailto:cpepin@hpdg.ca)

**uniCondo** Montréal

1966 avenue Laurier Est  
Montréal (Québec)  
H2H 1B6



## Site Internet sécurisé **GRATUIT** Le registre de votre copropriété

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

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

### **UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !**

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

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

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



# ÉCONO Réseau

## PROGRAMME D'ESCOMPTE

### Programme d'escopentes et d'économies

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



#### **LOGICIELS DE GESTION ET DE COMPTABILITÉ** pour syndicats de copropriété.

CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un **rabais de 10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable.

Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



#### **SERVICES INFORMATIQUE** - **Escompte de 7 %** applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

- Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats
- Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation
- Service de sauvegardes
- Productions Web.



**CHAUFFES-EAU** - L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service « tapis bleu »** entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à [abeaudoin@hydrosolution.com](mailto:abeaudoin@hydrosolution.com)**



**ENTRETIEN MÉNAGER** - Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients syndicats de copropriété, l'adhésion à CondoConseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Information : **François Carmichael, 514 324-0800** poste 310



**LAVAGE DES VITRES** - **Chèque cadeau de 150 \$** offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat. **Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**

**OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %**, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.  
Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.  
INFORMATION : **514 380-8398**



GoPlombier.ca  
Votre chauffe-eau garanti 10 ans

**CHAUFFES-EAU** - GoPlombier vous offre **un rabais de 5 %** sur l'achat et l'installation de votre nouveau chauffe-eau en incluant sa garantie exclusive de 10 ans sans supplément! Pour encore plus d'économies, commandez simplement en ligne en utilisant un code promo de groupe afin que vous et tous les copropriétaires de votre syndicat profitiez d'**un rabais additionnel totalisant 8 %**. Pour obtenir votre code promo, **contactez Maude Lévesque au 450-421-2563 ou par courriel à [maude@goplombier.ca](mailto:maude@goplombier.ca)**.



- ✓ **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.
- Pour 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](mailto:info@monpeintre.ca) / 514.705.1245**



**NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais** additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.  
Information : **514 725-7747 / [pro-sec.ca](http://pro-sec.ca)**



**OFFRE EXCLUSIVE !**  
SPE offre en exclusivité une réduction de **10 %** sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



**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.



VITRO—  
SERVICES

**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](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

**Paul-André  
LeBouthillier**  
AVOCAT

## Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier  
514 667-0973      [pal@palavocat.com](mailto:pal@palavocat.com)

10 rue Notre-Dame est, 4<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7  
[www.CondoConseils.ca](http://www.CondoConseils.ca)

**Chianetta**  
Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET  
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

## Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta  
514 281-5100      [scchianetta@calegal.ca](mailto:scchianetta@calegal.ca)

4020, rue Louis-B.- Mayer bureau 306  
Laval (Québec) H7P 0J1  
[www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

# Conseillers juridiques



## Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay  
514 499-2010 [cazoulay@azranassocies.com](mailto:cazoulay@azranassocies.com)

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 1S1  
[www.azranassocies.com](http://www.azranassocies.com)

Me Gabrielle Azran  
514 499-2010 [gazran@azranassocies.com](mailto:gazran@azranassocies.com)



## Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque  
450 358-6304 [mlevesque@notarius.net](mailto:mlevesque@notarius.net)

41, boulevard Saint-Luc  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3  
[www.levesquenotaires.com](http://www.levesquenotaires.com)

## Municonseil Avocats inc.

Me Éric David  
514 954 0440, poste 112 [emd@municonseil.com](mailto:emd@municonseil.com)

720-800 Rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec) H4Z 1A1  
[www.municonseil.com](http://www.municonseil.com)

Me Éric Olivier  
514 954 0440, poste 103 [eo@municonseil.com](mailto:eo@municonseil.com)

Me Mario Paul-Hus  
514 954 0440, poste 111 [mph@municonseil.com](mailto:mph@municonseil.com)



[ **FISET** légal ] cabinet d'avocats

## Fiset Légal Avocats

Me Sébastien Fiset  
514 277-1175 [s.fiset@fisetlegal.com](mailto:s.fiset@fisetlegal.com)

1175 Bernard Ouest, Bureau 301  
Outremont (Québec) H2V 1V5  
[www.fisetlegal.com](http://www.fisetlegal.com)

Me Simon Oliva  
514.277.1175 [s.oliva@fisetlegal.com](mailto:s.oliva@fisetlegal.com)

# Conseillers juridiques



## Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

Me Sylvie Lefrançois  
450 890-9901      [lefrancoisavocats@outlook.com](mailto:lefrancoisavocats@outlook.com)

9160 boul. Leduc, Bureau 410  
Brossard (Québec) J4Y 0E3  
[www.sylvielefrancois.com](http://www.sylvielefrancois.com)



## Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.

