

# Copropriété

| Automne 2015 |

## La réforme du Code de procédure civile du Québec :

une nouvelle emphase sur les modes privés de prévention et de règlement des différends

## L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires

Un copropriétaire peut-il refuser de donner un double de sa clé au syndicat?

La déclaration du syndicat au promettant-acheteur ou son notaire quant à l'état des charges communes : responsabilité et conséquences

Les parements extérieurs isolants : un bon exemple de système non durable?

Le déclin des câbles distributeurs traditionnels

Les condominiums Miscéo Phase 1 (Lévis)

Condo  
Conseils

Service de consultation  
et d'assistance téléphonique

Spécialisé en support de gestion de la copropriété au Québec, Copropriété PLUS traite des aspects administratif, juridique et d'intendance de la copropriété.

Copropriété PLUS est une publication accessible sur [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca) et [www.CopropriétaireQuébec.org](http://www.CopropriétaireQuébec.org) et offre exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de la Fédération des Copropriétaires du Québec, CondoConseils et CondoRéseau.

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DIRECTION

Sylvain Clermont, vice-président  
Marie-Andrée Lambert, directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Daniel Tapp, CVI, Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin  
David MacLeod, Entraînement UNI  
Équipe AcoustiTech  
Équipe Décor Véronneau  
Équipe Guard-X  
Félix Lopez, LK Toitures  
François Carmichael, Parfait Ménage  
Jean-François Lavigne, architecte  
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.  
Jean Salvador, Otonom Solution  
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra  
Maryse Caron, Touche et Retouche  
Marc Boyer, Groupe MB  
Pascal Hogue, Toitures PME inc.  
Patrice Asselin Groupe Tandem  
Patrice Lévesque et Mario Rigolli  
Patrick Brouillard, Vitro-Service  
Tony Mancini et Serge Gentile, ColbaNet  
Rose Marie DeSousa, Solutions Clients  
Yvon Locas, MonPeintre.ca

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Stefania Chianetta, avocate  
Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)  
Me Jean-Philippe Lincourt, Papineau Avocats inc.  
Me Serge Abud, Papineau Avocats inc.  
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

**PAGE COUVERTURE** : Le condominium Miscéo, phase 1 (Lévis)

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 sont responsables du contenu.

La photocopie 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.

# Sommaire

Mot de l'éditeur .....	3
La déclaration du syndicat au promettant-acheteur ou son notaire quant à l'état des charges communes : responsabilité et conséquences .....	7 à 10
Adhésion à CondoConseils .....	12-13
La réforme du Code de procédure civile du Québec ...	14 à 15
Les hottes de cuisine .....	16 à 19
Un copropriétaire peut-il refuser de donner un double de sa clé au syndicat? .....	22
L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires..	24-26
Le déclin des câblos distributeurs traditionnels .....	28-29
Les parements extérieurs isolants : un bon exemple de système non durable? .....	30 à 32
Thermos embués : les solutions .....	34
L'entretien ménager commercial en 3 mouvements .....	39-40
Pourquoi jeter son argent... dans les déchets! .....	43
L'inspection et l'entretien des systèmes de CVCA .....	44-46
Gestionnaires : êtes-vous efficaces? .....	48
Gestion du risque et de la prévention des sinistres en copropriété .....	50 à 52
Les unités d'air frais .....	54 à 56
Les litiges liés à l'acoustique dans les copropriétés divisées .....	58-59
Vos aires communes sont-elles à la hauteur de votre condo? .....	61-62
Vendre son condo pendant les fêtes! .....	64 à 66
Finition des stationnements intérieurs .....	67-68
Réseaux sociaux : menaces-opportunités pour les syndicats et les gestionnaires .....	70 à 72
Pourquoi faire appel aux services d'un entraîneur privé en copropriété? .....	75
Le condominium Miscéo, phase 1 (Lévis) .....	76 à 78
Conseil du jour : Comment inspecter votre toiture .....	80-81
Épargner temps et argent; optez pour la prévention! .....	82-83
Trois conseils d'experts pour améliorer votre système de sécurité incendie .....	84-85
Le nettoyage de gouttières en copropriété .....	87
Offres et économies pour les membres de CondoMarketing .....	88
Bottin des membres fournisseurs accrédités .....	91 à 97

**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**

# Mot de l'éditeur

Déjà le mois d'octobre ! L'année 2015 a été de loin la meilleure de l'histoire de CondoMarketing. À l'aube de sa 10e année d'existence, nous sommes heureux et fiers de constater que l'ensemble de nos produits et services rejoignent près de 4 000 syndicats de copropriété et plus de 100 000 copropriétaires du Québec. Sans l'appui de nos fournisseurs et syndicats membres, un tel succès ne serait pas possible. Un gros merci à tous et à celles qui ont participé à nos événements au cours de la dernière année.

C'est sous un soleil de plomb que la Classique annuelle de golf de la copropriété s'est tenue le 17 août dernier au Club de golf de l'Île-de-Montréal. Les joueurs ont arpenté le magnifique parcours Irlande dont, entre autres, une trentaine d'administrateurs de syndicats de copropriété qui ont grandement apprécié cette journée de détente et de réseautage avec des dizaines de fournisseurs accrédités de la Fédération des copropriétaires du Québec. L'édition 2016 de cet événement aura lieu le 15 août prochain et vous pouvez dès maintenant vous inscrire afin de ne pas être déçu puisque le nombre de places est limité.

En ce qui concerne le Colloque annuel de la copropriété qui aura lieu le 14 novembre prochain au Château Royal à Laval, les inscriptions vont plus que bon train puisque plus de 75 personnes sont déjà inscrites. Hâtez-vous de faire de même dès aujourd'hui et nous vous rappelons que l'entrée est gratuite.

Tel que mentionné dans notre dernière parution, nous sommes à terminer la mise sur pied du Centre de formation en copropriété (CFC) pour le début de l'année 2016. Le CFC aura pour mission d'offrir des cours de formation qui mèneront à des accréditations pour les administrateurs ainsi que les gestionnaires de syndicats de copropriété du Québec et ce, en partenariat avec la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ). Ces cours seront offerts gratuitement aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils ainsi qu'aux gestionnaires et fournisseurs membres de CondoMarketing. De plus, les syndicats de copropriété du Québec pourront participer à un nouveau programme d'accréditation s'adressant spécifiquement à eux afin que les syndicats les mieux gérés puissent être reconnus à travers toute la province.

Bon automne !



Guy Thouin  
Président et éditeur

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**  
Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.  
Conception et gestion des sites condoRéseau

# Événements à surveiller

## ▼ Cours de formation



### LES FINANCES ET LE FONDS DE PRÉVOYANCE

M. Éric Massé, CPA auditeur, CA

15 octobre 2015 | 19h-21h

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval



## COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

### VOS ASSURANCES ET VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE

14 novembre 2015 | 8h-12h30

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval

Inscription gratuite aux événements pour les membres CondoConseils et CondoRéseau.

Réservez dès maintenant en ligne sur [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)

# POUR VOTRE CONDO... C'EST VÉRONNEAU!

VERONNEAU.COM

Bénéficiez **gratuitement**  
de notre service de design  
pour vos aires communes ou votre condo  
**et épargnez 15 %\*** en tout temps  
lors de vos prochains achats chez Décors Véronneau.



## POUR LA MAGIE DES FÊTES, PENSEZ VÉRONNEAU!

**Obtenez 20 % de rabais**  
à l'achat d'une carte-cadeau  
de 50 \$ et plus\*

Valide du 1<sup>er</sup> novembre  
au 24 décembre 2015



LAVAL | DIX30 | TERREBONNE | GRANBY



1 888.909.2998

\*Vous devez d'abord vous créer un compte en sélectionnant la case «condo» dans l'onglet Type de client sur [veronneau.com](http://veronneau.com)

# COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

## VOS ASSURANCES ET VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE

### Vos conférenciers :



**Pierre Babinsky** (Bureau d'assurances du Canada)

**Jean-François Lavigne** (Architecte)

**Me Stefania Chianetta** (avocate et médiatrice)

**Bernard Bousseau** (Racine et Chamberland, courtiers d'assurances)

**Me Paul-André Lebouthillier** (avocat)

**Geneviève Ducharme** (Intact Assurances)

### Voici un aperçu des sujets qui seront abordés:

- Les raisons de contracter une assurance en copropriété;
- La mission du syndicat de copropriété;
- L'intérêt assurable du syndicat, des copropriétaires et des locataires;
- Les obligations du syndicat (travaux d'urgence, dénonciation à l'assureur, etc.);
- Portée et contenu des couvertures d'assurances (syndicat et copropriétaires);
- Liens entre le fonds de prévoyance et les assurances du syndicat.

C'est un rendez-vous annuel à ne pas manquer!

**Château Royal** • 3500, boul. du Souvenir, Laval

**14 novembre 2015**

**8h-12h30**

# COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS. Obtenir plus avec la Banque Scotia.

**Gestion des opérations bancaires sans frais et croissance des fonds de prévoyance avec des intérêts élevés sur les soldes.**

La Banque Scotia vous offre des solutions simples conçues pour vous aider à épargner et à vous procurer un meilleur rendement sur vos fonds de prévoyance.

Grâce à un partenariat exclusif avec la Banque Scotia, les gestionnaires de copropriétés et les syndicats de copropriétés membres de *CondoConseils* et de *CondoRéseau* peuvent accéder à des outils visant à rendre les opérations bancaires courantes aussi efficaces que possible, et choisir parmi diverses options bancaires pour obtenir un rendement optimal sur les fonds de la copropriété :

<p><b>Compte d'opérations sans frais :</b> Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations*</p>	ET	<p><b>Compte de prévoyance à intérêts élevés :</b> Taux d'intérêt sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps. <u>Option A : Compte Accélération Plus pour entreprises<sup>MD</sup></u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$</li> <li>• Taux de 1,00 % en vigueur le 1 mars 2014***</li> </ul> <u>Option B : Compte de trésorerie pour entreprises**</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des soldes de moins de 25 000 \$</li> <li>• Taux de 0,70 % en vigueur le 1 avril 2014***</li> </ul> </p>
<p><b>Simplifiez vos opérations bancaires avec <u>un</u> de nos services électroniques Accès Scotia<sup>MD</sup> optionnel :</b></p>		
<p><b>Option 1 : Service bancaire en ligne de base :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 \$ par mois par compte</li> <li>• 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 opérations par mois.</li> <li>• Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes.</li> <li>• Transférez de l'argent entre vos comptes et effectuez les arrêts de paiement en ligne</li> <li>• Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes</li> </ul>		
<p><b>Option 2 : Service bancaire en ligne avec l'option de retraits et dépôts directs des frais de condo aussi disponible pour un frais supplémentaire. Communiquez avec un des spécialistes en gestion immobilière ci-dessous pour plus d'information.</b></p>		

## Appelez-nous dès aujourd'hui et commencez à épargner!

Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

Montréal Centre-ville,  
Montréal-est, Rive-sud,  
Ville de Québec

**Hakim Benmaadi**  
514 502-1457

West-Island,  
Ville St-Laurent, Laval,  
Rive-nord, NDG

**Constantina Ioannou**  
514 463-1845



<sup>MD</sup> Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse \*Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les téléversements et les mandats. \*\*Le compte de trésorerie pour entreprises seulement disponible pour les clients inscrits au service électronique Accès Scotia. \*\*\*Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

# LA DÉCLARATION DU SYNDICAT AU PROMETTANT-ACHETEUR OU SON NOTAIRE QUANT À L'ÉTAT DES CHARGES COMMUNES : RESPONSABILITÉ ET CONSÉQUENCES.



Me Stefania Chianetta,  
CHIANETTA AVOCATS

Parmi les obligations et les devoirs qui ont été confiés par le législateur aux syndicats de copropriété, se trouve celle prévue par l'article 1069 du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. »), soit celle, pour son conseil d'administration, de déclarer au promettant acheteur, ou au notaire appelé à instrumenter la vente de la fraction de copropriété, l'état des charges communes dues sur ladite fraction de copropriété.

L'article 1069 C.c.Q. se lit ainsi :

*« Celui qui, par quelque mode que ce soit, y compris par suite de l'exercice d'un droit hypothécaire, acquiert une fraction de copropriété divisée est tenu au paiement de toutes les charges communes dues relativement à cette fraction au moment de l'acquisition.*

*Celui qui se propose d'acquérir une fraction de copropriété peut néanmoins demander au syndicat des copropriétaires un état des charges communes dues relativement à cette fraction et le syndicat est, de ce fait, autorisé à le lui fournir, sauf à en aviser au préalable le propriétaire de la fraction ou ses ayants cause; le proposant acquéreur n'est alors tenu au paiement de ces charges communes que si l'état lui est fourni par le syndicat dans les 15 jours de la demande.*

*L'état fourni est ajusté selon le dernier budget annuel des copropriétaires. »*

*(les soulignés sont les nôtres)*

Mentionnons d'abord qu'il faut en tout temps vérifier et se référer aux dispositions de votre déclaration de copropriété à ce sujet. En effet, les dispositions de votre déclaration de copropriété pourraient être plus exhaustives et ainsi prévoir des obligations plus vastes, plus étendues pour le syndicat, que celle que prévoit l'article 1069 C.c.Q.



Nous noterons que le législateur a utilisé le terme « autorisé ». Néanmoins, compte tenu des conséquences qui peuvent découler, pour le syndicat, d'une déclaration incomplète ou erronée de sa part, voire de son omission de déclarer en temps opportun, nous sommes d'avis qu'il s'agit bel et bien d'une obligation, et que l'utilisation du terme « autorisé » est liée au caractère confidentiel des informations que le syndicat est par cet article autorisé à transmettre à un tiers.

L'article 1069 C.c.Q. ne crée pas en lui-même une obligation pour le notaire qui instrumentera la vente de la fraction, de demander un état des charges au syndicat.

Néanmoins, à notre avis, un notaire prudent et diligent verra à faire ces vérifications auprès du syndicat en temps requis avant la date de la transaction, dans l'intérêt de son client, l'acheteur, tout comme il le fait pour les taxes foncières et scolaires, le solde hypothécaire et autres informations nécessaires à la conclusion de la transaction.

Advenant que l'acheteur subisse un préjudice en raison de l'omission ou de la négligence de son notaire de demander l'information appropriée au syndicat, l'acheteur disposera d'un recours possible en responsabilité contre son notaire. ►

- Quant au vendeur, ancien propriétaire de la fraction, mentionnons que de façon générale, celui-ci est tenu à une obligation générale d'informer son cocontractant (le promettant acheteur) de tout fait pertinent à la vente dont il a connaissance, et qu'un silence du vendeur à cet égard est susceptible de constituer une réticence dolosive qui pourrait justifier l'octroi de dommages.<sup>1</sup>

C'est en regard de cette obligation générale d'information que le vendeur doit notamment compléter et remettre au promettant acquéreur le formulaire appelé « Déclaration du vendeur », déclaration à caractère obligatoire qui permettra au promettant-acheteur de connaître, notamment, l'état et la condition matérielle et physique de l'immeuble qu'il projette d'acquérir, et son historique.

Cette obligation générale d'information inclut celle relative à l'état des charges dues pour la fraction. Conséquemment, le vendeur devrait porter à l'attention de son courtier immobilier et du promettant acheteur l'état des charges communes reliées à son unité et toute somme due au syndicat de copropriété et non encore acquittée, tout comme il devrait déclarer tout montant qui serait exigible à court, moyen et long terme pour lequel l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été consultée.<sup>2</sup>

Donc, si par exemple l'assemblée des copropriétaires a été consultée sur un budget spécial dont les cotisations devraient débiter dans les mois à venir et s'échelonner sur une période de quelques années, le vendeur devrait en informer son courtier et son promettant acquéreur, et ce même si les sommes ne sont pas encore exigibles au moment où il fait sa déclaration.

Il en est également de même, à notre avis, lorsque le vendeur a connaissance ou a été informé qu'une cotisation spéciale sera imposée par le syndicat dans des délais rapprochés, sans toutefois que l'assemblée des copropriétaires n'ait encore été consultée. Considérant la bonne foi qui doit guider la conduite des parties et l'obligation générale d'information du vendeur, c'est donc une information que ce dernier devrait porter à l'attention du promettant acquéreur.

Le syndicat n'a pas, de sa propre initiative, à intervenir dans la relation vendeur-acheteur, ni dans la transaction de vente de la fraction.

Généralement, c'est le courtier immobilier du vendeur ou le notaire du promettant acquéreur qui sollicitera la collaboration du syndicat en ce qui concerne notamment l'information relative aux parties communes et aux parties communes à usage restreint, la confirmation de l'assurance souscrite par le syndicat, l'état des charges communes, le budget, les procès-verbaux d'assemblée, etc.

Lorsqu'une demande de communication de l'état des charges communes de la fraction est adressée au syndicat par le promettant acquéreur ou le notaire qui procédera à la vente, celui-ci se doit **d'y donner suite au plus tard dans les quinze (15) jours de la réception de la demande.**

Ce délai est important, car l'omission ou la négligence du syndicat de le respecter emporte des conséquences qui, parfois, peuvent s'avérer fort préjudiciables pour les finances du syndicat. Il en est de même en ce qui a trait à la qualité des informations que le Syndicat transmettra.

La question se pose donc de savoir ce qu'il advient si le syndicat néglige de donner suite à la demande transmise par le notaire, ou qu'il transmet une déclaration erronée ou incomplète ou hors délai.

<sup>1</sup> Pépin c. Gagnon, 2004 CanLII 48958 (QC CQ);

<sup>2</sup> Zapata c. Marguier, 2005 CanLII 28497 (QC CQ); Pépin c. Gagnon, op. cit., note 1;



CONDO MANAGER

**Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.**

Sur présentation du certificat d'attestation, CondoManager offre en exclusivité aux syndicats membres de CondoConseils un rabais de 10 % lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable.

Pour obtenir les détails, communiquez au | 866 766-2069

- D'une part, le premier paragraphe de l'article 1069 C.c.Q. tient le vendeur et l'acquéreur de la fraction conjointement responsables de la dette due au syndicat pour cette fraction. D'autre part, le principe qui se dégage de son 2<sup>ème</sup> paragraphe est le suivant : l'acheteur ne sera tenu qu'au paiement du montant qui aura été déclaré par le syndicat.

C'est donc dire que si le syndicat a omis de répondre à la demande du notaire ou du promettant acquéreur, il ne pourra réclamer sa créance qu'auprès du vendeur, l'ancien propriétaire, puisque le syndicat conserve un recours personnel contre ce dernier. Il en serait également ainsi si le Syndicat a répondu à la demande, mais passé le délai de 15 jours prévu.

Supposons maintenant que le syndicat se soit conformé à ses devoirs et qu'il ait donné suite à la demande, mais que le montant déclaré est supérieur à ce qui est réellement dû (et que le notaire a retenu et versé le montant tel que déclaré au syndicat). Conséquemment, l'état des charges de la fraction se trouvera au crédit et le syndicat devra rembourser celui qui a trop payé et qui en subit donc le préjudice.

Supposons cette fois-ci que le syndicat ait fait une déclaration mais que celle-ci soit erronée, c'est-à-dire que le montant déclaré soit inférieur à ce qui lui est réellement dû pour cette fraction. Dans ce cas, le principe prévu au 2<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 1069 C.c.Q. s'applique, et l'acheteur ne sera tenu qu'au paiement du montant déclaré, lequel, habituellement est pris en compte et retenu par le notaire instrumentant au moment des ajustements entre les parties, et ensuite transmis au syndicat par le notaire afin de régler le compte.