Me Bernard Jolin  
514 282-7849      [bernard.jolin@langlois.ca](mailto:bernard.jolin@langlois.ca)

Me Victoria Lemieux-brown  
418 650-7058      [victoria.lemieux-Brown@langlois.ca](mailto:victoria.lemieux-Brown@langlois.ca)

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 4W8  
[www.langlois.ca](http://www.langlois.ca)



## LJT AVOCATS LAWYERS

Me Raymond L'Abbé  
514 842-8891      [Raymond.Labbe@ljt.ca](mailto:Raymond.Labbe@ljt.ca)

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100  
Montréal (Québec) H2Y 3X7  
[www.ljt.ca](http://www.ljt.ca)



## Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières  
438 394-6151      [jvallieres@consiliumavocats.com](mailto:jvallieres@consiliumavocats.com)

5266 Boul. St-Laurent  
Montréal (Québec) H2T 1S1  
[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)

# Conseillers juridiques



Société d'avocats

## KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Simon Brière  
581 838-5500      sbriere@ksalex.ca

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.ksavocats.com](http://www.ksavocats.com)

Me Stéphane Audy  
581 838-5500      stephane.audy@ksavocats.com

## 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<sup>ième</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7



## DeBlois Avocats

Me Robert Baker  
514 395-2483      rbaker@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier  
Québec (Québec) G1V 2M2  
[www.deblois-avocats.com](http://www.deblois-avocats.com)

Me Félix B. Lebeau  
418 529-1784      fblebeau@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras  
418 529-1784      pggingras@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](http://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](http://CondoMarketing.ca)**

**Le Domaine Les Cèdres d'Orford** est un complexe de villégiature de 76 copropriétés semi-détachées, réparties en 38 bâtiments sur 5 belles rues boisées dans le Canton d'Orford.



## Les débuts du Domaine

En 1978, des investisseurs décident de développer un concept nouveau au Québec, à tout le moins dans notre région, soit construire des chalets sous forme de copropriétés destinés à la location avec une infrastructure de loisirs. Le domaine prend alors le nom d'Estrimont.

En 1979, 34 chalets sont construits et vendus sur la rue des Villas et sur la rue des Sittelles côté sud. Le bureau d'administration, la piscine et les terrains de tennis sont construits cette même année. Dès lors, un puits artésien qui donne de l'eau de qualité en abondance, un champ d'épuration et le plan d'aqueduc voient aussi le jour.



En 1980, le domaine tel que nous le connaissons aujourd'hui est complété. La partie ouest de l'étang, planifiée pour l'année suivante est mise de côté en raison des taux d'intérêt qui s'élèvent jusqu'à 24 %, mettant ainsi un frein au développement.

En 1984, la première partie de l'hôtel Estrimont est construite sur le terrain voisin de notre domaine. Le service d'égout municipal est alors offert et le champ d'épuration n'est plus nécessaire. L'hôtel s'agrandit dans les années suivantes. Dans un contexte économique difficile, Hôtel Estrimont déclare faillite en 1991. Notre domaine, qui portait le nom d'Estrimont, ne souhaite plus y être associé. C'est alors qu'il change de nom pour « Le Domaine les Cèdres d'Orford ».

## Un concept inhabituel

C'est un concept plutôt inhabituel de copropriété. Chaque copropriétaire est propriétaire de sa maison et de son terrain. Il est donc responsable de l'entretien de sa maison (toiture, fenêtre, parement...), de l'aménagement de sa terrasse et de son terrain (outre la pelouse).

Les terrains sont tous différents, selon la topographie des lieux. Ainsi, les copropriétaires peuvent avoir une terrasse selon la grandeur de leur terrain, tout en respectant certaines règles d'intimité pour les voisins.

Entre les terrains privatifs, il y a des terrains communs de différentes superficies variant toujours selon la topographie. D'ailleurs, les deux espaces de stationnement par unité font partie des terrains communs.

Il y a 7 modèles de maisons, avec maintenant de nombreuses variantes, grâce aux rénovations et agrandissements effectués au fil des années par les copropriétaires. Cependant, l'harmonie architecturale et visuelle du domaine est rigoureusement maintenue. Toutes les maisons ont le même parement et sont de la même couleur, connue sous le nom vert Orford par les entrepreneurs de la région. Autre point commun : elles sont toutes orientées vers le Mont-Orford.