**Concrètement, il restera alors un solde à payer sur l'état de compte de la fraction. Ce solde demeure dû au syndicat, mais il ne pourra être recouvré que du vendeur si l'acquéreur, nouveau propriétaire, refuse de l'acquitter volontairement.**

Dans un tel cas, puisque le vendeur n'est plus le propriétaire de la fraction et que le nouveau propriétaire n'est pas tenu au paiement de la différence de montant, les recours hypothécaires ne seront pas permis. Le droit du syndicat ne suit pas le bien lui-même, mais le copropriétaire en sa qualité personnelle de propriétaire de la fraction de copropriété.

Le syndicat devra donc tenter de récupérer le solde qui lui est dû par le biais d'une action personnelle contre le vendeur, ►



**Chianetta**  
Avocats | DROIT ET MÉDIATION  
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 droit et en médiation 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 juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Vérification et révision de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation / conférences (adaptées à vos besoins, individuellement ou en groupe, dans nos bureaux ou au lieu de votre choix)

« Nous croyons fermement qu'une saine cohabitation et le maintien de relations harmonieuses passent d'abord et avant tout par l'obtention d'informations adéquates et complètes sur les différentes facettes de la vie en copropriété.

**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)

► soit par action en recouvrement. Évidemment, cela peut devenir problématique si le vendeur est introuvable ou qu'il est insolvable, puisque le syndicat risque de se retrouver dans une situation où il devra assumer lui-même le manque à gagner. Dépendamment du montant en jeu, cela peut constituer un préjudice économique important pour le syndicat, préjudice qui peut affecter de façon sérieuse ses finances.

---

## **Mentionnons que si l'état des charges communes régulières ne pose pas trop de problèmes en pratique, il en est tout autrement de la déclaration quant aux cotisations spéciales, surtout lorsqu'il s'agit de cotisations à venir ou de cotisations s'échelonnant sur de longues périodes.**

---

En effet, on rencontre régulièrement dans notre pratique des syndicats qui en toute bonne foi ont omis de déclarer une cotisation spéciale, croyant, malheureusement erronément, que puisque les paiements dus en vertu de celle-ci n'étaient pas encore exigibles, ils n'avaient pas à la mentionner au notaire. Par ailleurs, certains autres syndicats croient erronément que leur déclaration devait s'arrêter à l'exercice financier en cours au moment de la demande d'état des charges, et qu'ils n'ont pas à déclarer d'informations pour les exercices financiers subséquents.

Or, dès que l'assemblée des copropriétaires a été consultée sur un budget spécial (cotisation spéciale), même si les cotisations ne seront exigibles que des mois après, c'est une information qui doit être déclarée au notaire ou au promettant acquéreur, et ce afin que les parties puissent prendre les ententes requises entre elles et faire les ajustements nécessaires. Il en est aussi ainsi des cotisations spéciales qui s'échelonnent sur plus d'un exercice financier : dès que l'assemblée a été consultée sur ces cotisations, elles doivent être déclarées, et ce peu importe que la consultation ait eu lieu plusieurs mois, voire quelques années, auparavant.

Le syndicat ne doit pas compter uniquement sur les déclarations du vendeur à son acheteur. Le but du syndicat, et une de ses obligations est de percevoir ses créances en temps opportun afin d'être en mesure de rencontrer ses obligations au fur et à mesure de leurs échéances. Le soin et la diligence qu'il apportera aux informations financières qu'il déclarera assureront le recouvrement total des sommes qui lui sont dues et, conséquemment, sa santé financière.

En ce sens, nous sommes d'avis que le syndicat devrait également informer le notaire de toute assemblée générale à être convoquée et à être tenue à court terme, où il sera discuté d'une augmentation des charges communes et/ou de cotisation spéciale. Cette déclaration pourra être faite avec réserves compte tenu que le syndicat ne peut présumer du sort de la consultation et de la décision qui s'ensuivra, mais elle permettra au moins au notaire et à l'acquéreur d'avoir en main les informations utiles et de pouvoir faire les vérifications et le suivi nécessaire.

Habituellement, lorsque le syndicat de copropriété est géré par un gérant externe, c'est ce dernier qui s'occupe de donner suite aux demandes d'état des charges qu'il reçoit. Or, l'erreur ou l'omission du gestionnaire quant aux informations transmises ou dans le délai à répondre liera son mandant, le syndicat, lequel doit répondre du préjudice causé au nouveau copropriétaire par son mandataire, son gestionnaire.<sup>3</sup>

Il va sans dire que toute déclaration du syndicat ou de son gestionnaire doit être transmise par écrit, et que le syndicat doit en conserver une copie. Ceci évitera bien des tracas ad-venant qu'il doive faire la preuve de sa déclaration et des montants réclamés.

En terminant, un petit mot sur les frais ou les honoraires que réclament certains syndicats pour la vérification des informations demandées par le notaire et leur transmission. Si l'imposition de tels frais n'est pas en soi interdite, il est important qu'elle soit bel et bien prévue dans un règlement d'immeuble, à défaut de quoi le syndicat risque de ne pas pouvoir la réclamer au vendeur, les tribunaux ayant déjà décidé que la partie qui a intérêt à fournir l'état des charges est le syndicat, et non le vendeur.<sup>4</sup>

Pour toute question ou toute information additionnelle sur le sujet de cet article, ou sur tout autre sujet qui vous intéresse en copropriété, n'hésitez pas à communiquer avec nous. ▶

---

### **Me Stefania Chianetta CHIANETTA AVOCATS**

<sup>3</sup> Article 2164 C.c.Q.; *Fontaine c. Gestion Immobilière Ges-Mar*, 2004 CanLII 48368 (QC QJ);

<sup>4</sup> *Pham c. Syndicat du Portail du Canal Phase I co-propriété*, 2015 QCCQ 4644 (CanLII);



## Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

### Une offre unique!

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

**Appelez-nous!**



**450 471 8804**

[patrickm@groupejette.qc.ca](mailto:patrickm@groupejette.qc.ca)



**Repartez du bon pied.**

# Condo Conseils

Service de consultation  
et d'assistance téléphonique  
pour syndicats de copropriété



Seulement  
**199 \$/2 ans**

(Taxes en sus)

**Ligne directe pour communiquer avec vos conseillers.  
Pour syndicats de copropriété membres seulement.**

**Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233**

**Nous acceptons maintenant vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7.**

## Équipe de juristes et conseillers



Guy Thouin  
Président



Sylvain Clermont  
Vice-président  
Services aux membres



Marie-Andrée Lambert  
Directrice générale



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Paul-André  
LeBouthillier  
Montréal



Me Charles-Justin  
Nichols  
Montréal



Me France Deschênes  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés  
avocats inc.  
Montréal



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés  
avocats inc.  
Montréal



Me Gaston Gourde  
Président de la FCQ



Me Jonathan Vallières  
Montréal



Me Kevin Therrien  
Québec



Me Bernard Jolin  
Langlois Kronström  
Desjardins s.e.n.c.r.l./llp  
Montréal



Me Jessica Syms  
Langlois Kronström  
Desjardins s.e.n.c.r.l./llp  
Montréal



Me Michel Lévesque  
Bisaillon Lévesque &  
Associés Inc.  
Montréal



Michel Fitzback  
Montréal



Jean-Pascal Lafond  
Montréal



Alexandre Weisthoff  
Montréal

## NOUVELLE OFFRE d'adhésion très avantageuse

**199 \$/2 ans**

**+ 2 mois**

**additionnels gratuits** (taxes en sus)

**149 \$/1 an**

**+ 1 mois**

**additionnel gratuit** (taxes en sus)

Réservé aux administrateurs et gérants des  
syndicats membres de CondoConseils.  
Inclus gratuitement l'usage du service de sites  
Internet CondoRéseau.

Une équipe de conseillers  
expérimentés au service des syndicats  
de copropriété du Québec membres  
de CondoConseils.

## Les principaux avantages d'être membre de CondoConseils

- Consultations juridiques téléphoniques en tout temps auprès d'avocats, notaires chevronnés en copropriété : **Me Richard Lavoie, Me Stefania Chianetta, Me Karl De Grandpré, Me Paul-André LeBouthillier, Me Michel Lévesque, Me Gabrielle Azran, Me Stéphane Audy, Me France Deschênes, Me Jonathan Vallières, Me Kevin Therrien, Me Gaston Gourde, Me Charles-Justin Nichols, Me Bernard Jolin, Me Jessica Syms;**
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8h et 20h tous les jours;
- Site Internet Condo Réseau gratuit (implantation, entretien et formation de gestion du site sur demande);
- Cours de formation gratuits pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- Publication trimestrielle du Magazine Copropriété Plus en version PDF;
- Accès à la section des archives du Magazine Copropriété Plus;
- Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété (été 2016);
- Participation gratuite au Colloque annuel de la copropriété (14 novembre 2015);
- Bottin de référencement des fournisseurs;
- Entrée gratuite aux Soirées du Condo;
- Entrée gratuite aux Condos Week-end;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing : **CondoComptable, CondoÉnergie, CondoPerception, CondoAssurance, ExpoCondo.ca;**
- Service de fiduciaire en assurances.

Pour information, communiquez au **514 996-2233 | 1.855.380.2233**  
ou par courriel à **info@CondoConseils.ca**



# La réforme du Code de procédure civile du Québec :

## une nouvelle emphase sur les modes privés de prévention et de règlement des différends.



Me Jean-Philippe Lincourt  
et Me Serge Abud  
PAPINEAU AVOCATS INC.

### UNE RÉFORME QUI LAISSE UNE PLUS GRANDE PLACE AUX PRD

Après un peu plus de 10 ans d'utilisation par les acteurs du système judiciaire québécois, le *Code de procédure civile du Québec* (le « C.p.c. ») a récemment fait l'objet d'une réforme importante. Ainsi, le *Nouveau Code de procédure civile du Québec* (le « N.C.p.c. ») entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et aussi bien ces acteurs que les justiciables seront confrontés aux nouvelles orientations suggérées ou parfois imposées par le N.C.p.c.

À la lecture du texte du N.C.p.c., il est apparent que le législateur a souhaité mettre une emphase accrue sur *la prévention et le règlement des différends et des litiges par rapport à l'application de la procédure*.

Nous nous proposons donc de faire ici un survol des règles et notions qui encadrent le recours des justiciables à ces modes privés de prévention et de règlement des différends (les « PRD »), plus particulièrement la **médiation** et l'**arbitrage**.

### LES PRD SONT ESSENTIELLEMENT LA NÉGOCIATION, LA MÉDIATION ET L'ARBITRAGE

Les PRD « *sont principalement la négociation, la médiation et l'arbitrage* » mais également « *tout autre mode qui convient [aux parties] et qu'elles considèrent adéquat, qu'il emprunte ou non à ces modes* ». Peu importe qu'il s'agisse de négociation, de médiation, d'arbitrage ou d'une autre forme de PRD, le législateur impose une série d'obligations générales aux parties qui s'engagent dans l'une ou l'autre de ces procédures.

Ces obligations générales sont notamment de faire preuve de transparence et de bonne foi, d'appliquer un protocole préjudiciaire, de partager les coûts de la procédure de PRD choisie et de respecter les exigences de proportionnalité des démarches quant aux coûts et temps exigés eu égard à la nature et à la complexité du litige.

### LES PRD: UN PROCESSUS DONT LA CONFIDENTIALITÉ EST PROTÉGÉE

Les principes généraux applicables aux PRD visent également à protéger la confidentialité de ce qui est dit, écrit ou fait dans ce processus, sujet à des ententes

particulières entre les parties ou à une disposition législative particulière. Du fait de cette exigence de confidentialité, une partie ne pourra mettre en preuve contre l'autre, en cas de judiciarisation, une information qui aurait été révélée durant le déroulement du PRD ou une parole prononcée par l'autre partie. Cette confidentialité constitue un avantage indéniable incitant les parties à opter pour le recours à un mode de PRD en lieu et place d'un procès qui sera public.

### LES PRD ET LA SUSPENSION DU DÉLAI DE PRESCRIPTION

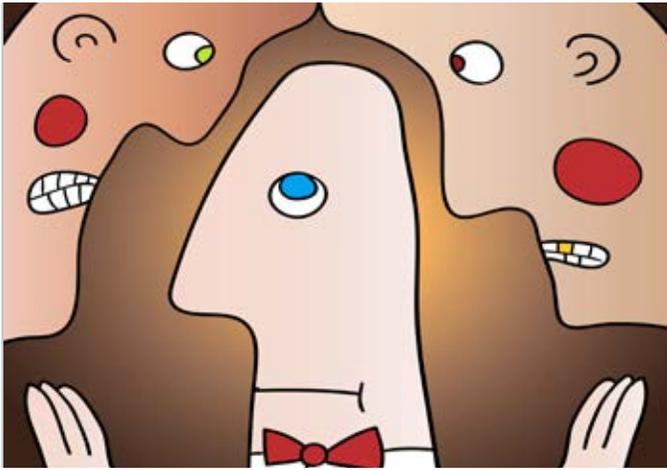
Fait intéressant à noter, l'article 7 N.C.p.c. prévoit expressément que « *la participation à [un PRD] autre que l'arbitrage n'empêche pas la renonciation au droit d'agir en justice* ». De plus, cet article permet également aux parties de « *renoncer à la prescription acquise et au bénéfice du temps écoulé pour celle commencée* » ou encore de « *suspendre la prescription pour la durée de la procédure, sans toutefois que cette suspension n'exécède six mois* ». Ces règles constituent selon nous des attraits indéniables des PRD puisqu'ils (sauf dans le cas de l'arbitrage) ne préjudicient aucunement aux droits des parties de judiciariser le litige tout en maximisant les chances que la négociation ou la médiation puisse donner lieu à un règlement.

### LES PRINCIPALES NOTIONS RELATIVES À LA MÉDIATION ET À L'ARBITRAGE

Alors que le C.p.c. prévoyait surtout le recours à la médiation dans les dossiers en matière familiale ou relatifs au recouvrement des petites créances, le N.C.p.c. en étendra l'usage à tous les dossiers civils.

Le N.C.p.c. prévoit les règles et notions suivantes en matière de médiation :

1. Les parties qui s'engagent dans la médiation le font sur une base volontaire;



- ▶ 2. Le médiateur est choisi par les parties d'un commun accord;
- 3. Le médiateur a pour rôle d'aider les parties à dialoguer, à clarifier leurs points de vue, à cerner leur différend, à identifier leurs besoins et leurs intérêts, à explorer des solutions et à parvenir, s'il y a lieu, à une entente mutuellement satisfaisante;
- 4. Le médiateur, contrairement à l'arbitre, n'a pas pour rôle de trancher le litige;
- 5. La médiation est confidentielle et le médiateur et les participants à la médiation ne peuvent être contraints de dévoiler dans une procédure arbitrale, administrative ou judiciaire ce qui a été dit ou ce dont il a eu connaissance lors de la médiation;

Par ailleurs, malgré l'entrée en vigueur prochaine du N.C.p.c., il est à noter que la plupart des règles existantes relatives à l'arbitrage demeurent inchangées, marquant ainsi le souhait du législateur d'assurer une certaine continuité pour ce type de PRD.

Rappelons tout de même certaines de ces règles et notions :

1. L'arbitrage consiste à confier à un arbitre la mission de trancher un différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, de déterminer les dommages-intérêts;
2. Dans tous les cas, l'arbitre décide conformément avec le contrat qui lie les parties (et qui contient la clause d'arbitrage) et tient compte des usages applicables;
3. L'arbitre peut également tenter de concilier les parties si elles le demandent et même, sur consentement des parties, reprendre l'arbitrage, si les parties sont d'accord;
4. L'arbitre est tenu de respecter la confidentialité du processus et le secret du délibéré, mais il n'y manque pas en exprimant ses motifs et ses conclusions dans la sentence.

Le N.C.p.c. innove cependant sous certains aspects liés à la procédure d'arbitrage, notamment en ce qu'il attribue à l'arbitre de nouveaux pouvoirs que le C.p.c. ne lui donnait pas, à savoir :

1. L'arbitre peut prendre toute mesure provisionnelle ou propre à sauvegarder les droits des parties pour le temps et aux conditions qu'il détermine et, s'il y a lieu, exiger un cautionnement pour payer les frais et l'indemnisation du préjudice.
2. L'arbitre peut également prononcer une ordonnance provisoire pour une durée qui ne peut en aucun cas excéder vingt jours. Un cautionnement sera alors exigé de la partie qui demande l'ordonnance sauf s'il est jugé inutile ou inapproprié dans les circonstances.
3. Il est important de noter que la partie qui obtient une mesure provisionnelle ou de sauvegarde ou une ordonnance provisoire peut être tenue de réparer le préjudice causé par la mesure ou l'ordonnance si l'arbitre juge ultérieurement que cette mesure n'aurait pas dû être prononcée initialement.

## CONCLUSION

Nous sommes donc d'avis qu'il sera fort intéressant de suivre l'impact qu'auront les règles nouvelles en matière de PRD, notamment en ce qui concerne le recours à la médiation et à l'arbitrage. Plus particulièrement, en matière de copropriété, le recours à ces modes alternatifs de prévention et règlement des différends pourra offrir une alternative viable aux parties qui souhaitent régler leur litige en évitant les désavantages inhérents à la judiciarisation pure et simple et aux longs délais qui peuvent en découler. Il sera également intéressant de voir si l'avènement du N.C.p.c. aura pour effet d'inciter les professionnels oeuvrant en matière de copropriété à généraliser une pratique déjà courante qui consiste à inclure dans les déclarations de copropriété des clauses obligeant le recours à la médiation et à l'arbitrage. ▶

**RICHARD LAVOIE  
AVOCAT**

---

**10, 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

## Assurance Copropriété

Police adaptée aux syndicats membres



**Patrick Ménard, Président**  
 Courtier en assurance de dommages  
 450 471-8804 ou 1 800 363-1736

# Les hottes de cuisine



Par Patrice Lévesque  
et Mario Rigolli



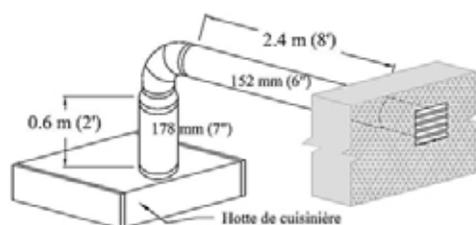
Pour plusieurs, la hotte de cuisine demeure un simple élément décoratif. Pour d'autres, sa capacité est devenue un symbole du statut social! « La mienne a 1000 pcm! ». Hors un débit élevé n'est pas toujours approprié. En effet, la capacité affichée par le fabricant ne se traduit pas toujours par les performances espérées. La sélection d'une hotte de cuisine doit être faite judicieusement en fonction du réseau d'évacuation et de l'air de compensation disponible. Dans le cas des immeubles à logements (locatifs ou copropriétés), la sélection est d'autant plus importante qu'elle impacte la qualité de vie des autres locataires/copropriétaires.

Le présent article se veut une présentation des principaux éléments qui influencent le choix d'une hotte et la conception d'un réseau aéraulique.

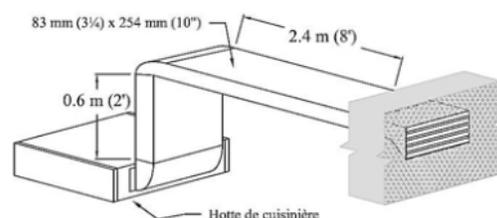
## Débit et pertes de charge

Une attention particulière doit être apportée au réseau de conduits qui dessert la hotte de cuisine. D'un point de vue aéraulique, les performances d'une hotte de cuisine sont intimement liées au réseau de conduits utilisé. Un réseau trop restrictif ne permettra pas d'atteindre les débits d'air attendus. D'ailleurs, il importe de savoir que les débits affichés par les fabricants de hotte correspondent toujours à une pression de 0,1 po H<sub>2</sub>O (25 pa). Comme pour tout ventilateur, le débit est lié à une pression donnée.

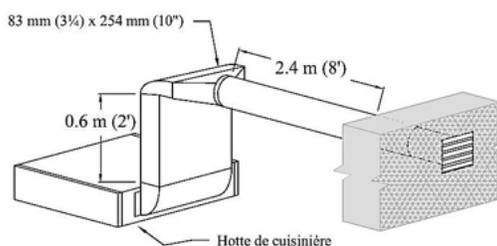
Les figures suivantes démontrent quatre installations courantes. Le tableau, qui suit les figures, présente le comparatif de trois modèles de hottes de cuisine, soit un modèle économique populaire affiché à 160 pcm, un modèle de milieu de gamme à 290 pcm et un troisième modèle haut de gamme à 600 pcm.



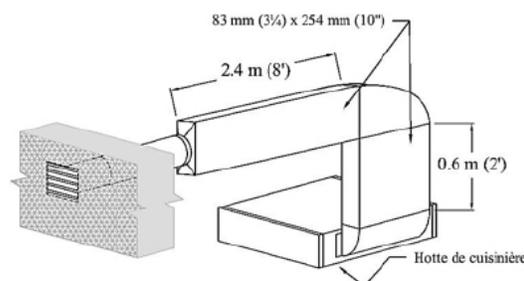
Configuration A



Configuration B



Configuration C



Configuration D

## Débits réellement évacués en fonction des diverses configurations

	Hotte de 160 pcm	Hotte de 290 pcm	Hotte de 600 pcm
Configuration A	165 pcm	248 pcm	280 pcm
Configuration B	155 pcm	252 pcm	235 pcm
Configuration C	97 pcm	167 pcm	110 pcm
Configuration D	155 pcm	252 pcm	235 pcm

- Ce comparatif révèle que plus le système (réseau de conduits d'air) est restrictif moins le débit est élevé. En configuration C la hotte de 160 pcm ne respecte même pas le débit minimum de 106 pcm (50 L/s) prescrit par le Code de construction du Québec. On peut également observer que la hotte de 600 pcm offre des performances inférieures à la hotte de 290 pcm dans pratiquement toutes les configurations. En configuration C, elle permet à peine d'atteindre le débit minimum prescrit. Il s'agit pourtant ici d'un réseau d'une courte distance et sans obstacle.

Les pertes de charge responsables de la diminution du débit se manifestent principalement dans les raccords (coude, volet, etc.), mais également par le frottement de l'air sur les parois de toute longueur droite. Plus les conduits sont petits et moins ils sont lisses, plus grande sera la perte de charge engendrée.

Le concepteur doit effectuer un calcul de charges aérauliques du réseau avant de procéder à une sélection de ventilateurs. Puisque les trajets empruntés au chantier diffèrent généralement lors du processus de construction, toute modification importante au réseau doit être révisée par le concepteur afin de s'assurer que les débits désirés seront toujours atteignables.

### Air de compensation

Lors du remplacement de la hotte de cuisine qui se fait généralement pour des raisons esthétiques, une compréhension de la notion d'air de compensation de l'immeuble est requise. Le réseau d'air de compensation a été possiblement conçu à l'origine en fonction d'un débit de 150 pcm par appartement. Lorsque les occupants remplacent le modèle d'origine par des hottes plus puissantes atteignant parfois 600 pcm, il importe de se demander d'où proviendra l'air évacué? D'où proviendront les 450 pcm supplémentaires? Dans le cas d'un bâtiment récent, donc plus étanche aux infiltrations d'air, l'air proviendra généralement des étages adjacents ainsi que des appartements voisins, créant ainsi de sérieux problèmes de transfert d'odeurs dans l'ensemble de l'immeuble.

Lors de la conception du bâtiment, une quantité d'air de compensation a été allouée à chacun des logements. L'augmentation dramatique du débit d'une hotte fait en sorte qu'un seul logement peut s'accaparer de l'air de compensation de la totalité d'un étage à lui seul. Cette problématique peut être en partie résolue par le remplacement de l'unité de compensation qui coûte facilement plusieurs dizaines de

milliers de dollars. Il importe également de considérer que l'air de compensation lié aux hottes doit être chauffé en hiver et possiblement refroidi en été. Bref, l'augmentation du débit augmente considérablement les coûts communs d'opération.

L'air de compensation diffère de l'air de ventilation lié à la qualité de l'air respiré. À titre informatif, l'unité de compensation d'air sert également à compenser les évacuations d'air provenant des ventilateurs de salles de bain secondaires et des sècheuses.

### Maintenance

La maintenance d'une hotte de cuisine à recirculation se limite habituellement au remplacement du filtre.

Pour les hottes à évacuation extérieure, il existe principalement deux types de filtres, tous lavables et réutilisables. ►

## DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

**RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN**  
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > **Solutions en bâtiment**  
Infiltration d'eau  
Enveloppe du bâtiment  
Mécanique du bâtiment (ingénieurs)
- > **Restauration de bâtiment**
- > **Entretien préventif**
- > **Rénovation**



2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7  
**T 450.466.7318 F 514 312.6202**  
[www.rsbspecialistes.com](http://www.rsbspecialistes.com)

RSB  
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

RSB 5688 7921 01

- Il y a les filtres à mailles d'aluminium et les filtres à chicanes en acier inoxydable. Ces derniers, faits en accordéon, sont de type commercial et recommandés pour les cuisinières au gaz. Tous ces filtres vont au lave-vaisselle et il est recommandé de les nettoyer une fois par mois.

Pour les filtres à mailles, celles-ci agissent comme des chicanes qui captent les graisses alors que l'air plus léger parvient à les contourner. Les mailles ont cependant tendance à s'affaisser avec le temps. On ne devrait jamais voir au travers du filtre sans quoi, il est temps de le remplacer.

Étant donné la faible aspiration des hottes de cuisine résidentielle et les filtres relativement performants, la graisse ne se rend pas dans les conduits d'évacuation. Il n'est donc pas nécessaire de procéder au nettoyage de ceux-ci comme ont le fait pour les hottes commerciales.

### Filtre au charbon

Une alternative parfois envisagée est l'utilisation d'un filtre au charbon en remplacement d'une véritable évacuation vers l'extérieur. Cela n'est toute fois plus permis par le Code de construction du Québec. Ces filtres sont très peu efficaces étant donné la faible quantité de charbon actif (de 0,12 à 0,84 kg) qu'ils contiennent. Huit cuissons de steak d'une durée de dix minutes chacune sont suffisantes pour entièrement saturer le charbon actif le rendant inapte à retenir les odeurs. Même dans des applications commerciales ( $\pm$  700 CFM), munis de filtres surdimensionnés contenant près de 65 kg de charbon actif, ceux-ci doivent être remplacés après quelques mois.

### Efficacité

Facteurs qui influencent les performances d'une hotte

- Surface de la hotte par rapport à la surface de cuisson
- Débit
- Hauteur d'installation
- Type de hotte

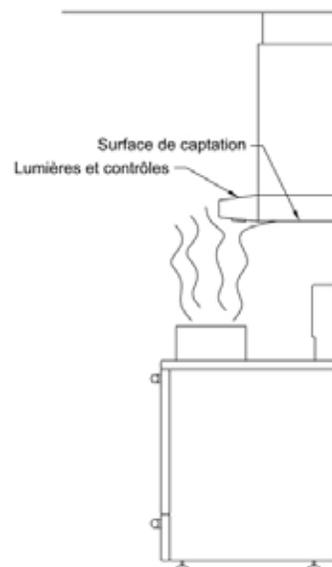
### Surface de la hotte

Les hottes ne peuvent capter ce qui ne leur parvient pas. Contrairement à une projection d'air, l'aspiration a un impact limité sur le flux de fumée, de vapeur et d'odeur provenant de la cuisson lorsqu'ils ne sont pas directement acheminés à l'embouchure de la hotte. La captation est souvent limitée par les faibles débits des hottes résidentielles, mais principalement par l'espace libre important au pourtour de la cui-

sinière. Comme l'illustre la figure suivante, les surfaces de cuisson avant des cuisinières ne sont généralement pas couvertes par les hottes. Et ce, contrairement aux hottes commerciales qui outrepassent toute surface de cuisson d'au moins six pouces. Cette surface accrue de captation permet une récupération quasi totale des contaminants, ce qui n'est évidemment pas le cas pour les hottes résidentielles.

### Débit

Les hottes présentement disponibles en magasin varient de 160 pcm à 1200 pcm. Les débits s'apparentent de plus en plus à ceux des hottes de cuisine commerciale. Tel que démontré précédemment, le débit indiqué par le fabricant n'est pas toujours un gage de performance.



### Hauteur d'installation

Une hotte pour cuisinière électrique est généralement installée de 20 à 24 po de la surface de cuisson. Ceci représente la distance entre le bas de la hotte et le haut de la surface de cuisson. Une hotte pour cuisinière au gaz est généralement installée de 24 à 30 po au-dessus de la surface de cuisson mais celle-ci doit être conforme au code d'installation du gaz CAN/CSA - B149.1.

### Type de hotte

Il existe plusieurs types de hotte, l'objectif de cet article n'est pas d'effectuer un comparatif des divers modèles disponibles, mais il importe de savoir que les performances sont directement proportionnelles au débit engendré et à la surface de captation.

### Récupération d'énergie

Les hottes de cuisines résidentielles acheminent très peu de graisse au-delà du filtre. Il est donc possible de combiner les réseaux de hottes de cuisine à des systèmes de récupération d'énergie centralisée. Idéalement cette installation doit être prévue lors de la conception initiale. ►

## ► Conclusion

Les bonnes pratiques :

Le réseau d'évacuation doit être convenablement dimensionné et construit. La hotte doit être judicieusement sélectionnée en fonction des pertes de charge aérauliques engendrées par le réseau d'évacuation.

En tenant compte que la production de fumée de cuisson représente quelques dizaines de pcm, un débit de 300 pcm à 0.1 po H<sub>2</sub>O (25 Pa) devrait être amplement suffisant pour la majorité des cuisines résidentielles.

Plutôt que de systématiquement remplacer une hotte perçue comme peu performante, une bonne pratique serait de favoriser les surfaces de cuissons localisées directement sous l'aire de captation de la hotte.

Trop souvent, les utilisateurs remplacent la hotte d'origine par une unité trois à quatre fois plus puissante. Dans un con-

texte multilogement, ce processus accentue les problèmes de transfert d'odeur en plus de provoquer des infiltrations d'air indésirables. Si un remplacement de hotte est inévitable, une hotte surdimensionnée couvrant un maximum de surface de cuisson devrait être favorisée au profit d'un modèle à débit élevé. Rappelez-vous, la hotte ne captera que ce qui lui parvient naturellement.

Vous trouverez plus amples détails dans le Guide des bonnes pratiques en ventilation mécanique (ISBN 978-2-9813362-1-7) dont nous sommes co-auteurs. Cet outil de référence de plus de 400 pages est en vente à la CETAF et la CMMTQ. ►

<http://cetaf.qc.ca/nouvelles/le-guide-de-bonnes-pratiques-en-ventilation/>  
<http://www.cmmtq.org/fr/Membre/2013/Guide-des-bonnes-pratiques-en-ventilation-mecanique>

**spe**  
VALEUR ASSURABLE



### **SPE valeur assurable... présent partout au Québec**

Notre équipe de spécialistes vous évite de mauvaises surprises en cas de sinistre. Une couverture d'assurance suffisante, basée sur une juste évaluation de la valeur assurable de vos biens, simplifie grandement le règlement avec votre assureur.

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

(Région) **Québec** 418-227-9777 | (Région) **Montréal** 514-788-9777

**Sans frais** 1-800-227-5257



# LAUCANDRIQUE

## Gestion de copropriétés

### L'engagement Performance

**LaucAndrique** a pour mission de vous accompagner au quotidien dans la gestion de votre copropriété afin d'en assurer la pérennité. Pour ce faire, vous bénéficiez d'une équipe compétente comptant plus de 25 ans en gestion de copropriétés.

#### Assurer une gestion financière juste et précise

- Maîtrise de vos coûts d'entretien
- Analyse mensuelle de vos résultats financiers
- Planification des investissements à long terme
- Dotation adéquate du fonds de prévoyance

#### Prolonger la vie utile de vos équipements et des composantes de vos bâtiments

- Suivi du carnet d'entretien
- Suivi des déficiences
- Recommandation de solutions optimales
- Suivi du plan de gestion de l'actif (PGA)
- Maintien d'une couverture d'assurance adéquate

#### Accroître votre qualité de vie

- Présence continue de votre gestionnaire
- Suivi de votre règlement d'immeuble
- Optimisation du rendement de vos préposés à l'entretien
- Rapidité des interventions
- Révision périodique des méthodes de contrôle d'accès à vos immeubles afin d'en augmenter la sécurité

#### Respecter les disposition légales

- Mise à jour continue de votre registre de copropriété
- Organisation des assemblées du conseil
- Planification des assemblées de copropriétaires
- Application de votre déclaration de copropriété

#### LES COPROPRIÉTAIRES

Tous nos intervenants se font un devoir d'être à l'écoute de vos préoccupations. Par nos actions, nous optimisons la qualité de votre investissement.

##### Nos engagements :

- Un service d'appel 24 heures par jour (pour les urgences)
- Une équipe comptant de nombreux experts disponible pour répondre à vos besoins
- Une information claire, précise et transparente
- Un respect rigoureux des budgets et des directives du CA
- Une planification à long terme des travaux d'investissement

#### LES ADMINISTRATEURS

En tout temps, vous pouvez compter sur les meilleurs spécialistes et bénéficier de leur expertise. De l'écoute à l'action, nous vous garantissons nos délais d'intervention.

##### Nos engagements :

- Un gestionnaire chevronné dédié à votre copropriété dont les connaissances sont mises à jour périodiquement
- Une présence continue auprès de vos copropriétaires, employés et fournisseurs

### L'engagement Service

Avec une offre complète de services, **LaucAndrique** couvre l'ensemble de vos besoins. Nos gestionnaires et les autres membres de notre équipe vous accompagnent dans la poursuite de votre mission de maintien et de conservation de votre copropriété.

4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

Téléphone : 514 871-1234 | 450 677-0007

Télocopieur : 450 677-0006

info@laucandrique.ca | www.laucandrique.ca

Membre de :



**ST-PIERRE  
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BÂTIMENT

## INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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



Société d'avocats

Une équipe unie et chevronnée qui sait allier savoir-faire et conseils bien fondés. Ksa, avocats, offre une expertise renommée dans les secteurs suivants :

- droit de la Construction
- droit Immobilier et de la Copropriété
- droit des Affaires
- droit de l'Environnement
- droit de l'Insolvabilité et de la Faillite
- droit du Travail et de l'Emploi
- les Litiges civils et commerciaux

ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

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

# Un copropriétaire peut-il refuser de donner un double de sa clé au syndicat?



Me France Deschênes  
KSA Avocats

Comme le syndicat doit veiller à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, la déclaration de copropriété oblige bien souvent les copropriétaires à remettre aux administrateurs du syndicat ou au gérant de l'immeuble un double de la clé de leur partie privative. Cela permet au syndicat d'accéder rapidement aux unités dès qu'il est requis d'y effectuer des travaux de conservation ou urgents.

Un copropriétaire a récemment contesté cette obligation devant les tribunaux<sup>1</sup>.

Le copropriétaire invoquait que cette obligation est contraire à la Charte des droits et libertés de la personne, qui prévoit entre autres que toute personne a droit à la jouissance paisible de ses biens et à l'inviolabilité de sa demeure.

Les arguments du copropriétaire ont été rejetés par la Cour et la clause figurant dans la déclaration de copropriété a été jugée valide, de sorte que le copropriétaire devra remettre une clé au syndicat.

D'abord, du point de vue légal, dès qu'une personne achète une unité dans une copropriété, cette personne adhère à la déclaration de copropriété et y consent de façon expresse. Les obligations prévues à la déclaration de copropriété doivent par conséquent être respectées par tous les copropriétaires, actuels et futurs.

De plus, l'article 1066 du Code civil du Québec précise qu'aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou des travaux urgents. Par ailleurs, d'un point de vue pratique, s'il survient un sinistre, tel un incendie ou une fuite d'eau, il s'avère utile que les administrateurs du syndicat puissent pénétrer rapidement dans toutes les unités concernées. À défaut d'avoir les clés, les administrateurs se verraient dans l'obligation de forcer les portes d'autant de parties privatives qu'il serait nécessaire pour détecter l'origine de l'avarie et réagir. Cette façon de faire occasionnerait non seulement des troubles et des frais importants, mais elle occasionnerait également des délais qu'il serait préférable d'éviter.



Ainsi, le législateur et les tribunaux considèrent que certaines libertés individuelles doivent céder le pas devant le bien-être collectif.

Cela ne veut cependant pas dire que le syndicat a carte blanche pour utiliser les clés remises par les copropriétaires. Le syndicat doit agir avec prudence et discernement. Il doit se trouver dans une situation d'urgence ou dans une situation nécessitant que des travaux de nature conservatoire soient réalisés.

Dans la mesure du possible, les administrateurs du syndicat devraient également tenter d'aviser les copropriétaires qu'ils comptent pénétrer dans leur unité.

Il n'est pas recommandé à un administrateur d'agir seul, en raison du risque de se faire poursuivre par le copropriétaire absent. Lorsque possible, l'administrateur devrait agir de concert avec un autre administrateur ou devant un témoin.

D'autre part, diverses mesures de précaution peuvent être prises par les copropriétaires afin de savoir si les responsables de l'immeuble ont utilisé la clé remise. Par exemple, une pratique s'est développée voulant qu'un copropriétaire remette au syndicat la clé de sa partie privative dans une enveloppe cachetée portant ses initiales.

Enfin, dans l'éventualité où un copropriétaire aurait omis ou refusé de lui remettre la clé de sa partie privative, le syndicat devant y entrer aurait intérêt à faire appel au service de sécurité incendie de la municipalité. Devant des refus injustifiés et répétés d'un copropriétaire de donner accès à son unité, le syndicat pourrait également s'adresser aux tribunaux pour obtenir l'autorisation d'entrer. ▶

<sup>1</sup> *Magne c. Martingal*, 2015 QCCS 2772.



Jean-François Fortin  
EXPERT PLUS

# L'EXPERT PLUS VOUS EN OFFRE **PLUS!**

GAZ MÉTRO PLUS EST UN CHEF DE FILE DANS L'OFFRE DE PRODUITS ET SERVICES ÉNERGÉTIQUES DEPUIS PLUS DE 15 ANS. LES EXPERTS PLUS DE GAZ MÉTRO PLUS SONT SPÉCIALISÉS DANS L'ENTRETIEN, LA RÉPARATION ET L'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE AU GAZ NATUREL.

- Contrats de services garantis
- Achat, location et financement d'appareils de chauffage, chauffe-eau et unités de toit à gaz naturel
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Mises au point
- Service d'urgence 24 heures - 7 jours

**POUR EN SAVOIR PLUS** 1 866 641-7587 [gazmetroplus.com](http://gazmetroplus.com)

 **GazMétroPLUS**  
SERVICES ET ENTRETIEN<sup>MC</sup>

# L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés avocats inc.

Afin de protéger les créances qui sont dues au Syndicat de copropriété par les copropriétaires en défaut de payer leurs charges communes ou leurs contributions au fonds de prévoyance, le législateur québécois a prévu au Code civil du Québec la possibilité d'inscrire une hypothèque légale.