Au fil des années, le modèle d'occupation du Domaine a changé. Au début, les copropriétés étaient principalement utilisées comme des chalets pour les week-ends et les vacances. Aujourd'hui, nous parlons de maisons plutôt que de chalets. La majorité des copropriétaires y demeure maintenant de façon permanente ; alors que d'autres continuent de venir profiter ponctuellement des splendeurs de la région orféroise.



Ce concept de copropriété amène des défis différents de ce que l'on connaît normalement. Pensez seulement au dénigrement. Il y a 76 entrées de maison différentes et de nombreux stationnements. Certaines portes sont à 1 mètre du stationnement, alors que d'autres le sont à plus de 10 mètres du stationnement, avec un escalier.



## Son environnement

Plusieurs restaurants, une microbrasserie et le parc municipal avec ses modules de jeux sont à quelques minutes de marche du Domaine au village de Cherry River.

Magog, avec son centre dynamique, tous ses services publics et l'accès au lac Memphrémagog sont seulement à quelques kilomètres.

Le parc national du Mont-Orford (SEPAQ) est très apprécié par les amoureux de la nature. Il est le terrain de jeux de plusieurs résidents du Domaine Les Cèdres d'Orford, autant en été qu'en hiver. Le laissez-passer annuel est même remboursé à 50 % par la municipalité.

En plus des nombreuses activités du parc, le Domaine est voisin de deux beaux terrains de golf et au cœur d'un vaste réseau de pistes cyclables, dont la route verte 1. L'hiver, la grande vedette est le centre de ski du Mont-Orford et ses nombreuses pistes.

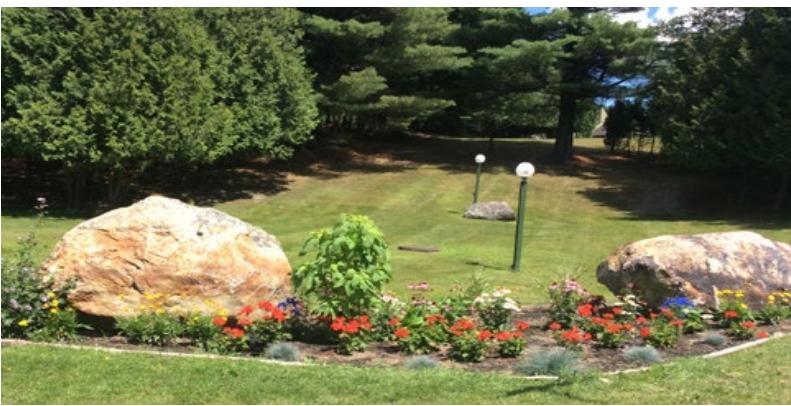
Toujours dans le parc national, nous avons la chance d'avoir un centre abritant Orford Musique qui offre une belle programmation de concerts classiques offerts par des musiciens doués provenant des quatre coins de la planète. D'ailleurs, les étudiants d'Orford Musique donnent des concerts gratuits, très appréciés, au parc municipal les vendredis soir d'été.



## Les services et installations

Les installations et les services suivants sont inclus dans les frais de copropriété : l'internet haute vitesse, la câblodistribution, une piscine extérieure chauffée, deux terrains de tennis, un terrain de pétanque, la tonte de la pelouse ainsi que le déneigement des stationnements et des entrées de maison. Nous avons aussi un service de prêt d'outils, escabeaux et échelles.





## Le conseil d'administration et les comités

Le conseil d'administration est composé de 9 membres bénévoles. Son rôle est de gérer le bien commun de tous les copropriétaires et de refléter les décisions prises à l'assemblée générale annuelle. Les réunions ont lieu au bureau administratif. La gestion quotidienne est effectuée à l'interne.

En plus des postes de président, vice-président, secrétaire et trésorier, les tâches sont réparties par comités, où il y a une personne responsable, appuyée par des adjoints.

Ces comités sont : aménagement, assurances, déneigement, entretien général (espaces communs, piscine, tennis...),

entretien des arbres, pelouses. Le comité aménagement est plus inhabituel pour une copropriété, mais notre concept de copropriété l'exige car tous les aménagements et les rénovations touchant l'extérieur des unités privatives doivent répondre aux normes dont les copropriétaires se sont dotées au fil du temps et qui sont consignées dans notre Manuel du copropriétaire.