L'hypothèque légale protège la créance du Syndicat et assure, si le copropriétaire fautif souhaite vendre son unité, que le notaire retiendra les sommes indiquées pour les remettre ensuite au Syndicat afin de pouvoir par la suite procéder à la radiation de l'hypothèque.

## Article 2729 du Code civil du Québec

C'est l'article 2729 qui énonce les conditions permettant la publication de cette hypothèque au bureau de la publicité des droits :

*« L'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires grève la fraction du copropriétaire en défaut, pendant plus de trente jours, de payer sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance; elle n'est acquise qu'à compter de l'inscription d'un avis indiquant la nature de la réclamation, le montant exigible au jour de l'inscription de l'avis, le montant prévu pour les charges et créances de l'année financière en cours et celles des deux années qui suivent ».*

## Défaut

Tel que spécifié à la disposition légale, le simple fait d'être en défaut est suffisant afin de droit à l'hypothèque. Ainsi, le montant de la créance n'a aucune importance quant au droit d'inscrire une hypothèque. Bien entendu, le Syndicat devra agir de façon diligente et responsable puisqu'il n'est pas toujours souhaitable d'entreprendre un recours hypothécaire si les honoraires professionnels qui seront encourus pour l'inscription vont dépasser la somme en défaut. Il est également essentiel que le défaut perdure depuis au moins trente (30) jours afin que l'hypothèque soit possible.

## Contenu de l'hypothèque

En premier lieu, il est important d'indiquer à l'hypothèque la nature de la réclamation ainsi que les sommes qui sont dues.

La nature de la réclamation est la quote-part du copropriétaire aux charges communes, laquelle est indiquée dans l'acte constitutif de la déclaration de copropriété, et/ou sa contribution au fonds de prévoyance.

Quant aux sommes qui sont dues, elles sont séparées en trois (3) sections.

La première section est le montant actuellement exigible par le Syndicat, soit le défaut réellement dû.

Puis, il faut indiquer le montant qui est prévu pour l'année financière en cours. Afin de procéder à ce calcul, il est essentiel de connaître le début et la fin de l'année financière de la copropriété, ce qui permettra de déterminer par la suite combien de mois devront être considérés avant que l'année financière se termine. Il est aussi important, en plus des charges communes mensuelles, de s'informer auprès du Syndicat s'il y a des sommes reliées à une cotisation spéciale qui seraient exigibles plus tard au courant de l'année.

Enfin, il faut également indiquer le montant qui est prévu pour les charges et créances pour les deux (2) années qui suivent. Cette somme est difficilement déterminable puisque le budget varie chaque année selon ce qui sera préparé par les administrateurs en poste. En pratique, considérant cette situation, il est de mise de prendre le montant des charges mensuelles payables par le copropriétaire en défaut et de le multiplier par vingt-quatre (24) mois.

---

**La description de la fraction du copropriétaire qui est en défaut doit être précise et complète afin que l'hypothèque légale soit valide.**

---

► **Désignation de l'immeuble**

La description de la fraction du copropriétaire qui est en défaut doit être précise et complète afin que l'hypothèque légale soit valide. Cette désignation doit comprendre l'adresse de la partie privative, le numéro de lot, le cadastre ainsi que la circonscription foncière. Si le copropriétaire possède un stationnement qui est considéré comme une partie privative, on ajoutera l'information dans la désignation.

**Signification**

Il n'y a aucune obligation légale à ce que l'avis d'hypothèque soit signifié par l'entremise d'un huissier au copropriétaire en défaut et ce, avant et/ou après l'inscription au registre foncier.

Habituellement, avant de procéder à l'inscription, le Syndicat aura déjà transmis une lettre de mise en demeure par courrier recommandé ou par huissier avisant le copropriétaire qu'à défaut de remédier à son manquement dans un délai précis, des procédures seront entreprises contre lui, notamment l'inscription d'un avis d'hypothèque légale.

Malgré tout, nous recommandons grandement de toujours signifier l'avis d'hypothèque légale puisque la seule inscription au registre foncier ne fait pas en sorte que le copropriétaire soit au fait de l'existence de l'hypothèque légale. ►

**AZRAN & ASSOCIÉS**  
AVOCATS INC.  
ATTORNEYS AT LAW  
BARRISTERS & SOLICITORS

---

**Avocats & procureurs**

---

[ **Un pilier d'excellence** ]

Copropriété	Droit immobilier
Litige civil & commercial	Droit matrimonial
Droit de la construction	Droit corporatif

**www.azranassocies.com**

**541.499.2010**

Courriel : [gazran@azranassocies.com](mailto:gazran@azranassocies.com) Téléc.: 514.499.2979

400, rue Saint-Jacques O., bureau 500, Montréal (Québec) H2Y 1S1

- Puisque le but ultime pour le Syndicat est d'obtenir le paiement souhaité, la simple signification par huissier de l'avis au copropriétaire est souvent suffisante afin que celui-ci régularise son défaut.

### Conclusion

Bien que ce recours soit mis à la disposition du Syndicat, nous rappelons que cette possibilité, bien que très efficace, doit être utilisée avec discernement par les administrateurs compte tenu de l'ensemble des faits concernant le copropriétaire, notamment s'il s'avère qu'il est régulièrement en défaut.

Pour des informations additionnelles quant à ce recours ou pour toute intervention de notre part afin de vous assister dans la perception des charges communes, n'hésitez pas à contacter le soussigné. ►

AZRAN & ASSOCIÉS AVOCATS INC.  
Me Karl De Grandpré



## GARE AU FEU DE SÈCHEUSE

### LES SÈCHEUSES VIENNENT AU 3<sup>E</sup> RANG

des équipements, le plus souvent responsables d'incendies, après les cuisinières et les appareils de chauffage. Un conduit obstrué par la charpie augmente la température de votre sècheuse, ce qui accroît le risque d'incendie. Principales causes d'un feu de sècheuse :

**manque d'entretien et/ou installation inadéquate.**



LE SPÉCIALISTE EN  
**NETTOYAGE**  
ET  
**RÉPARATION**  
DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Au service des syndicats de copropriétés de la grande région métropolitaine.

►►►►► DÈFENDU  NE JAMAIS UTILISER DE CONDUIT EN VINYLE OU EN PLASTIQUE BLANC ◀◀◀◀◀



**514 337-5111**



[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)

GAGNEZ DU TEMPS. MAINTENANT.  
**parfait** ✓  
**menage** HD

**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!

**541 448-2892**

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

ColbaNet

**INTERNET**

**VITESSE  
EXTRÊME**



**- ACCÈS ILLIMITÉ -**

**FIBRE** À L'IMMEUBLE

**25 mbps / 10 mbps**

**TÉLÉCHARGEMENT ILLIMITÉ · SANS RALENTISSEMENT**

CERTAINES CONDITIONS PEUVENT S'APPLIQUER

**TRIPLE PLAY**

**1- INTERNET**

**2- TÉLÉPHONE**

**3- TÉLÉVISION**

**www.colba.net**

**CONTACT: TONY MANCINI 514-856-3500 EXT.2233**

# Le déclin des câbles distributeurs traditionnels



Par Tony Mancini  
et Serge Gentile,  
ColbaNet

La télévision se réinvente et se réinventera toujours. Nous avons tous juste adopté la télévision HD que l'ultra HD (UHD), connue aussi sous le nom de télévision 4K, est à nos portes. Les signaux HD et prochainement UHD perdront beaucoup plus de place, le signal a beaucoup plus d'information.

La télévision standard (NTSC) avait une largeur de bande de 6Mhz, la télévision HD (ATSC) a quant à elle une largeur près de 20Mhz. Pourtant les réseaux de distribution et câblodistribution conventionnels n'ont pas évolué.

Pour pouvoir offrir de plus en plus de canaux télévisuels, en plus de la télévision sur demande, sur le même câble qu'il y a 20 ans, les distributeurs et câblodistributeurs doivent compresser l'image. Avec de puissants systèmes informatiques, ils réduisent la largeur de bande de plus de 50 % voire 80 % dans certains cas. Il n'est pas rare de voir une largeur de bande de 4Mb pour un seul poste de télévision.

Certains vous diront que la qualité n'est pas affectée, que l'image est aussi belle, entre vous et moi, 50 % de moins reste tout de même 50 % de moins. Les réseaux conventionnels ont d'année en année plus de pression avec l'accroissement de l'internet et l'offre télévisuelle grandissante. Le déploiement de réseaux et équipement dans les centrales est très onéreux, la compression est leur meilleure alternative.

La qualité est en décroissance, l'horaire télévisuel ne tient plus. Finis le rendez-vous à 19h30 le mardi pour voir votre émission favorite. Les gens enregistrent leur émission directement sur leur système (DVR), écoutent quelques épisodes d'un seul coup et avancent rapidement par dessus les annonces publicitaires. Seuls les mordus de sport seront dorénavant appelés à la grande messe à une heure précise pour regarder le match.

D'autre part, depuis quelque temps, l'offre télévisuelle et la relation que nous avons avec celle-ci changent tranquillement. La facilité de télécharger un film aujourd'hui, des appli-



cations telles que Netflix, Apple TV, Craddel et autre, requiert moins de télévision traditionnelle.

Les usagers sont d'ailleurs fatigués d'avoir à payer pour des chaînes de télé pour lesquelles ils n'ont aucun intérêt, mais puisque la chaîne précise est dans le forfait # X, ils doivent prendre le lot.

En Amérique en 2014, 12 % à 16 % des utilisateurs ont abandonné leur service télévisuel standard. Ils n'ont pas simplement changé de fournisseurs, ils ont abandonné le service pour aller vers d'autre solution.

L'une des solutions les plus populaires est la télévision par IP, connu sous le terme IPTV. La télévision sur IP fonctionne comme son nom le dit sur un réseau IP, en d'autres mots sur l'internet. La technologie permettant ceci est très récente. Le CRTC a récemment légiféré pour le bien de ce type d'entreprise. Sous peu, l'ensemble des offres devra avoir un service de base à 25 \$ ou moins. Les abonnés pourront aussi choisir les services à la carte. ►

- L'offre IPTV est avantageuse. Elle est offerte par de plus petits joueurs de l'industrie, ceux qui n'ont pas une infrastructure énorme à supporter. L'offre est souvent modulable puisque le service offert par ce type d'entreprise est plus direct au client et surtout local. Pour les fournisseurs de IPTV chaque client est important et ne fait pas partie d'une statistique.

ColbaNet, voyant la tendance du marché a été l'un des premiers fournisseurs de service internet et de téléphonie sur IP à se procurer des licences pancanadiennes pour de la diffusion de signaux télévisuelle sur internet auprès du CRTC en 2012. ColbaNet diffuse plus de 100 chaînes de télévision sur son propre réseau. Depuis 1996 ColbaNet a toujours été un précurseur, l'un des premiers à offrir un service dial-up pour l'internet, l'un des premiers à offrir la DSL et l'ADSL2+. Aujourd'hui ColbaNet a son propre réseau de fibres optiques et compte plus de 11 centrales d'équipement.

ColbaNet étant un joueur incontournable dans le monde de la télécommunication et considérant notre zone de couverture, nous avons développé un plan d'affaires pour travailler avec les gestionnaires d'édifice et les syndicats de copropriété pour offres de services qui sauront vous plaire. ▶



**PRÉVENTION MESURES D'URGENCE**

**Pascal Parent**  
Président

1001, rue Lenoir, Local B-435, Montréal QC, H4C 2Z6  
Tél.: (514) 499-8496 poste 248 téléc.: (514) 499-5251  
Sans frais : 1-855-499-8496 cel.: (514) 652-5251  
pascal.parent@pmuquebec.com www.pmuquebec.com

## BD Ventilation Plus inc.



*Votre entreprise familiale spécialiste en nettoyage de conduits de ventilation !*

**La qualité de l'air que vous respirez...UNE QUESTION DE SANTÉ !!!**

**Faites nettoyer vos conduits de ventilation et obtenez le nettoyage d'un climatiseur mural ou conduit de sècheuse gratuitement !**

**Résumé des services :**

Notre entreprise vous offre ces services : Nettoyage de conduits de ventilation, Fournaise, Échangeur d'air, Conduit de sècheuse, Climatiseur mural, Thermopompe, Hotte de cuisson, Ventilateur de salle de bain, Inspection par caméra, Entretien préventif des systèmes de ventilation, Nettoyage de chute à déchets, Nettoyage de garage et beaucoup plus... [www.bdventilationplus.com](http://www.bdventilationplus.com)

**Nous Joindre :**

Pour l'entretien de vos conduits de ventilation. Faites confiance à BD Ventilation Plus Inc... Nous faire confiance c'est nous adopter !

**Montréal : 514-942-4177**

**Repentigny : 450-932-4177**

**Courriel : [bdventilationplus@outlook.fr](mailto:bdventilationplus@outlook.fr)**

**Appelez-nous pour une estimation gratuite !**

# Les parements extérieurs isolants : un bon exemple de système non durable?



Par Jean-François Lavigne  
Architecte OAQ PA LEED

Si votre bâtiment est pourvu de sections murs extérieures recouverts de « stucco », d'agrégat ou autre ciment-acrylique, ce commentaire pourrait vous être utile.

On appelle ce genre de finition « parement isolant à enduit mince ». Le ciment-acrylique est un enduit de ciment auquel on a ajouté de l'acrylique afin d'augmenter sa résistance à la fissuration. Le choix de couleurs est très étendu et le cout de construction revient souvent à moins de la moitié du cout de la pose de briques.

A partir des années 1980, il est devenu fréquent de recouvrir les murs extérieurs de panneaux de polystyrène expansé et de crépisser ceux-ci de ciment-acrylique (Fig. 1). Je dis bien « il est devenu » car encore aujourd'hui cette pratique continue, aux risques et périls des syndicats de copropriété...



Fig. 1 Exemple de bâtiment recouvert de ciment-acrylique

Il semble que les poseurs de ce produit miracle aient considéré que les joints de dilatation horizontaux et verticaux n'étaient plus nécessaires! Plusieurs avaient une foi inébranlable en la durabilité de tels systèmes...

Depuis quelques années, le nombre de bâtiments ayant un tel parement et qui ont connu à des degrés divers, des infiltrations d'eau allant jusqu'au pourrissement complet de l'enveloppe, se multiplie. Ce n'est certainement pas ce qu'on pourrait appeler un système constructif durable.

## Mais qu'est-ce qui a donc pu se passer?

A l'époque où ces parements se multipliaient, il n'était pas pratique courante de poser des solins élastomères au pourtour des fenêtres et c'était souvent le scellant (calfeutrage) qui constituait la seule et unique barrière d'étanchéité contre les intempéries. Sans joints de dilatation, avec comme seule barrière d'étanchéité le scellant, ces parements se fissuraient souvent autour des ouvertures, laissant passer l'eau derrière l'enduit. L'eau restait alors emprisonnée dans l'isolant rigide et entraînait en contact avec les panneaux de revêtement intermédiaire. Une thermographie permet de vérifier l'étendue de ces infiltrations (Fig. 2).



Fig. 2 Une thermographie peut révéler de nombreux points d'infiltration d'eau  
Source : Géroplex



On peut aussi faire des trous d'exploration et mesurer le taux d'humidité des matériaux dans le mur lui-même (Fig. 3).

Fig. 3 Trous d'exploration et prise du taux d'humidité des panneaux intermédiaires.

La microfissuration du parement contribue souvent à la dégradation du mur. Le revêtement intermédiaire, souvent constitué de panneaux de copeaux de bois (tel que l'Aspenite, un matériau vulnérable à l'humidité) se met alors à pourrir à l'intérieur du mur (Fig. 4). Dans les cas les plus sévères, les panneaux de copeaux s'effritent et tombent en débris, à l'intérieur du mur (Fig. 4).



**Fig. 4** Pourriture avancée du panneau intermédiaire



**Fig. 5** Pourriture du panneau intermédiaire autour des ouvertures non protégées de solins flexibles



**Fig. 6** Parement isolant en contact direct avec une surface susceptible d'être recouverte de neige (ici un toit-terrasse).

Lorsque ce type de parement isolant entre en contact direct avec le sol ou avec une surface susceptible d'être recouverte de neige (Fig.6) (c'est le cas de nombreux toits-terrasse), alors le mouillage du parement peut entraîner de graves désordres au mur extérieur (Fig.7).

L'absence de solin au pourtour des ouvertures de fenêtre et de porte a aussi contribué à l'infiltration d'eau et au pourrissement des panneaux intermédiaires (Fig. 5).

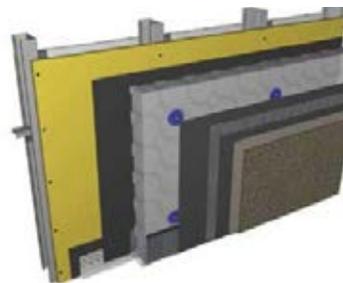


**Fig. 7** Pourriture sévère du bas du mur dans une unité de copropriété due à la défaillance d'un mur à parement isolant

En conclusion, les règles de conception de base ne sont souvent pas suivies lors de la mise en œuvre des parements isolants, ce qui entraîne l'emprisonnement de l'eau dans le mur et la défaillance à plus ou moins long terme de ce type de parement. Avec les changements climatiques, la dégradation de ces systèmes peu étanches est prévisible.

### Alors, que faire ?

Il existe une nouvelle génération de parements isolants qui permettent d'évacuer l'eau (Fig.8). Ces parements proposent généralement des rainures dans l'isolant, afin que l'eau s'égoutte vers le bas et ensuite vers l'extérieur. Cependant, ces produits qui comportent plusieurs couches doivent être posés par des installateurs expérimentés afin d'en garantir la mise en œuvre et non par n'importe qui !



**Fig 8** Système de mur à pression équilibrée  
Source : PUCCS

#### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES



514 273 4451  
zaratelavigne.com

- Une autre solution plus simple et moins coûteuse, consiste à poser du crépi de ciment-acrylique sur des panneaux de béton léger espacés du mur par des fourrures. Celles-ci créent alors une cavité drainante derrière le parement (Fig.9).



**Fig.9** Pose des profilés métalliques verticaux

Attention : il faudra cependant que l'eau puisse ressortir à la base du mur, sinon les problèmes seront les mêmes !

Ce type de construction reprend le principe de l'écran pare-pluie si commun dans nos parements de brique. L'eau qui s'infiltrer derrière un parement de briques est évacuée au bas de celui-ci par les joints ouverts (chantpleures). Ce principe peut être repris avec un mur fini au ciment-acrylique.

Des fourrures de bois ou de métal sont posées verticalement sur le mur adéquatement protégé par une membrane pare-intempéries. Des panneaux de béton léger sont ensuite vissés aux fourrures et jointés avec un composé à joint spécifique (Fig.10). De plus, ce type de panneau est généralement plus résistant aux chocs que l'enduit appliqué sur un polystyrène.



**Fig.10** Mise en place des panneaux de ciment-léger

Les panneaux sont ensuite enduits de ciment-acrylique coloré dans la masse. Le résultat visuel est semblable à un système de parement sur isolant rigide, avec la garantie que toute eau qui s'infiltrer pourra s'évacuer au bas du parement et que celui-ci pourra d'assécher rapidement (Fig. 11). Évidemment, les détails de construction devront être bien conçus et une surveillance des travaux devra être effectuée, afin d'éviter les problèmes précédents.



**Fig. 11** Pose de l'enduit de ciment-acrylique

En conclusion, il est possible de refaire à l'identique un parement extérieur fini de crépi de ciment coloré sans encourir le risque d'infiltrations et de pourrissement des systèmes de parement isolant sans cavité drainante.

© 2015 Zaraté+Lavigne Architectes Inc. ▶

**INSPECTION EN BÂTIMENT**

**Service résidentiel et commercial**



Résidentiel  
Commercial  
Industriel

**DÉTECTION THERMIQUE JD**

ASSURÉ ERREURS ET OMISSIONS

**Nous joindre : 514.617.4921**

detectionthermique@gmail.com

www.detectionthermique.com

---

**INSPECTION PRÉACHAT APPROFONDIE**

- Inspection de bâtiment
- Inspection avec caméra thermique
- Détection d'infiltration d'eau
- Détection thermique pour isolation
- Service d'analyse d'air
- Inspection et rapport de vice-caché
- Inspection d'entretien préventif
- Inspection pré achat




Certifié Thermographe ITC

# Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION  
**Condo**MARKETING  
Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.

**Production vidéo corporative et documentaire**  
Service de production de vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca). Services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Informez-vous des avantages des différents forfaits proposés et très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet :  
**514 380-8398** poste 26



## OPTION 1

Tournage et montage HD  
Sans texte à l'écran  
Sans voice over (narration)  
Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 650 \$ / minute

## OPTION 2

Tournage et montage HD  
Avec texte à l'écran  
Sans voice over (narration)  
Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 1 875 \$ / minute

## OPTION 3

Tournage et montage HD  
Avec texte à l'écran  
Avec voice over (narration)  
Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 3 150 \$ / minute

**Trois forfaits budgétaires très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.**

Information et évaluation détaillée du projet :  
CondoMarketing - **514.380.8398** poste 26

# Thermos embués : les solutions



Par Jocelyn Bedard  
Président Groupe Fenestra

« Ma vitre est toujours sale », « mon thermos est embué », « il a perdu son gaz ». Voici les fréquents commentaires que les gens mentionnent en parlant de leurs unités scellées (ou thermos) qui sont descellées. Le verre peut être remplacé sans remplacer la fenêtre au complet.

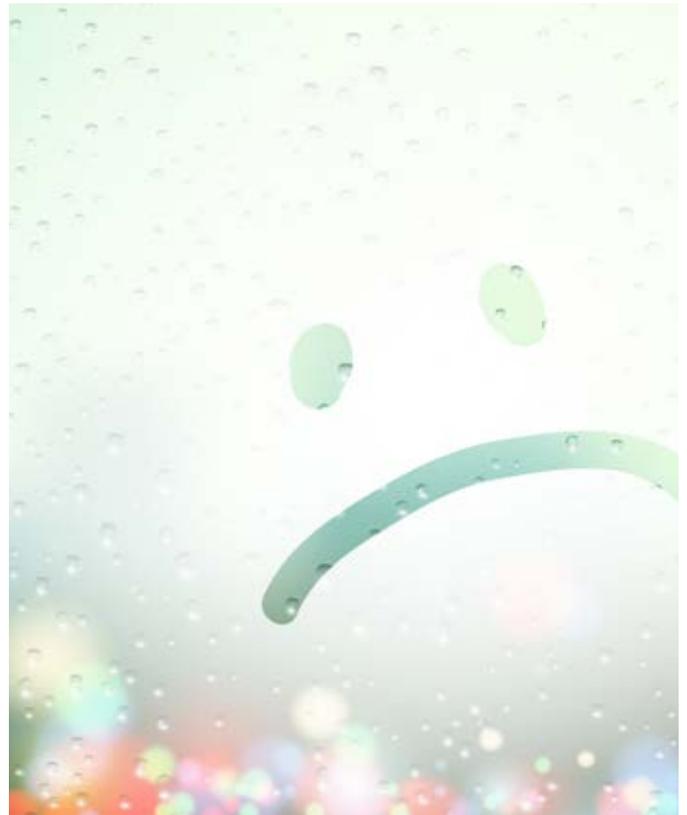
**Premièrement les faits** : un thermos n'a pas de gaz nécessairement ou si celui-ci en possède il s'est probablement échappé depuis longtemps. Les traces de buée que vous voyez entre les deux verres sont le produit d'humidité qui s'est introduit entre les deux verres.

La buée entre les verres est causée par un descellement du scellant qui retient les deux verres ensemble. Le thermos est soumis à de fortes pressions causées par le réchauffement et le refroidissement du verre. Cela occasionne une compression et une dépression du thermos un peu comme un poumon qui se gonfle et dégonfle. À la longue le joint de scellant qui retient les deux verres ensemble se détache. Quand le thermos se gonfle, chauffé par le soleil, il aspire des parcelles d'humidité qui s'accumulent entre les verres. Les petites billes de silice qui sont à l'intérieur de l'intercalaire ont pour rôle d'absorber l'humidité. Quand ces billes sont saturées, l'humidité commence à se déposer sur le verre et tache celui-ci.

Malgré la buée, le thermos ne perd pas pour autant son efficacité. Ce qui procure la performance isolante du thermos est l'espace d'air emprisonné entre les deux verres. Donc nous choisissons de remplacer le thermos pour des raisons visuelles, pas pour l'amélioration de la performance énergétique (d'autres articles suivront sur les types de thermos).

## Quoi faire ?

Le remplacer, ce qui est dommage, car le verre de ce type ne se recycle pas. On peut bien sûr remplacer le verre sans remplacer la fenêtre au complet. Il existe également une techno-



logie ou l'on perce le thermos pour en nettoyer l'intérieur. Il y a 10 ans j'ai rencontré à plusieurs reprises l'inventeur de cette technologie, un ingénieur en recherche au gouvernement du Canada. Dans certains cas cela fonctionne, mais mon expérience sur le terrain me permet de dire que 8 thermos sur 10 doivent être finalement remplacés après plusieurs nettoyages. C'est pour cette raison que nous n'offrons plus ce service de nettoyage, seulement de remplacement.

Noter que pour plusieurs raisons, les thermos ont une durée de vie variée, entre 6 mois à 50 ans. Le coût de remplacement du verre peut varier, mais est tout de même beaucoup moins cher que le remplacement complet de la fenêtre. Pour ceux qui ont des thermos dont le verre a des couleurs très spécifiques, comme des tours à condo ou autre, nous pouvons récupérer le verre du thermos pour conserver les couleurs originales qui sont souvent impossibles à retrouver.

J'espère que cet article vous éclairera sur vos prochaines décisions à prendre avec vos fenêtres. Je vous invite à communiquer avec moi pour toute question concernant vos problèmes d'entretien des fenêtres de votre copropriété. ▶



# PROBLÈMES DE THERMOS ?

LE DÉSEMBUAGE NE FONCTIONNE PAS ?

Avec le temps, le scellant entourant le vitrage thermos perd ses propriétés d'étanchéité, laissant l'humidité pénétrer entre les deux vitres et se condenser. Percer le verre afin de le désembuer est une technique dont l'efficacité est loin d'avoir été prouvée à long terme. Si le cadre et le châssis sont en bon état, ou en état d'être réparés, le remplacement du vitrage thermos est le choix désigné. Il redonne à la fenêtre ses performances d'origine, et ce, à une fraction du prix d'un remplacement complet. De plus, Groupe Fenestra a des solutions pour les murs rideaux ainsi qu'un accès à des couleurs de thermos spécifiques.

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

1.800.994.6404  
MONTRÉAL - QUÉBEC - OTTAWA

LE GROUPE   
**FENESTRA**

RBQ : 8293-2476-53

- Droit de la construction
- Droit des copropriétés
- Litige civil et commercial
- Droit corporatif
- Droit commercial
- Recouvrement

438.394.6151

www.consiliumavocats.com

Courriel : info@consiliumavocats.com Téléc. : 438.384.6151

5266, boulevard Saint-Laurent, Montréal (Québec) H2T 1S1

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

## Assurance Copropriétés



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

Mieux vaut **prévenir** !

RC

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

# CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ



## *Un franc succès!*

**La Classique de golf de la Copropriété 2015 a eu lieu le lundi 17 août au magnifique Club de Golf de l'Île de Montréal** sur le parcours L'Irlande, unique link conçu dans la plus pure tradition des fameux links irlandais. Il s'agit d'une normale 70 de 7 200 verges avec 5 couleurs de jalons pour tous les calibres : un joyau!

Nous remercions nos partenaires fournisseurs pour leur commande et leur participation à cette très belle journée annuelle.

**Encore une fois cette année, les administrateurs des syndicats membres de Condo Conseils ont participé gratuitement.**



*Alain Leroux – Roger Leroux – Jean-Yves Surprenant – Pierre Beaugrand Champagne – Mart'in Héon  
Remise du trophée aux gagnants par Pierre Beaugrand Champagne.*



# JAN-PRO

## SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



**Fiable**

- 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



**Abordable**

- 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



**Digne de confiance**

- 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)

# L'entretien ménager commercial en trois mouvements



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Lors de notre premier reportage, nous traitons des produits d'entretien. Ce deuxième article d'une série de trois reliés à l'entretien ménager commercial et d'espaces communs des copropriétés et résidences explique les techniques et outils d'entretien tandis que lors du troisième nous aborderons les habitudes au travail et le comportement humain.

## PARTIE 2 - PROCESSUS ET TECHNOLOGIES

Pourquoi nettoie-t-on les endroits que l'on occupe? D'abord, parce qu'on veut retirer l'accumulation de débris, de poussière et de saleté dans les lieux de travail. Ensuite parce qu'on veut préserver la santé des personnes qui occupent les environnements de travail ou autres endroits en améliorant leur qualité. Enfin, on veut protéger et prolonger la durée des actifs (investissements) des entreprises (mobilier, revêtements de sol, équipement, etc.).

Le retrait de matière, débris et autre saleté contribue bien sûr à donner une belle image et aussi, à éliminer les agents pathogènes, à savoir les bactéries et virus porteuses de maladies nuisibles pour la santé. On a donc recours à des méthodes et des outils de travail pour nettoyer et éliminer ces pathogènes.

La plupart des compagnies spécialisées en entretien commercial vont proposer à leurs clients un devis personnalisé (liste de tâches à accomplir), avec une fréquence avec laquelle elles seront exécutées. Ces tâches dépendent des besoins des clients, besoins souvent dictés par la spécialisation de l'entreprise (clinique, garderie, restaurants, etc.) ou encore, des pièces où elles sont exécutées (cuisine, salle de bain, bureau, laboratoire, etc.). Les changements de saison vont également influencer les tâches à accomplir, les outils et les résultats obtenus.

Parlant d'outils, l'équipement utilisé aura un impact direct sur l'efficacité (qualité) des résultats et sur la produc-

tivité (rendement) des processus. L'entretien régulier des planchers à l'aide d'une machine telle une autorécurveuse améliorera les résultats, tout en diminuant le temps requis pour son entretien.

Plusieurs technologies existent pour éliminer les débris, préserver la santé et protéger les actifs. Il n'est pas question ici de vouloir examiner les avantages et inconvénients de chacune.

Cependant, pour l'époussetage, il est préférable d'utiliser un chiffon sec ou un aspirateur à filtre HEPA. Occasionnellement, l'utilisateur pourra tremper et essorer un chiffon dans une solution désinfectante pour éliminer davantage de germes pendant l'époussetage.

La microfibre est certainement l'outil le plus efficace pour déloger saleté et poussière. Sa composition et sa texture permettent de retirer efficacement les dépôts et l'humidité nécessaires à la survie des microorganismes.

Les 4 étapes normales de tout programme d'entretien professionnel consistent à PRÉVENIR l'entrée de saletés dans un immeuble ou espace de travail. Par exemple, l'ajout de tapis (paillason) extérieur ou d'entrée réussira à contenir une partie des débris accrochés aux chaussures des employés et visiteurs.

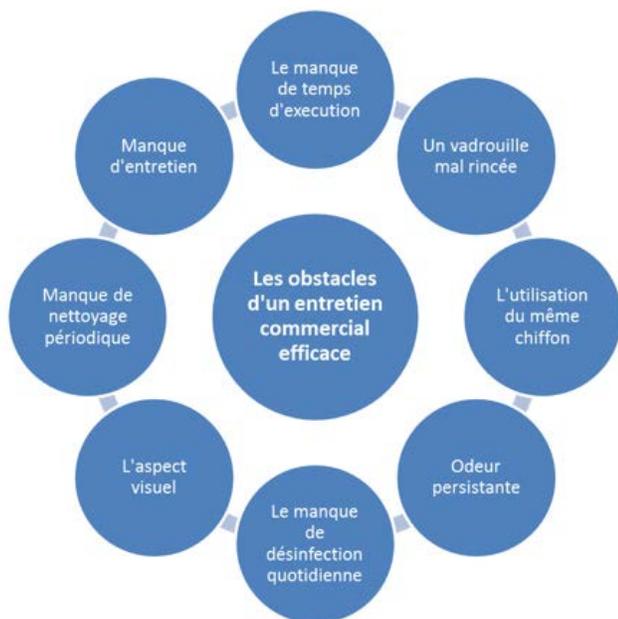
Le nettoyage QUOTIDIEN vise à éliminer les débris qui ont réussi à s'introduire dans un immeuble ou un espace de travail. Les tâches et fréquences requises pour y parvenir sont décrites dans le devis mentionné précédemment.

Un entretien INTÉRIMAIRE viendra rehausser l'apparence d'un actif comme un meuble, un équipement, une décoration ou un revêtement de plancher, en faisant une réparation, le détachage des surfaces de tapis ou le récurage des planchers de vinyle. Tout comme une voiture a besoin d'un changement d'huile ou une réparation, la même chose s'applique à votre espace de travail.

Finalement, un programme d'entretien professionnel comprendra une RESTAURATION, qui permettra de redonner son apparence et sa fonctionnalité originale. On parlera de travaux comme l'extraction à l'eau chaude pour les tapis et de décapage-cirage pour les surfaces de vinyle. ►

► Les méthodes les plus efficaces ont aussi leurs limites, en particulier si elles ne sont pas bien appliquées. Par exemple :

- Si le personnel d'entretien, même professionnellement formé, n'a pas suffisamment de temps pour compléter toutes les tâches d'un devis, les surfaces ne seront pas toutes nettoyées et serviront de refuge et de réserve alimentaire aux pathogènes;
- Si la vadrouille est rincée dans de l'eau sale, la vadrouille va simplement étendre la saleté et non la retirer, en plus de dégager une forte odeur si elle est rangée ainsi. Privilégiez les vadrouilles en microfibre à têtes interchangeables;
- Si un même chiffon est utilisé partout, la saleté et les pathogènes vont se transmettre d'une surface ou d'un objet à l'autre. On a avantage à favoriser l'utilisation de microfibre à code de couleur pour limiter la contamination croisée;
- Si une odeur persiste, elle peut provenir de plusieurs sources comme : urine présente autour d'une toilette ou dans le coulis de céramique, poubelles mal nettoyées ou mal vidangées, nourriture présente entre des cloisons ou frigo non entretenu, tapis sale nécessitant une extraction, contenant de serviettes sanitaires non nettoyé;



- Si un programme d'entretien ne prévoit pas la désinfection quotidienne des surfaces fréquemment

touchées (poignées de porte, interrupteur, bouton de microondes ou ascenseur, etc.), les maladies se propageront plus rapidement et l'absentéisme plus fréquent;

- Si une pièce paraît propre et rangée, il se peut qu'elle ait l'air sale parce que son équipement (luminaires, interrupteurs, mobilier, rideaux, peinture, décoration, etc.) est endommagé ou ne fonctionne pas.
- Si une pièce paraît propre et rangée, un entretien périodique sera requis. Tôt ou tard, il faudra nettoyer les tapis à la vapeur, décaper et cirer le plancher de vinyle, brosser la céramique, utiliser de l'acide dans les toilettes, laver les vitres, les stores et les rideaux, nettoyer les grilles de ventilation, etc.
- Si l'entretien régulier suivant un travail périodique n'est pas approprié, les résultats seront temporaires. Par exemple, l'utilisation d'eau chaude et d'un détergent, au lieu d'un savon neutre, limitera la durée de vie d'un décapage-cirage fraîchement exécuté.

Il convient de bien évaluer les besoins d'un environnement de travail ou d'une pièce qu'on veut nettoyer pour déterminer les outils, les tâches et les fréquences appropriés. ►



Sources : ISSA Value of clean; Darrel Hicks Infection prevention for dummies

Entreprise spécialisée dans le lavages des vitres pour édifices à étages multiples. Notre personnel est expérimenté et nos équipements sont conformes aux critères et normes de sécurité exigés par la CSST. Nous avons plusieurs années de services auprès des syndicats de copropriété

# LAVAGE AVENIR 2000 INC.

## Lavage de vitres spécialisé en hauteur

**Chèque cadeau de 150 \$** offert à tous nos clients actuels membres de CondoConseils et de Condo Réseau, valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.

**Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de Condo Réseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat.

**Information et évaluation : 514 968-0156**  
**Courriel : normandvizien@videotron.ca**



**Depuis 1991, H2O est le chef de file dans la gestion de la surveillance et du sauvetage ainsi que des loisirs dans l'est du Canada.**

Nous offrons un service saisonnier et à l'année pour les piscines, les centres sportifs et centres de mise en forme, les centres de loisirs, les plages et autres installations récréatives. Notre clientèle est composée d'hôtels, associations de copropriété (condominiums), municipalités et entreprises de gestion immobilière.

- Gestion de piscines intérieures/extérieures
- Gestion de centres sportifs et de loisirs
- Réparations et matériel de piscine et centre sportifs
- Location des sauveteurs

H2O offre une variété de cours de mise en forme et des cours aquatiques pour nos clients, nos employés et le public en général.