De plus, certaines responsabilités et tâches sont occasionnellement déléguées aux autres copropriétaires, comme pour les loisirs. Le C.A. leur offre un appui mais n'organise plus les activités telles que la fête de l'été pour l'ouverture de la piscine, la guignolée, un souper d'hiver, un tournoi de tennis et de pétanque, vente de garage...

Idem pour l'embellissement des terrains communs. Les copropriétaires sont invités à adopter et entretenir un des 15 îlots de fleurs. Un autre comité est responsable de la bonne santé et de la pérennité de notre étang. Certains comités sont éphémères, juste le temps de traiter un dossier, comme l'avenir d'un terrain vacant.

## L'avenir

Grâce à tous les conseils d'administration qui se sont succédés au cours des années, engagés et soucieux de faire respecter les règles du Domaine Les Cèdres d'Orford, nous pouvons aujourd'hui habiter un coin de terre d'Orford qui fut jadis avant-gardiste et où nous trouvons une qualité de vie exceptionnelle. Copropriétaires, c'est à nous tous de continuer à en prendre soin. ○

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo  
Conseils  
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ACOUSTIQUE</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
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
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal Rive-Sud	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal Rive-Sud	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)</b>				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
<b>ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)</b>				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARCHITECTES PAYSAGISTES</b>				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
<b>ARPENTEURS-GÉOMÈTRES</b>				
Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrsb.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)</b>				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech
<b>ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
Élevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
<b>ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
Élevapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
<b>ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)</b>				
Propty inc.	Provincial	Hossein Yehia Propty Support	(514) 548-2169 (833) 377-6789	hossein.yehia@getpropty.com contact@getpropty.com
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
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
<b>AVOCATES - AVOCATS</b>				
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	CAzoulay@azranassocies.com gazran@azranassocies.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 Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5505 (581) 814-5501	sbriere@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



**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)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
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.	Montréal	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 sprotoau@bornes.quebec
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca

## CALFEUTRAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@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
Vertika inc.	Montréal	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 DesChenes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com

## CERTIFICAT DE LOCALISATION

Groupe VRSB	Québec-Lévis	Hugues Lefrançois	(418) 628-5544	h.lefrancois@groupevrsb.com
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo  
Conseils  
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca 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
<b>CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDESSES (PROVISIONS, ÉPICERIE)</b>				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
<b>CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION</b>				
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
<b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>				
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
GoPlombier	Montréal	Éric Lévesque Maude Lévesque	(450) 803-0400 (450) 421-2563	eric@goplombier.ca maude@goplombier.ca
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)</b>				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien Sylvain Bilodeau	(450) 623-9323 (514) 820-2879	Serge@maitrecompacteur.ca sbilodeau@maitrecompacteur.ca
<b>COMPTABILITÉ - FISCALITÉ</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
<b>COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierreluc.trottier@bnc.ca
<b>COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ</b>				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
<b>DÉNEIGEMENT</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lktoitures.com mleblanc@lktoitures.com rhuneault-germain@lktoitures.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@ménagez-vous.ca maximilien.mc@ménagez-vous.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
<b>DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Infotrolix Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(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
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
<b>DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (ANALYSE DE RISQUES DE CONTAMINATION)</b>				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
<b>DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT (INSTALLATION, RÉPARATION, CERTIFICATION)</b>				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
<b>DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE</b>				
BuildingLink Canada	Provincial	Stephanie Grall	(514) 993-8327	stephanie@buildinglink.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
<b>DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)</b>				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)</b>				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
<b>ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
<b>ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)</b>				
CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
<b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)</b>				
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
<b>ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@ménagez-vous.ca maximilien.mc@ménagez-vous.ca
<b>ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)</b>				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com



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

### ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(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)

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.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	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

### ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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	j.lamothe@immoval.ca



## 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

### ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

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

Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
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	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@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	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---	----------------------------------	--

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TELÉPHONE

## 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 | [f](https://www.facebook.com/bflcanada) [i](https://www.instagram.com/bflcanada/) [l](https://www.linkedin.com/company/bfl-canada/)



#### FONDS DE PRÉVOYANCE

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Povincial	Khaled Karl Maalouf Catherine Hamel	(514) 607-0000 (514) 607-0000	di@diligenceinspection.ca info@diligenceinspection.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
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
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@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

#### FRANCHISES D'ASSURANCE (SYSTÈME DE GESTION DU FONDS AUTO-ASSURANCE, PLACEMENT ET ÉPARGNE)

Mutualis	Provincial	Thomas Stéphane	(418) 255-7132	thomas@monmutualis.ca
----------	------------	-----------------	----------------	-----------------------