- Cours de mise en forme
- Formation en sauvetage
- Formation en secourisme et RCR
- Renouvellements de brevets

**[www.h2o.ca](http://www.h2o.ca)**

**Région de Montréal**  
**514 612-0488**

**Ottawa - Gatineau**  
**613 789-4020**

**Contactez-nous aujourd'hui pour plus d'informations!**  
**[info@h2o.ca](mailto:info@h2o.ca)**

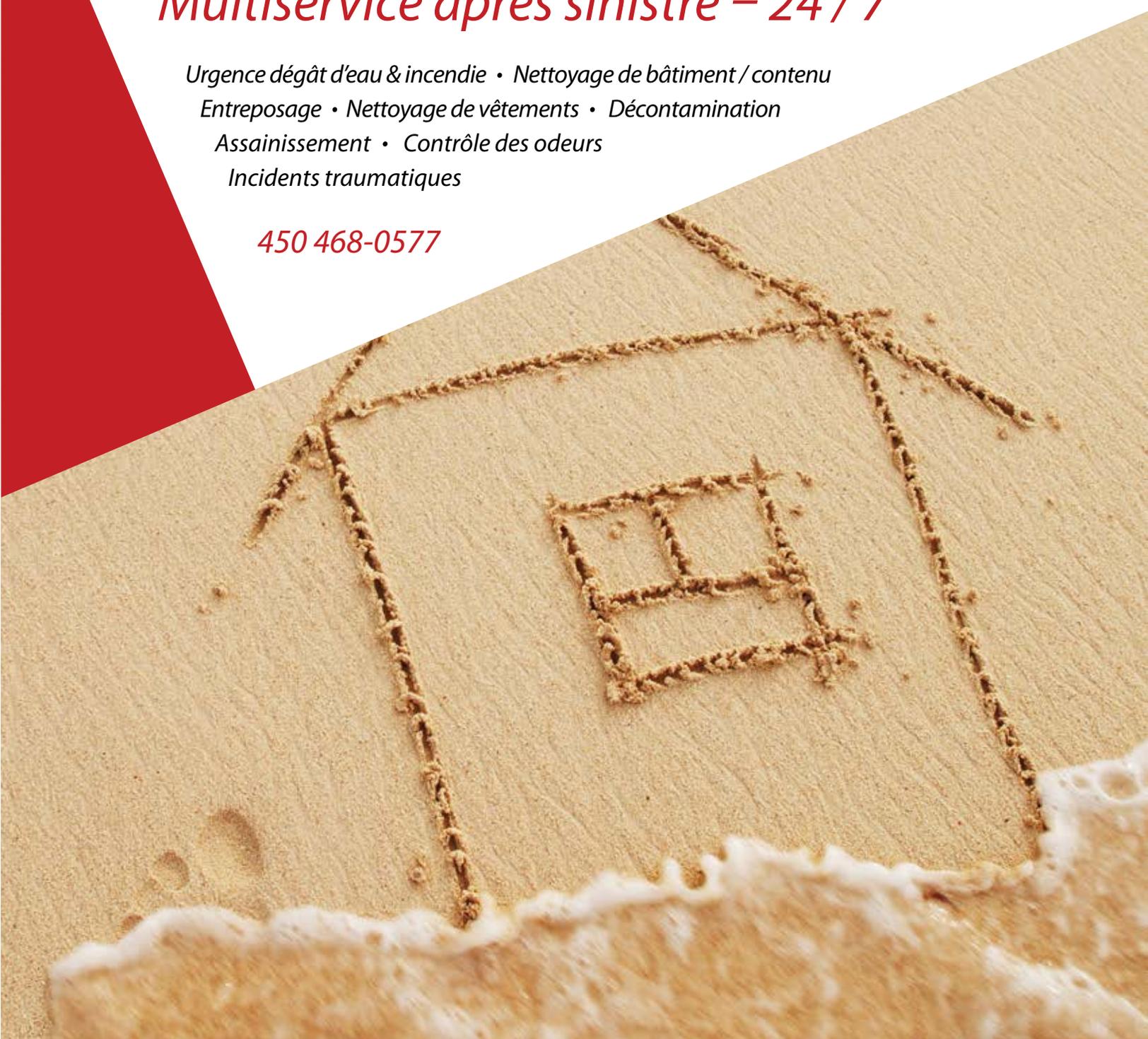


# ***Tout sous un même toit***

***Multiservice après sinistre – 24 / 7***

*Urgence dégât d'eau & incendie • Nettoyage de bâtiment / contenu  
Entreposage • Nettoyage de vêtements • Décontamination  
Assainissement • Contrôle des odeurs  
Incidents traumatiques*

***450 468-0577***



# Pourquoi jeter son argent... dans les déchets!



Par Patrice Asselin  
Directeur général, Groupe Tandem.

De nos jours, où il est tout indiqué de prendre soin de l'environnement... particulièrement aux endroits où nous sommes exposés quotidiennement, au travail ou à la maison là où certaines attentions doivent être apportées, là où jadis, le niveau de préoccupation n'était pas le même.

Le monde immobilier change rapidement et tente de s'adapter aux nouvelles réalités. Il est bien de tenter, mais réaliser est encore mieux. Le succès profitera aux promoteurs attentifs à ces nouvelles attentes, en se souciant du besoin de ses occupants. La tendance est bien présente.

Dans le domaine de la copropriété, le CA et, s'il y a lieu, le Gestionnaire, devront maintenir cette tendance en lieu et place du promoteur. Alors voici que différentes actions devront prendre forme. Il y en aura des « évidentes » et « apparentes ». D'autres le seront moins, à premières vue, mais tout aussi essentielles que les premières, sinon plus.



Le nettoyage de la chute à déchets et de la salle correspondante font partie de ces réalités qu'il ne faut absolument pas négliger. D'une part, il est question ici d'un aspect purement



sécuritaire. Que l'on parle d'effet accélérateur lors d'un incendie ou de propagation de bactéries, chacun de nous conviendra qu'il est important de protéger les membres de notre « communauté ».

D'autres effets reliés à une possible négligence, ou méconnaissance des actions qui peuvent être prises, sont les mauvaises odeurs, la propagation d'insectes évidemment non désirables, incluant certains rongeurs.

Pas très populaire lors de la présentation budgétaire à l'AGA, mais la clairvoyance des administrateurs de votre syndicat démontrera que vous avez une attention particulière aux nouvelles réalités, mais plus encore, au bien-être de la communauté immédiate qui vous entoure. ▶

Commercial  
**F.L.C. Renove inc**  
Entrepreneur Général  
& Plomberie  
Résidentiel

Francesco Del Giacco  
Président

Tél.: 514-365-6311  
Cell: 514-240-5300  
Fax: 514-365-2524  
721- Ile Ave  
LaSalle, Qc H8P 2R4  
fdelgiacco@flcrenove.com

# L'inspection et l'entretien des systèmes de CVCA



Par Daniel Tapp, CVI  
Chargé de projets principal  
Santé, sécurité et hygiène du travail  
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin

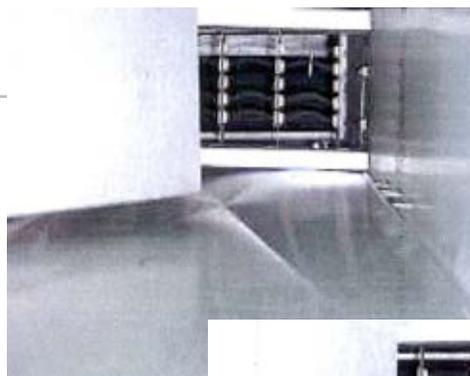
## LA PROBLÉMATIQUE

Depuis le milieu des années 1980, les plaintes liées à la qualité de l'air dans les bâtiments n'ont cessé d'augmenter. Or, l'état et l'entretien des systèmes de chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA) qui desservent les bâtiments jouent un rôle crucial en la matière. En effet, un entretien inadéquat et la déficience de composants de système de CVCA peuvent mener à des accumulations excessives de poussière ou à une contamination microbologique des conduits et de l'unité centrale, ce qui a des effets négatifs sur la qualité de l'air intérieur

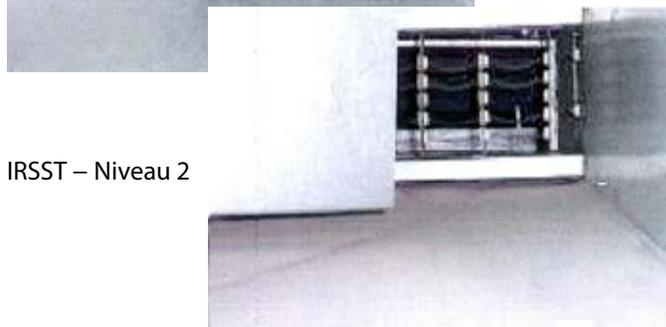
## L'ENTRETIEN DES SYSTÈMES DE CVCA

Selon le Règlement sur la santé et la sécurité du travail, c. S-2.1, r.13 (RSST), tout système de CVCA doit être inspecté et réglé au moins une fois par année et les filtres, entretenus ou remplacés au besoin. C'est aux gestionnaires d'immeubles et aux employeurs que revient concrètement cette responsabilité. Toutefois, le RSST n'indique pas quels sont les composants à inspecter ni quels sont les critères de propreté déterminant l'application de mesures correctives.

Pour encadrer de façon plus précise l'inspection des systèmes de ventilation, l'Institut de recherche Robert-Sauvé en santé et en sécurité du travail (IRSST) propose des lignes directrices dans son Guide de prévention contre la prolifération microbienne dans les systèmes de ventilation. L'IRSST indique ainsi que toute contamination microbologique des systèmes de CVCA doit être enrayée. Pour ce faire, l'Institut dresse une liste des composants de système de CVCA à inspecter et suggère quatre niveaux de salubrité. C'est sur ces niveaux de salubrité que se basent les professionnels pour déterminer la nécessité d'un nettoyage. Les photos suivantes illustrent ce propos :



IRSST – Niveau 1



IRSST – Niveau 2



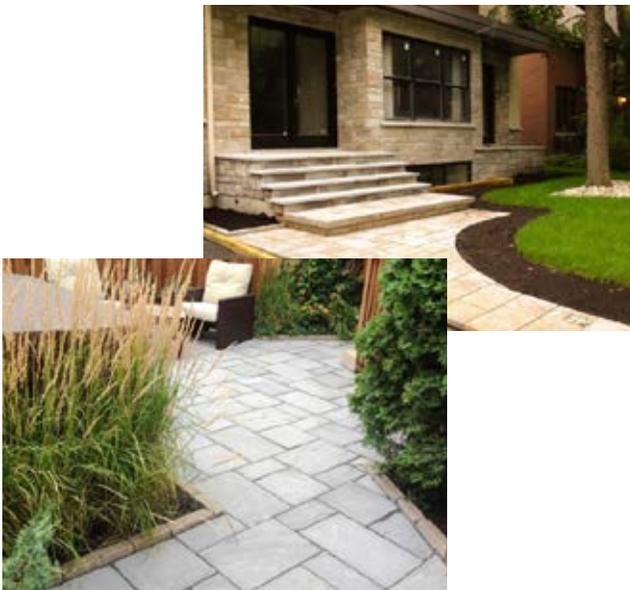
IRSST – Niveau 3



IRSST – Niveau 4

La fréquence d'assainissement des composants de système de CVCA ne peut être fixe; elle varie en fonction des types de système, des activités se déroulant dans les locaux desservis et de la localisation du bâtiment. Cependant, la norme ASHRAE 62.1 2013, *Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality*, a défini la fréquence minimale d'inspection en fonction, elle aussi, d'une liste de composants qu'elle a établie. ►

# Aménagement et entretien paysagers – Déneigement – Pavages et terrassement



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.

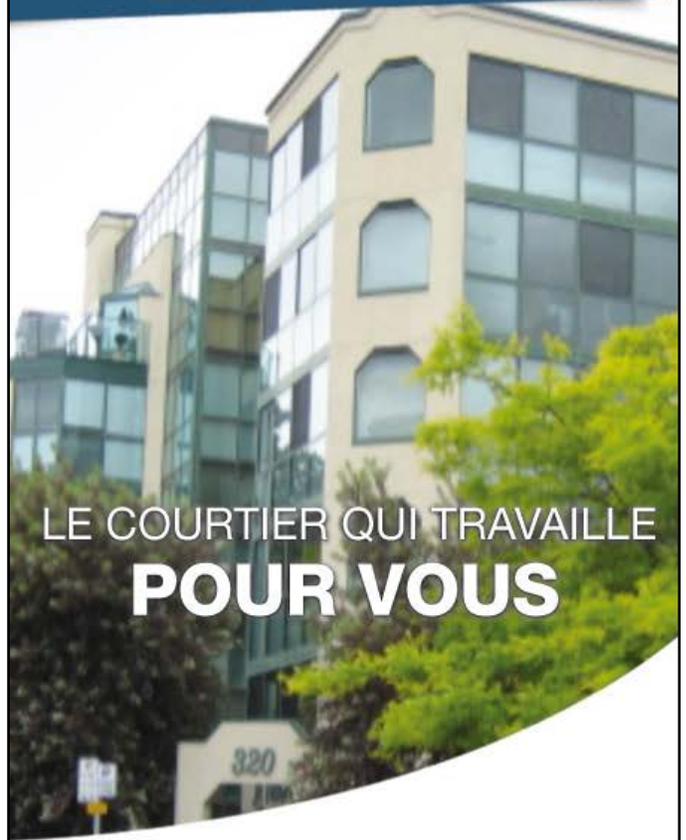
**L'HIVER EST À NOS PORTES.  
RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT  
VOTRE SERVICE DE DÉNEIGEMENT.**

**514 881-2444**



## NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

Des contrats d'assurance adaptés  
aux besoins des syndicats de copropriétés  
et des copropriétaires



LE COURTIER QUI TRAVAILLE  
**POUR VOUS**

**GROUPE DPJL** | 185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100  
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS | Châteauguay, QC J6K 3B4

☎ 1 877 665.DPJL

🌐 Visitez notre site Internet au : [www.dpjl.com](http://www.dpjl.com)

📘 [facebook.com/groupedpjl](https://facebook.com/groupedpjl)

**Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPA**

COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Fellow professionnel d'assurance agréé

Cell. 514.978.2807 | [rdrouin@dpjl.com](mailto:rdrouin@dpjl.com)

**Isabelle Tisseur**

COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES

t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | [itisseur@dpjl.com](mailto:itisseur@dpjl.com)

## FRÉQUENCE MINIMALE D'ENTRETIEN BASÉE SUR LES RECOMMANDATIONS DE L'ASHRAE

Composant	Fréquence minimale
Filtres et équipements de purification de l'air	Deux fois par an, à l'automne et au printemps, ou selon les recommandations du fabricant. Pour les thermopompes, inspecter les filtres tous les deux ou trois mois.
Humidificateurs	Tous les trois mois durant la période d'usage ou selon les recommandations du fabricant. Tous les mois en période d'usage pour les unités par pulvérisation. Ajuster la fréquence selon la qualité de l'eau et les horaires de fonctionnement.
Serpentins de déshumidification ou de climatisation	Une fois par an ou selon les recommandations du fabricant (au moins avant la période de climatisation, mais si possible aussi à la fin).
Bassins de condensation et autres surfaces adjacentes susceptibles d'être humidifiées	Tous les six mois ou selon les recommandations du fabricant. S'ajuster selon l'environnement immédiat.
Prises d'air extérieur, grilles pare-oiseaux, dispositifs de contrôle de l'admission du minimum d'air extérieur, éliminateurs de gouttelettes d'eau et zones avoisinantes	Tous les six mois ou selon les recommandations du fabricant.
Systèmes de CVCA complets de plus de 1 000 L/sec (2 000 CFM)	Une fois tous les cinq ans ou à chaque réaménagement majeur des locaux ventilés.
Tours de refroidissement	Selon les recommandations du fabricant ou selon celles du fournisseur du système de traitement. Une fois par semaine, procéder à une inspection visuelle durant la période d'utilisation pour les systèmes ouverts. Ajuster la fréquence en fonction de l'inspection visuelle.
Drains de plancher dans les plénums ou les pièces servant de plénums	Entretien régulier selon les recommandations du fabricant.

En conclusion, une inspection préventive des systèmes de CVCA permet d'en vérifier la propreté et le bon fonctionnement, de déceler toute anomalie et de définir les mesures correctives adéquates.

### SOURCES

ASHRAE 62.1 2013 – *Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality*

Lavoie, Jacques. Lazure, Louis. *Guide de prévention contre la prolifération microbienne dans les systèmes de ventilation*, Étude et recherches/Guide technique RG-088, Montréal, IRSST, 1994

Marchand, Gilles. *Guide pour l'entretien de systèmes de ventilation en milieu scolaire. Responsabilités et bonnes pratiques*, Québec, ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 4 décembre 2006

### EXPERTISE D'EXPERTS

Les experts reconnus permettent d'identifier et de commenter chacun des emplacements évalués afin de montrer les déficiences et de proposer les actions à mener.

Au cours des inspections, l'équipe multidisciplinaire chevronnée prélève le type d'échantillons nécessaire afin de connaître la nature des contaminants présents et procède ensuite à l'interprétation des données. Le but de cette évaluation est de déterminer la source de la problématique et d'émettre des recommandations pour corriger la situation. ▶



## Forfaits pour les petits syndicats

### INNOVATION ET SAINTE GESTION

**Enfin des solutions intéressantes pour vous aider à gérer votre syndicat de copropriété comptant moins de 20 unités!**

LaucAndrique travaille quotidiennement auprès de syndicats de copropriété afin de les aider à gérer sainement leurs immeubles et en assurer la pérennité. Afin de répondre à un besoin criant, LaucAndrique a donc décidé de développer une gamme de services s'adressant tout particulièrement aux syndicats de copropriété de petite taille, soit ceux comptant moins de 20 unités. De plus, ces services sont offerts à des coûts plus que compétitifs et ils sauront répondre à vos besoins et ce, peu importe votre budget.



#### Solution **no1** **GESTION FINANCIÈRE**

Solution idéale pour les syndicats de copropriété ayant un budget limité, LaucAndrique vous offre la possibilité de s'occuper de tous les aspects comptables de votre syndicat en traitant ces informations à distance via Internet.

#### Solution **no2** **GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE**

En plus des services énumérés à la Solution no 1, LaucAndrique prend aussi en charge tous les aspects administratifs de votre syndicat de copropriété. Afin d'assurer une gestion des plus efficaces, tous les dossiers se discutent et se règlent par téléphone et/ou par courriel. De plus, nous préparons et assistons à votre assemblée générale annuelle afin d'en assurer le bon déroulement et de répondre aux questions des copropriétaires.

#### Solution **no3** **GESTION COMPLÈTE**

Comme son nom l'indique, cette solution vous permet de bénéficier d'une gestion clé en main car LaucAndrique s'occupe de tout. Vous bénéficiez ainsi de visites mensuelles régulières de l'un de nos gestionnaires et de notre ligne d'urgence disponible 24 heures par jour et ce, 365 jours par année.

# GESTIONNAIRES : êtes-vous efficaces?



Par Jean Salvador  
Président, Otonom Solution

Sérieusement, qui d'entre nous oserait prétendre le contraire? Que ce soit auprès de nos clients, nos collègues ou même en se regardant dans le miroir. Attention: dose d'humilité requise!

Petits ou grands gestionnaires sont infailliblement confrontés à cette situation un jour. La question sera « quand? ».

## Qu'est-ce que l'efficacité au fait? Le Petit Larousse le définit ainsi :

« Se dit de quelque chose ou quelqu'un dont l'action aboutit à des résultats utiles ».

Dans le monde actuel où la gestion de la perception l'emporte souvent sur la qualité réelle, j'aurais tendance à remplacer le mot « utiles » de la définition par « attendus ».

Comment gérer alors les résultats attendus? Plusieurs facettes de la gestion contribuent à atteindre les résultats. Les grandes familles sont comme vous le savez, la gestion financière et administrative, la gestion du bâti et le grand négligé et sous-estimé en gestion de copropriété, la gestion des relations.

En gestion de copropriété, il y a autant de patrons que de paires d'yeux pour nous juger, d'où l'importance d'accorder

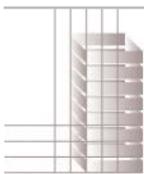
à chaque copropriétaire un suivi rigoureux. Mais voilà, nous sommes dans un marché hautement concurrentiel. Beaucoup de nouveaux acteurs se joignent à l'industrie de la gestion et souvent avec une structure d'opération légère et concurrentielle à leur façon. Par contre, en prenant de l'expansion, comme pour toute entreprise chacun des gestionnaires, grands ou petits, doit réviser ses méthodes pour ne pas laisser passer la parade.

Comment alors maintenir les coûts réalistes tout en accordant toute l'importance requise aux tâches fondamentales (mais inconnues du client) à la gestion des relations et la perception des copropriétaires de leur gestionnaire. Voilà le défi. Car on le sait tous, maintenir un client est beaucoup plus rentable que d'en recruter éternellement de nouveaux...

Dans les prochains articles, nous évaluerons donc les « mange-temps » administratifs et de gestion du bâti et les solutions d'efficacité pour vous permettre d'atteindre VOS objectifs. Le but ultime étant bien sûr de vous laisser le temps nécessaire à la gestion de vos relations clients, si cruciale pour le succès de toute entreprise!

Au final, vous concentrer sur la gestion d'exception et laisser vos équipes gérer le courant en leur limitant le nombre d'opérations répétitives au minimum et le risque d'erreur. N'est-ce pas là le vrai sens de la gestion?

**Prochain article : Avoir recourt à un logiciel de gestion? Un incontournable à la croissance. ▶**



**ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR**  
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'énergies estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.

### 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.

# UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES EN IMMOBILIER

L'ÉQUIPE D'OTONOM SOLUTION VOUS OFFRE UNE GAMME DE PRODUITS ET SERVICES RENTABLES ET BIEN PENSÉS POUR LE MONDE DE L'IMMOBILIER. NOUS SOMMES DES EXPERTS ENTHOUSIASTES À L'IDÉE DE VOUS AIDER À GAGNER EN EFFICACITÉ ET EN PRODUCTIVITÉ.

VOUS POUVEZ COMPTER SUR NOUS POUR AMÉLIORER VOS PROCESSUS OPÉRATIONNELS, DE PORTE EN PORTE.

- Vous êtes un gestionnaire de comptes multiples?
- Vous avez besoin d'un appui afin d'optimiser la connaissance et l'utilisation de votre logiciel de gestion immobilière (HOPEMMC ou CONDO MANAGERMC)?
- Vos affaires sont en croissance et requièrent des outils de transfert de données qui accélèrent la prise en charge de vos nouveaux dossiers?
- Vous désirez une solution de paiement aux effets d'efficacité récurrents et durables pour votre équipe de travail qui se distinguent nettement de l'apathie des services bancaires?

HOPEM



**VOUS RECHERCHEZ UN VRAI PARTENAIRE D'EFFICACITÉ DONT L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE UNIQUE PROFITE À DES MILLIERS D'UTILISATEURS ET GESTIONNAIRES AU QUÉBEC ? NOUS SOMMES VOTRE MEILLEUR CHOIX !**

## NOTRE GAMME DE SERVICES

PROFESSIONNELS D'AVANT-GARDE EST SPÉCIFIQUEMENT ADAPTÉE À VOS BESOINS.

**OPTIMISATION DE PROCESSUS D'AFFAIRES ET DE GESTION COURANTE EN GESTION IMMOBILIÈRE.**

**SERVICES-CONSEILS POUR LES LOGICIELS HOPEMMC ET CONDO MANAGER<sup>MC</sup>**

- Distribution, formation et optimisation des logiciels.
- Blocs-horaires de soutien aux utilisateurs.
- Migration des données de HOPEMMC à CONDO MANAGERMC. (Une exclusivité d'Otonom solution)

PRISE EN CHARGE RAPIDE ET EFFICACE DU TRANSFERT DE VOS DOSSIERS.

**UNE SOLUTION TECHNOLOGIQUE DE PAIEMENT POUR PROPULSER VOS OPÉRATIONS DIRECTEMENT À PARTIR DE VOTRE LOGICIEL**

TOUTES LES FACTURES DE TOUS VOS COMPTES SONT TRAITÉES INDIVIDUELLEMENT ET REGROUPÉES EN UN SEUL ENVOI.

- Percevez électroniquement les sommes dues de vos clients, frais de condos ou loyer.
- Payez vos fournisseurs et économisez les frais de manutention et de poste.

**NOS SOLUTIONS SIMPLES ET PERFORMANTES. VOTRE PRODUCTIVITÉ.**



ENVOI DE FICHIERS  
PAR VOTRE LOGICIEL  
COMPTABLE



GESTION DE  
L'INFORMATION PAR  
OTONOM SOLUTION



TRAITEMENT  
PAR L'INSTITUTION  
FINANCIÈRE



SOMMES  
VERSÉES DANS  
VOS COMPTES

# Gestion du risque et de la prévention des sinistres en copropriété



Par Marc Boyer  
Gestionnaire de Sinistre  
Groupe MB

## Partie 1 : La Planification

Le présent article est le premier d'une série de 3 afin de vous offrir un guide pour la gestion du risque et de la prévention des sinistres en copropriété. Il est inspiré de cas vécus et d'expérience pratique en gestion de sinistre pour le secteur de la copropriété, et de nombreux extraits d'ouvrages traitant de la prévention. Les ouvrages proviennent autant d'organismes gouvernementaux, d'entreprises indépendantes œuvrant dans le secteur du bâtiment, que de capsules d'informations de grands assureurs canadiens.

### En quoi consistent la gestion du risque et la prévention des sinistres et comment peut-elle vous aider?

Dans le cadre des activités régulières d'une copropriété, vous faites tous les jours face à des risques normaux. Vous devez également gérer ou contrôler les « risques purs », c'est-à-dire les risques de pertes financières causés par des événements tels que :

- un incendie;
- un dégât d'eau;
- un vol;
- un bris d'équipement;
- une poursuite en responsabilité civile.



Si l'assurance peut couvrir certains de ces dommages, le risque pur entraîne néanmoins de nombreux coûts cachés susceptibles d'affecter votre budget, vos opérations, et l'assurabilité de votre immeuble.

Il a été abondamment question du problème de l'assurabilité des copropriétés durant les dernières années. Les assureurs crient haut et fort que le nombre de réclamations a monté en flèche et certains considèrent ce secteur d'activité non rentable au point de se retirer de ce segment de marché.

Le vieillissement du parc immobilier et le manque d'entretien sont la plupart du temps à la base de cette situation. Pour plusieurs copropriétaires et futurs copropriétaires, acheter un condo signifie ne plus avoir à s'occuper de quoi que ce soit. On ne réalise pas que ce mode de vie vient avec des responsabilités, et comme pour tout placement ou investissement, pour en conserver une bonne valeur de revente on doit s'y attarder et le maintenir en bonne condition.

Tous les assureurs prônent pour la prévention comme gestion du risque cependant il semble ne pas y avoir de retour d'ascenseur. Peut-être parce que les syndicats de copropriété ne sont pas outillés et ne savent pas par où commencer?

Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) va jusqu'à rappeler aux copropriétaires qu'ils doivent s'investir activement dans la vie de leur immeuble et veiller à son entretien régulièrement.

Toujours selon le BAC, le nombre élevé de réclamations des dernières années (principalement en dégât d'eau) ont poussé les assureurs à resserrer les conditions du marché de l'assurance des syndicats de copropriété et à ajuster les primes et les franchises en conséquence.

- ▶ Parallèlement, presque tous les assureurs vont assurer un risque sans en connaître son état. Une évaluation du bâtiment est fréquemment effectuée lors de la conclusion d'une nouvelle entente afin de connaître la valeur assurable de l'immeuble, mais rares sont ceux qui vont faire inspecter l'immeuble pour en connaître sa condition.

Une telle inspection pourrait permettre de proposer des actions concrètes aux administrateurs de l'immeuble. Ces actions correctives et/ou préventives pourraient même être conditionnelles à la signature d'une nouvelle entente ou au renouvellement de la police.

Nous sommes d'avis que grâce à un programme efficace de prévention des sinistres et d'un carnet d'entretien, les administrateurs de copropriété et les copropriétaires pourraient :

- prendre des mesures pour contrôler, limiter ou réduire les coûts d'assurance;
- réduire l'exposition de la copropriété aux risques non assurables;
- procurer, à vous-même aux autres copropriétaires et à vos invités, un environnement plus sécuritaire.
- améliorer la condition de votre immeuble et la valeur de revente de votre unité.

Proposer ce programme dans son offre de service, permettrait aux assureurs de :

- mieux évaluer et contrôler les risques
- que les risques assurés soient en meilleure condition minimisant ainsi le nombre de réclamations et de pertes
- obtenir une confirmation d'un plan de réalisation

Les programmes de gestion du risque et de prévention peuvent être simples et aisés à mettre en place. Il suffit de se concentrer sur les principes de base que voici :

- la planification
- l'inspection de votre copropriété
- la documentation des incidents

### La planification

Tout programme de gestion du risque et de la prévention doit reposer en premier lieu sur une politique pertinente qui doit être communiquée aux copropriétaires. Le conseil d'administration d'un syndicat pourra présenter celle-ci à ses copropriétaires lors d'une assemblée générale. L'élaboration ▶

Protection Incendie



**Roberts** Ltée

Fire Protection Ltd

**Protection incendie Roberts** vous offre une vaste gamme de services pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

Du contrat à prix fixe à l'option clés en main, qu'il s'agisse de la protection de bâtiments industriels, commerciaux ou résidentiels, neufs ou existants.

Nos installations sont assurées par des techniciens professionnels qui s'assureront de leur conformité aux normes.

**Nous offrons les services d'inspection, d'installation et de maintenance sur ces systèmes :**

- Système de gicleurs
- Dispositif d'anti-refoulement
- Système d'alarme incendie
- Extincteurs Portatifs
- Lumières d'urgence
- Hotte de cuisine
- Intercom
- Camera de sécurité

**Services 24 heures / 7 jours**

**Gicleurs automatiques-Incendie**

Nous sommes spécialisés dans la conception et l'installation de gicleurs automatiques incendie.

**26A, boulevard Hymus**

Pointe-Claire, QC H9R 1C9

Tél.: 514-695-7070

Fax.: 514-695-0311

[christina.burger@piroberts.ca](mailto:christina.burger@piroberts.ca)

- d'une telle politique signale à tous les copropriétaires que la sécurité, la prévention et la conservation sont une priorité.

On recommande que cette politique soit supportée par l'ajout de règlements ou la modification de vos règlements d'immeuble. N'hésitez pas à faire appel à un juriste ou un professionnel spécialisé dans la copropriété pour valider toute procédure à cet effet.

Bien que les déclarations de copropriétés soient généralement bien détaillées, assurez-vous que vos règlements d'immeuble contiennent au moins des articles en rapport aux points suivants :

- Changement périodique obligatoire des chauffe-eau. Les assureurs demandent maintenant un changement tous les 10 ans.
- Changement périodique obligatoire des tuyaux flexibles dans les unités (tuyaux sous les éviers et lavabos, tuyau d'alimentation de toilette, tuyaux d'eau de lave-vaisselle et laveuse à linge).
- Nettoyage périodique des conduits de sècheuse.
- Que tout frais non couvert par les assureurs que le syndicat pourrait engager dans le cadre d'un sinistre, incluant notamment la franchise du syndicat et les frais de gestion de sinistre, soit facturé au copropriétaire responsable du dommage.

Une liste des points à inspecter et un calendrier doivent être élaborés pour s'assurer que tous les lieux communs sont inspectés à intervalle régulier. Une personne responsable du programme, nommée par le conseil d'administration doit s'assurer de sa mise en application et que les inspections soient effectuées par le bon professionnel.

Certaines inspections peuvent être assignées à votre concierge ou surintendant, tandis que d'autres tâches spécialisées peuvent faire partie d'un programme d'entretien annuel et être directement assignées à votre entrepreneur spécialisé.

Une inspection approfondie des lieux devrait être effectuée tous les 5 ans. La loi oblige maintenant les propriétaires de certains immeubles à ce que leur façade, dalle de stationnement et système de chauffage central à l'eau soient inspectés par un ingénieur ou un professionnel qualifié à intervalle régulier et à maintenir un registre à cet effet .

Votre calendrier comprendra à la fois des actions récurrentes et des actions ponctuelles. Une fois la liste des actions élaborée, vous serez alors en mesure de leur assigner une priorité pour la transformer en liste d'actions prioritaires. Finalement, chaque action se doit d'avoir au moins une estimation budgétaire ou un prix ferme afin de mettre sur pied un calendrier financier pour vous aider à établir votre budget annuel et prévoir votre fonds de prévoyance.

---

### **Normalement, un plan quinquennal assure une bonne gestion des actions, des priorités et des fonds.**

---

Un plan de communication simple doit faire partie intégrante de toute planification. En plus de communiquer vos règlements d'immeuble sur votre site internet, profitez-en pour informer les copropriétaires des procédures à suivre en cas de sinistre. Voici quelques exemples d'informations à transmettre :

- Le copropriétaire doit appeler son assureur le plus tôt possible. Il demandera de décrire précisément les circonstances du sinistre afin de déterminer si son contrat couvre les dommages subis.
- Le copropriétaire doit informer un membre du conseil d'administration ou le gestionnaire le plus tôt possible.
- En cas de dégât d'eau, des mesures d'assèchement doivent être prises rapidement pour limiter l'aggravation de dommages.
- Puisque le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble (sauf pour les améliorations locatives), selon l'ampleur et la nature des travaux l'assureur de la copropriété devra être informé de l'événement rapidement, il vous indiquera la marche à suivre pour la suite des événements.

Dans le prochain article, nous aborderons le volet de l'inspection de votre copropriété.

Nos articles sont disponibles à notre emplacement Exposit sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca), sur le site de Groupe MB ([www.groupeMB.com](http://www.groupeMB.com)) et du Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec ([www.centreicq.com](http://www.centreicq.com)). ►

# On éponge vos soucis

**NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION**

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

- > Nettoyage et restauration de bâtiment
- > Rénovation et construction après sinistre
- > Séchage restauratif (Dégât d'eau)
- > Décontamination

**NUMÉRO D'URGENCE**

**514.373.6744**



SPÉCIALISTES EN APRÈS SINISTRE

2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7

[www.rsbspecialistes.net](http://www.rsbspecialistes.net)



RBO 5588 7921 01



## ENTRETIEN PRÉVENTIF

Équipements mécaniques,  
électromécaniques, électriques.

Nous offrons des service de réparation en chantier comme en atelier dans plusieurs domaines dont l'acoustique, la vibration, l'équilibrage, la ventilation et autres.

**450 449-9616**

# Les unités d'air frais

## Ce qu'un propriétaire de condo devrait savoir



Par Jean-Pierre Huppé  
Fusion Énergie



Les unités d'air frais servent à compenser l'air évacué par les ventilateurs d'extraction et les autres sources d'évacuation. Autrement dit, elles compensent l'air perdu, ce qui contribue à assurer une bonne qualité de l'air intérieur pour tout le monde.



### Comment fonctionnent-elles?

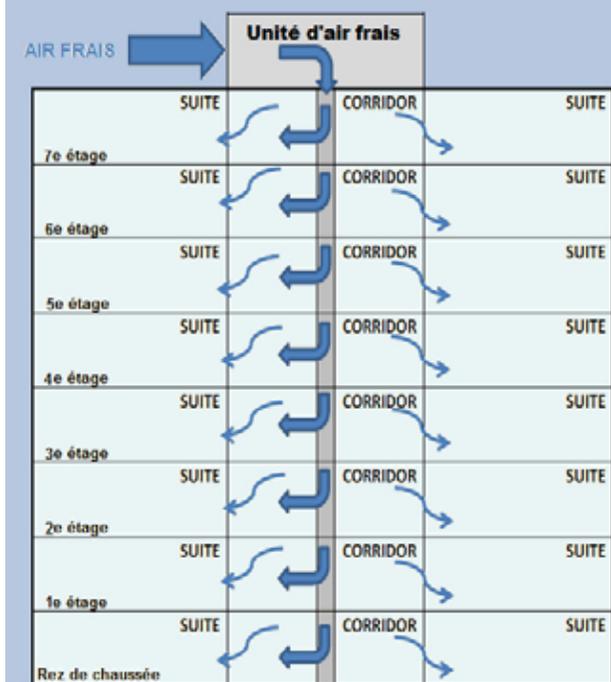
Une unité d'air frais est généralement installée sur le toit, soit à l'intérieur ou à l'extérieur. L'unité dispose d'un ventilateur qui aspire l'air frais de l'extérieur et le pousse dans le bâtiment par les conduits métalliques. Pousser l'air dans un bâtiment assure une pression positive dans l'espace principal et compense pour l'air qui en sort. Dans le cas des bâtiments en copropriété, cet espace est le couloir à chaque étage. Lorsque le corridor est sous pression, l'air cherche un moyen de sortir.

Chaque contour de porte d'un condo individuel comporte un espace créé délibérément afin que l'air du corridor puisse entrer dans l'unité. Cet air entrant sert à compenser l'air évacué par le ventilateur de la salle de bains, de la hotte de la cuisine

et de la sècheuse en plus de fournir l'air frais nécessaire à un environnement intérieur plus sain. (Voir schéma page suivante)

Comme l'air de l'hiver est très froid, les unités d'air frais doivent également chauffer l'air avant qu'il ne pénètre dans le bâtiment. Cette opération se fait par l'entremise de brûleurs au gaz, de serpentins d'eau chaude ou de serpentins électriques. Certaines unités d'air frais sont également équipées de systèmes de refroidissement pour refroidir et déshumidifier l'air chaud de l'été avant de le souffler dans les couloirs. Cela peut être fait avec un serpentin de refroidissement avec une unité séparée de climatisation ou un serpentin de refroidissement relié au système d'eau refroidie du bâtiment (un « chiller »). ►

**L'unité d'air frais assure l'apport d'air dans les corridors afin de compenser l'air évacué par les condominiums et maintenir une pression positive dans les espaces communs.**



**Donc, si je ne fais pas fonctionner les ventilateurs d'extraction, je n'ai pas besoin d'air frais?**

**Non.** Cependant, il est essentiel d'utiliser les ventilateurs d'extraction. Ceux-ci éliminent les odeurs et les contaminants de l'air de la cuisine et l'humidité excessive de la douche, la vaisselle, la lessive, etc. Ne pas utiliser les ventilateurs d'extraction peut conduire à de nombreux problèmes, y compris la présence d'odeur, d'air malsain, la formation de moisissures et les dégâts de l'humidité.

Le fonctionnement de l'unité d'air frais, en conjoncture avec les ventilateurs d'extraction, sert à fournir cette ventilation. Le fonctionnement en permanence de ces équipements répond aux exigences du code du bâtiment et est requis par règlement dans la plupart des municipalités pour les édifices multi-logements.

**Qu'advient-il si le système d'air frais est désactivé?**

La mise hors tension de l'unité d'air frais peut avoir de nombreux impacts.

1. La mise sous pression positive des corridors et espaces communs empêche l'air de l'intérieur des unités de condos de pénétrer dans les couloirs. Cette situation, pratique, empêche la migration de la fumée de cigarette et les odeurs de cuisson. Donc, l'arrêt de l'unité d'air frais provoque une mauvaise circulation de l'air dans le bâtiment.
2. En plus de compromettre le confort des résidents, arrêter l'unité d'air principal fait augmenter les coûts de chauffage des parties privatives. L'unité d'air pressurise l'ensemble du bâtiment réduisant ainsi l'infiltration d'air froid provenant des murs extérieurs.
3. La désactivation de l'unité d'air frais peut conduire à une mauvaise qualité de l'air intérieur. Lorsque les gens respirent l'air ambiant, ils utilisent l'oxygène et exhalent du dioxyde de carbone. Lorsque l'air frais qui alimente un bâtiment est insuffisant, le niveau de dioxyde de carbone augmente. Lorsque trop élevé, il peut causer un état de somnolence et une sensation générale d'air vicié. Aussi, si l'unité d'air frais est en arrêt, les concentrations d'autres polluants de l'air intérieur comme la poussière, les squames et produits chimiques sont plus élevés.

**J'ai constaté que certaines personnes ont scellé le pourtour de leurs portes de condo. Est-ce une bonne idée?**

**amec**

Gheorghe Cepreaga  
Technicien senior, Sciences du bâtiment

1425 route Transcanadienne, bureau 400 |  
Dorval (Québec) H9P 2W9

Étude de fonds de prévoyance  
Rapport d'état d'immeuble  
Conformité aux codes  
Réception de parties communes  
Ingénierie du bâtiment  
Réfection de dalles de béton  
Moisissure - Amiante  
Qualité de l'air  
www.amec.com

514.684.5555 poste : 2361  
gheorghe.ceprega@amec.com

1-866-943-AMEC

**DUMOULIN & ASSOCIÉS** RÉPARATIONS DE BÉTON LIMITÉE

RBQ : 2521-4800-24 | Iso 9001:2008

**LAVAL** 4624, rue Louis B. Mayer  
Laval (Québec) H7P 6E4

**NEPEAN** 6-58 Antares Drive  
Nepean (Ontario) K2E 7W6

Tél. : 514 337-7404 | Fax. : 514 337-0342  
info@dumoulinetassocies.com | www.dumoulinetassocies.com

- ▶ Beaucoup de propriétaires de condos scellent le pourtour du cadre de leur unité privative avec du coupe-froid. Le propriétaire le fait habituellement parce qu'il est ennuyé par le bruit dans les couloirs, l'air frais pénétrant sous la porte de l'unité ou les odeurs dans le couloir.