#### 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
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE</b>				
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		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
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	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@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
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
<b>GESTION DU FONDS AUTO-ASSURANCE</b>				
Mutualis	Provincial	Thomas Stéphane	(418) 255-7132	thomas@monmutualis.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)</b>				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
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
<b>GRAPHISME - CRÉATION DESIGN</b>				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (INSPECTION DES FAÇADES, STRUCTURES, TOITURES)</b>				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
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 Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.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.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)</b>				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
<b>INSONORISATION</b>				
AcoustiTECH	Provincial	Cathy Gagné Jacques Mathieu	(418) 889-9910 (418) 564-0442	cathy@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Povincial	Khaled Karl Maalouf Catherine Hamel	(514) 607-0000 (514) 607-0000	di@diligenceinspection.ca info@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. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
<b>INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE</b>				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
<b>INSPECTION DE DISPOSITIFS ANTIREFOULEMENT</b>				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
<b>INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES</b>				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
<b>INSPECTION THERMIQUE</b>				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)</b>				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@ménagez-vous.ca maximilien.mc@ménagez-vous.ca
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)</b>				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
<b>LOGICIELS COMPTABLE - LOGICIELS DE GESTION EN COPROPRIÉTÉ</b>				
BuildingLink Canada	Provincial	Stephanie Grall	(514) 993-8327	stephanie@buildinglink.com
Propty inc.	Provincial	Hossein Yehia Propty Support	(514) 548-2169 (833) 377-6789	hossein.yehia@getpropty.com contact@getpropty.com
<b>LUMIÈRES D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@gard-x.com lmverville@gard-x.com pierre.lemay@gard-x.com
<b>MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)</b>				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
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.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
<b>MÉDIATION - ARBITRAGE</b>				
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
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
<b>MOISSIURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)</b>				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
<b>MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)</b>				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
<b>NETTOYAGE DE CHUTES À DÉCHETS, CONTENEURS, COMPACTEURS</b>				
Écovital inc.	Montréal	Andrei Viorel	(514) 774-7360	ecovitalnet@gmail.com
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca



**Condo  
Conseils**  
**3 ANS POUR 199 \$**  
(taxes en sus)

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](mailto:info@condoconseils.ca)

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles à [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)

#### NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	<a href="mailto:daveboily@gmail.com">daveboily@gmail.com</a>
-----------	----------	-------------	----------------	--

#### NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	<a href="mailto:daveboily@gmail.com">daveboily@gmail.com</a>
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	<a href="mailto:BPerreault@gazmetroplus.com">BPerreault@gazmetroplus.com</a> <a href="mailto:EJutras@gazmetroplus.com">EJutras@gazmetroplus.com</a> <a href="mailto:info@gazmetroplus.com">info@gazmetroplus.com</a>
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	<a href="mailto:papillonproducts@hotmail.ca">papillonproducts@hotmail.ca</a>

#### NETTOYAGE DE GARAGE

Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	<a href="mailto:alexandre@alexsampro.ca">alexandre@alexsampro.ca</a>
CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	<a href="mailto:dlabrosse@cplolutions.ca">dlabrosse@cplolutions.ca</a> <a href="mailto:jleclerc@cplolutions.ca">jleclerc@cplolutions.ca</a>
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	<a href="mailto:alain.ratelle@jan-pro.ca">alain.ratelle@jan-pro.ca</a> <a href="mailto:francois.carmichael@jan-pro.ca">francois.carmichael@jan-pro.ca</a>
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	<a href="mailto:felix.mc@ménagez-vous.ca">felix.mc@ménagez-vous.ca</a> <a href="mailto:maximilien.mc@ménagez-vous.ca">maximilien.mc@ménagez-vous.ca</a>
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	<a href="mailto:papillonproducts@hotmail.ca">papillonproducts@hotmail.ca</a>
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	<a href="mailto:mleduc@propret.org">mleduc@propret.org</a> <a href="mailto:operations@propret.org">operations@propret.org</a>
Solucare	Provincial	Madeleine Philon	(450) 628-6872	<a href="mailto:mphilon@solucare.ca">mphilon@solucare.ca</a>
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	<a href="mailto:info@vitresultranettes.com">info@vitresultranettes.com</a>

#### NETTOYAGE DE GRAFFITIS

Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	<a href="mailto:felix.mc@ménagez-vous.ca">felix.mc@ménagez-vous.ca</a> <a href="mailto:maximilien.mc@ménagez-vous.ca">maximilien.mc@ménagez-vous.ca</a>
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	<a href="mailto:papillonproducts@hotmail.ca">papillonproducts@hotmail.ca</a>
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	<a href="mailto:mleduc@propret.org">mleduc@propret.org</a> <a href="mailto:operations@propret.org">operations@propret.org</a>
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	<a href="mailto:patrick@vitroservices.com">patrick@vitroservices.com</a>

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES</b>				
Alexsam-Pro	Montréal	Alexandre Topac	(438) 390-0732	alexandre@alexsampro.ca
CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplisolutions.ca jleclerc@cplisolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
<b>NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES</b>				
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
<b>NOTAIRES</b>				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
<b>PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)</b>				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
<b>PEINTRE (TRAÇAGE DES LIGNES DE STATIONNEMENT)</b>				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
<b>PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)</b>				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mpeinture.ca
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo  
Conseils  
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)</b>				
Ménagez-Vous inc.	Montréal	Félix Marquis Chevrier Maximilien Marquis Chevrier	(514) 771-5282 (514) 916-5282	felix.mc@menagez-vous.ca maximilien.mc@menagez-vous.ca
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	abegin@nutriproinc.com jackcardi@hotmail.com
<b>PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)</b>				
H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oauquatique.ca
<b>PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>				
CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplolutions.ca jleclerc@cplolutions.ca
<b>PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT</b>				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
<b>PLOMBERIE</b>				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
<b>PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)</b>				
Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémie Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
<b>PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
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
<b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca 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
<b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>				
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
<b>PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)</b>				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
CodeSpec inc.	Montréal	Bruno De Lacroix	(514) 591-8484	b.delacroix@codespecinc.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
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
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>RÉFÉCTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT</b>				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupedargis.com patriceasselin@groupedargis.com robertbenoit@groupedargis.com
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
<b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b>				
Gestion Laviolette	Montréal	Yan Laviolette	(514) 757-6952	yan@gestionlaviolette.com
Groupe MIRO Construction	Montréal	Sarah Arsenault	(450) 468-2033	sarah@miroconstruction.com
<b>RESTAURATION DES TAPIS</b>				
Papillon inc.	Provincial	John Roumeliotis	(514) 262-3332	papillonproducts@hotmail.ca
<b>SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)</b>				
Équipement d'Incendie Priorité Inc.	Montréal	Lisa Bédard	(514) 636-2431	lisa@priorityfire.com
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
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
<b>SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE</b>				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
<b>SERVICES BANCAIRES</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierreluc.trottier@bnc.ca
<b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe Pierre-Luc Trottier	(514) 412-1608 (514) 412-8615	laurent.philippe@bnc.ca pierreluc.trottier@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>				
Connextek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connextek.ca
<b>SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION</b>				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
<b>SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)</b>				
DARGIS	Provincial	Éric Brouillette Patrice Asselin Robert Benoît	(514) 884-9075 (514) 972-0035 (450) 682-1446	ericbrouillette@groupeedargis.com patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com
<b>STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)</b>				
SPARK	Montréal	Charles Trahan Mélanie Trudeau	(514) 360-8666 (514) 360-8666	c.trahan@spark-p.ca m.trudeau@spark-p.ca
<b>STATIONNEMENTS (TRAÇAGE DE LIGNES, PEINTURE)</b>				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
<b>SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION</b>				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
<b>THERMOGRAPHIE</b>				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl Consultants Facades Plus	Montréal Provincial	Jean-François Paré-Zagrodnik Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 245-2486 (514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	jfparezagrodnik@a7services.expert aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
On Inspecte. inc.	Provincial	Stevens Sarazin	(514) 447-4207	s.sarazin@oninspecte.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
<b>THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)</b>				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com



**CONDO**  
**réseau**

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

**Le registre de votre copropriété**  
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

#### TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

#### TOITURES

LK Toitures	Montréal	Claudie Laverdure Michel LeBlanc Roxane Huneault-Germain	(450) 437-4118 (514) 820-3171 (450) 437-4118	claverdure@lktoitures.com mleblanc@lktoitures.com rhuneault-germain@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.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

#### 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
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

#### TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAIGNÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertika inc.	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
--------------	----------	---------------------	----------------	-----------------------

#### VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE

Basco World	Provincial	Chloé Gadoua	(514) 241-9686	info@bascoworld.com
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com



Bon été 2020

COMMUNICATION

**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété

T. 514.380.8398