Il n'est pas recommandé de sceller la porte d'entrée de l'unité de condo. La qualité de l'air à l'intérieur du condo sera réduite, particulièrement en hiver lorsque les fenêtres et les portes ne peuvent être laissées ouvertes. L'absence d'air frais dans une unité contribue à un air vicié et malsain qui peut conduire à des problèmes d'humidité comme la moisissure.

**Alors si on ne peut désactiver complètement l'unité d'air frais, peut-on diminuer la capacité de celle-ci ?**

Dans de nombreux bâtiments, des résidents ou des gestionnaires demandent si la capacité de l'unité d'air frais peut être diminuée parce qu'ils sentent des courants d'air dans les couloirs, ou les grilles d'alimentation en air sont bruyantes.

D'autres bâtiments veulent mettre l'appareil hors tension pour économiser de l'électricité ou du gaz naturel.

C'est possible de diminuer la capacité de l'unité d'air frais. Dans de nombreux bâtiments existants, le concepteur a surdimensionné l'alimentation en air des corridors pour assurer qu'il n'y a pas de plaintes concernant les odeurs de couloir. Dans ces cas, il peut être possible de moduler et diminuer la capacité d'alimentation de l'appareil, en prenant compte des besoins réels d'évacuation des unités de condo.

La première étape serait de retenir les services d'un ingénieur spécialisé qui étudiera et évaluera la quantité d'air frais dont le bâtiment a réellement besoin, dépendant des situations diverses. Dans certains cas, des variateurs de vitesse peuvent être ajoutés pour réduire le débit de l'unité d'air frais et des unités d'extraction.

En aucun cas, cependant, l'unité d'air frais ne devrait être arrêtée, même la nuit. ▶

**groupe MIRO CONSTRUCTION INC.**

**UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE**

Sinistre résidentiel mineur / Sinistre résidentiel majeur / Sinistre de copropriété

**MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033**  
**EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033**

**RBQ : 5633-6829-01**

**WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM**



# VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et  
économie garantie



**FUSION**  
É N É R G I E

1429, boul. Curé-Labelle  
Laval (Québec) H7V 2V9  
[www.fusionenergie.ca](http://www.fusionenergie.ca)  
1 877 687-1522 (sans frais)

# Les litiges liés à l'acoustique dans les copropriétés divisées

Par l'équipe d'Acoustitech

Le bruit est une source importante de conflits en contexte de copropriété divisée. Au-delà des frais inhérents aux travaux visant à améliorer la performance acoustique des lieux s'ajoutent, malheureusement souvent, des honoraires professionnels versés à des avocats par des voisins antagonistes! En effet, en marge des performances acoustiques généralement peu fiables annoncées par les manufacturiers de membranes acoustiques, la réglementation n'est pas claire en matière d'acoustique.

Les syndicats de copropriété imposent souvent à leurs copropriétaires de respecter un rendement acoustique minimal lorsqu'ils procèdent au remplacement du revêtement de plancher de leur unité. Nous rencontrons principalement deux approches quant à la façon dont les syndicats de copropriété s'y prennent pour s'assurer que leurs exigences en ce qui concerne la performance acoustique soient répondues.

D'une part, certains d'entre eux exigent simplement que les copropriétaires fournissent la fiche technique préparée par le fabricant de la membrane acoustique qu'ils installent, laquelle indique supposément le niveau de performance acoustique du produit. Le plus souvent, ce type de « fiche technique » consiste plutôt en un document marketing prétendant à un niveau de performance donné, qui présente un niveau de fiabilité discutable. En général, la difficulté avec ce genre d'approche découle du fait qu'elle ne tient aucunement compte des conditions dans lesquelles les performances indiquées par le fabricant ont été obtenues, lesquelles pourraient n'avoir rien en commun avec l'immeuble en cause. Il est impossible de prédire le rendement d'une membrane acoustique sans tenir compte de la nature de la construction dans laquelle elle sera utilisée. Or, les performances acoustiques annoncées par la plupart des fabricants de membranes acoustiques vous laissent croire à des résultats similaires, peu importe le type de construction.



D'autre part, certains syndicats de copropriété exigent que leurs copropriétaires procèdent à des tests acoustiques afin de démontrer qu'ils se conforment aux exigences minimales sur le plan de l'acoustique. Dans les faits, ces tests sont généralement effectués APRÈS la réalisation des travaux. À défaut de rencontrer le niveau de performance exigé, la seule solution qui demeure est de recommencer, avec tous les frais et inconvénients que cela implique. Évidemment, cette approche peut s'avérer abusive, puisqu'il existe inévitablement une marge d'erreur en matière de tests acoustiques, ainsi qu'une possibilité de ►

- ▶ divergence de résultats pour des tests exécutés par des acousticiens distincts. À cet égard, il importe de souligner que l'oreille humaine ne fait pas ou peu de différence entre des rendements acoustiques variant d'un à trois décibels. Donc, un FIIC\* 58 ou un FIIC\* 60 peuvent sembler les mêmes, il n'est donc peut-être pas indiqué d'exiger à tout prix un niveau minimal de performance sans tenir compte de ces facteurs ou si vous fixez un rendement acoustique, donnez une marge d'erreur de plus ou moins 2 dB. Mieux vaut donc prévenir que guérir et prendre les mesures utiles AVANT les travaux, afin d'anticiper et éviter les problèmes.

Ainsi, pour faire un choix éclairé quant à la membrane acoustique appropriée, il convient d'abord d'analyser la structure plancher/plafond. Sur cette base, la sélection des produits les plus adéquats et qui performant généralement bien dans un assemblage identique ou similaire s'impose. Par la suite, AVANT de procéder aux travaux, nous recommandons de retenir les services d'un professionnel (acousticien) pour effectuer des tests acoustiques sur un échantillon de plancher de 1,5 m x 1,5 m (5 pi x 5 pi). Ces tests seront ainsi valables pour l'ensemble de l'édifice. Sur la base des résultats obtenus, vous serez mieux outillé pour identifier le produit acoustique le mieux adapté à votre immeuble. De cette façon, vous éviterez beaucoup de conflits. Vous aurez retenu une ou deux membranes pour des installations de bois collé, une membrane pour des installations de bois flottant, une membrane pour des installations de vinyle et une pour des installations de céramique. À noter que l'on ne peut à peu près jamais



insonoriser une céramique au même titre qu'un plancher de bois, c'est pourquoi l'installation de céramique se limite généralement aux entrées, salles de bain et cuisines.

En conclusion, l'acoustique présente des défis de taille. Sans prétendre à la solution miracle, nous souhaitons partager ici les constats que nous avons faits au cours de nos quinze années d'expérience dans le domaine, ainsi que les 2200 tests acoustiques auxquels nous avons procédé en laboratoires et en chantier.

\* L'unité de mesure des bruits d'impact est l'IIC (Impact Insulation Class), qui découle de tests effectués en laboratoire. Lorsqu'un F est ajouté devant cette unité, soit FIIC (Field Impact Insulation Class), nous parlons de tests ayant été effectués en chantier. ▸

L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
 Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3663**  
 Sans frais **1 877 304-3660**  
**www.toiturespme.com**



CERTAINES ADORENT  
LES SOULIERS À TALONS...  
PERSONNE NE VEUT  
L'ENTENDRE !

ON NE PRÉVOIT PAS  
L'ÉMISSION DU BRUIT.  
L'ACOUSTIQUE, SI !

MAXIMISER LE CONFORT DE VOTRE CONDOMINIUM



Matériaux d'insonorisation

**AcoustiTECH**  
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE



Consultez nos CAPSULES VIDÉO  
sur notre site Internet pour en  
apprendre davantage !

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

1.888.838.4449

YouTube



# Vos aires communes sont-elles à la hauteur de votre condo?

Par l'équipe Décor Véronneau



*Faites de votre hall d'entrée plus qu'un lieu de passage. L'ajout de canapé permettra à tous les occupants de s'y arrêter quelques instants.)*

Le hall d'entrée d'un condominium est sans aucun doute le chemin le plus emprunté. Pourtant, son aménagement est souvent mis de côté, faute de consensus entre les différents propriétaires qui n'ont pas les mêmes priorités. Les couloirs sont alors sombres et les pièces communes peu invitées. Certains sont même gênés d'y amener leurs invités...

Pourtant, les aires communes des condominiums ne constituent rien de moins que le prolongement de l'espace de vie de ses occupants. La valeur ajoutée par l'aménagement de ceux-ci, lequel reflète l'entretien général de l'immeuble, apporte également une plus-value intéressante au moment de la revente.

Étant donné qu'il s'agit d'espaces communs de grande envergure entraînant un investissement, il est préférable d'opter pour un décor classique et intemporel qui saura plaire au plus grand nombre, mais surtout traverser les modes et les saisons. L'essentiel est de créer un espace qui corresponde à ses propriétaires et à l'environnement dans lequel est situé l'immeuble. Vous évitez ainsi de faire fausse route.

La pose de papier peint ou de carreaux de céramique sur un mur d'ascenseurs permet de donner un coup d'œil intéressant à un espace qui paraissait auparavant froid et peu invitant. Les plantes vertes rendent également l'espace vivant et plus accueillant. De l'ajout de quelques plantes artificielles ►



- ▶ dans de grands pots décoratifs à la création de murs végétaux mixtes sans entretien, il existe des possibilités pour tous les budgets.



Sans pour autant être très dispendieux, les luminaires permettent également de créer des atmosphères qui rendent l'endroit plus invitant. Qui plus est, les espaces bien éclairés paraissent plus grands. Pour que des corridors soient éclairés judicieusement, il devrait y avoir une source d'éclairage tous les huit à dix pieds.

### Depuis combien de temps parlez-vous d'aménager la terrasse?

Arrêtez de remettre le projet et songez à la création d'un espace extérieur de type outdoor, une avenue de plus en plus empruntée. Grâce aux plantes artificielles extérieures de



Décors Véronneau, votre terrasse pourra même être fleurie, sans avoir à déboursier pour l'entretien. Elle saura plaire aux propriétaires et séduire les acheteurs potentiels qui y verront une pièce de plus.

L'important est de s'assurer de ce qui est permis par vos règlements de copropriété et de se prendre d'avance puisque l'accréditation et la mise en chantier de projets comportent son lot de délais. La saison froide est donc le meilleur moment pour planifier l'aménagement qu'on fera de la terrasse afin d'en profiter pleinement le printemps venu. ▶

Consultez gratuitement les designers professionnels de Décors Véronneau. Grâce à leur expertise, ils pourront vous guider dans votre projet en vous proposant différentes possibilités d'aménagement. Vous sauvez ainsi du temps et de l'argent en bénéficiant de leurs connaissances en matière de tendances.



Besoin de conseils  
personnalisés et  
d'un service  
d'experts pour votre  
syndicat de  
copropriété?  
Contactez notre  
Directeur des ventes  
corporatives

**Pascal Pilon**

514-473-7607

pascal@stakfitness.com

**CODE PROMOTIONNEL**  
**condo2015**

VISITEZ : [STAKFITNESS.COM/STORE](http://STAKFITNESS.COM/STORE)

aeroplan



Maryse Caron  
Touche & Retouche  
Décoration intérieur

# Vendre son condo pendant les fêtes!

Plusieurs acheteurs potentiels choisissent le congé des fêtes pour faire des recherches pour leur nouveau condo.

Certains propriétaires désirent décorer pour cette période festive malgré que leur condo soit sur le marché. Il est important pour les vendeurs de garder en tête que la règle d'or dans un cas comme celui-ci est la simplicité.

Lorsqu'un condo est mis sur le marché, il est important de garder l'environnement propre et désencombré donc nous ne voulons pas gâcher tout le travail qui a été fait pour bien présenter la propriété avec les décorations de Noël

**Voici quelques petites astuces pour bien décorer et ne pas enlever l'attention sur le potentiel de la propriété.**

## 1-Bien choisir son sapin

Ne pas utiliser un sapin d'une grandeur démesurée. Si le sapin est trop gros pour l'espace, il fera paraître la pièce plus petite. Utiliser un plus petit sapin afin de conserver l'impression de grandeur de la pièce.



Trouvé sur  
[swedishinteriordesign.co.uk](http://swedishinteriordesign.co.uk) ►

## ► 2-Choisir les ornements et les lumières

Choisir les ornements et les lumières. Il n'est pas nécessaire de surcharger le sapin. Une sélection d'ornements plus légère donnera un coup d'œil plus doux aux visiteurs. L'ajout de simples lumières blanches à l'ensemble donnera une petite touche suffisante pour donner le ton à notre sapin. Les

lumières multicolores ainsi que les lumières clignotantes attirent trop l'attention sur le sapin. Ce qui est important est que les visiteurs se concentrent sur le condo et non sur le superflu.



Trouvé sur [camillaslantlif.blogspot.se](http://camillaslantlif.blogspot.se)

## 3-Les cadeaux

S'il est possible de ranger les cadeaux hors de la vue des visiteurs, c'est l'idéal afin de ne pas surcharger l'espace. Si vous habitez un petit condo et que vous n'avez pas l'espace pour les camoufler, assurez-vous de les placer de façon ordonné afin de ne pas créer un effet d'encombrement. Vous pouvez également choisir du papier d'emballage dans des tons similaires afin de ne pas attirer le regard sur eux.



Trouvé sur [andersonandgrant.com](http://andersonandgrant.com)



# PEINTURE St-Laurent

RBQ 5657-5467-01

## ENTREPRENEUR - PEINTRE & PLÂTRAGE DE QUÉBEC

Peinture commerciale, industrielle,  
institutionnelle et résidentielle.

**Estimation gratuite !**

Peinture St-Laurent est une entreprise de Québec spécialisée dans le domaine de la peinture en bâtiment.

Nous vous offrons une équipe professionnelle pour tout genre de travaux d'envergure ou autre qui nécessitent des connaissances plus spécifiques en matière de peinture à haut rendement.

Nos principales forces, la qualité de travaux supérieurs, l'efficacité, la précision, la propreté, ainsi que notre excellent service à la clientèle sont la clé incontournable de notre succès.

Peinture St-Laurent est sans contredit votre entrepreneur peintre par excellence dans la région de Québec, vous pourrez enfin compter sur une équipe digne de confiance pour vos projets de peinture.

Nous utilisons uniquement les meilleurs matériaux, tel que Sico, Bétonel, Benjamin Moore, Sherwin Williams.

**Notre engagement est  
la satisfaction de  
nos clients à 100%  
et de vous offrir des prix  
plus que compétitifs !**

**Jean-Paul St-Laurent**  
propriétaire

**418 580-6569**

2290, avenue Chauveau  
Suite 10, Québec (Qc) G2C 0J8  
[peinture\\_st-laurent@hotmail.com](mailto:peinture_st-laurent@hotmail.com)

## ► 4-Manteau de foyer

Si vous avez un manteau de foyer et désirez le décorer, les mêmes règles s'appliquent. La sobriété est le mot d'ordre encore une fois. Du simple sapinage avec quelques ornements accompagnés de chandeliers décoratifs avec des chandelles blanches pourront très bien faire l'affaire. Si vous désirez incorporer des lumières, les blanches sont toujours le choix premier.

Pour vos visites, allumez votre foyer ainsi que de jolies chandelles odorantes aux arômes de cannelle. Cela donnera une ambiance plus chaleureuse.



Trouvé sur [maisonetdemeure.com](http://maisonetdemeure.com)

Il faut garder en tête que tous les visiteurs n'ont pas les mêmes croyances. Le respect mutuel est donc important. Il ne vous est pas interdit de fêter Noël au contraire, mais garder un décor plus sobre sera beaucoup plus apprécié de tous.

En espérant que cette période festive vous permette de vendre votre condo ainsi que de trouver votre propriété de rêve! De la part de toute l'équipe de Touche & Retouche nous vous souhaitons de joyeuses fêtes en compagnie de vos familles et amis!! ▀

*Touche*



### PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

Depuis plus de 25 ans, nous nous distinguons dans les services de gestion de copropriétés. Aucun aspect ne nous échappe, du suivi administratif à l'entretien quotidien, sans oublier la prévention. La prévention est d'ailleurs notre leitmotiv.

Elle est la meilleure approche pour réduire les coûts d'entretien et de rénovation.

Nous collaborons avec les promoteurs dès l'étape de l'élaboration des plans afin de prévenir les problèmes qui pourraient survenir une fois la construction terminée.

Nous prenons également en charge les copropriétés déjà existantes, tout en conservant notre approche de prévention. En effet, nous effectuons l'inspection des copropriétés de façon minutieuse, tant pour ce qui touche à l'ingénierie du bâtiment qu'à son entretien journalier.

Notre structure adaptative nous permet de gérer aussi bien des immeubles en copropriétés de 2 unités que des complexes de 450 unités.

Nous avons la responsabilité de plus de 2000 copropriétés résidentielles et commerciales réparties dans la grande région de Montréal.

*Choisir le bon gestionnaire, la meilleure façon d'assurer votre tranquillité d'esprit.*

### SERVICES OFFERTS

Gestion technique du bâtiment  
Gestion financière et administrative  
Conciergerie

Consultez notre site web pour plus de détails :  
[www.fitzbackservices.com](http://www.fitzbackservices.com)

3269, avenue Émile-Journault, Montréal (Québec) H1Z 1T9  
Téléphone : 514 334-4114 • Télécopieur : 514 221-4188

# Finition des stationnements intérieurs



Par Yvon Locas  
Directeur général,  
Chargé de projet Béton Surface et  
MonPeintre.ca

Ici au Québec, en hiver, le sable et le calcium sont utilisés en abondance partout sur les routes. Ils s'accumulent avec la neige, entre vos pneus et les fausses ailes de votre automobile. Lorsque vous entrez votre véhicule à l'intérieur pour la nuit, cette accumulation de neige/calcaïum/sable se met à fondre et laisse des résidus sur votre plancher de garage. Le printemps venu, vous constatez que la dalle est poussiéreuse et que le garage est en bien mauvais état. Il existe aujourd'hui des moyens de sceller la dalle de béton afin de la rendre beaucoup plus facile à nettoyer.

**Voici trois raisons pour lesquelles vous devriez sceller la dalle de béton de votre garage avec un enduit industriel :**

## 1) L'entretien sera beaucoup plus facile

En appliquant un scellant, il suffira de nettoyer le plancher avec un boyau d'arrosage ou une machine à pression et un petit coup de balai. Vous n'en reviendrez pas de la facilité avec laquelle vous aurez fait le travail.

## 2) Le béton sera protégé

Malheureusement vous n'avez pas le contrôle sur l'état mécanique des véhicules des copropriétaires. À cause de sa porosité, la surface de béton nue sera facilement endommagée par les fuites d'huile ou d'essence. Les revêtements industriels résisteront à ces attaques. Il suffira simplement d'essuyer ces déversements avec un chiffon.

## 3) Un nouvel environnement

Une des premières choses que les gens constatent après avoir fini le plancher de béton, c'est que le garage est beaucoup plus lumineux. Le béton nu absorbe la lumière et fait paraître l'endroit beaucoup plus sombre et le rend moins sécuritaire. Les solutions

## 1) La membrane époxydique

La première solution consiste à peindre la surface avec une peinture époxy 100% solide. La préparation mécanique avec une rectifieuse au diamant est essentielle pour permettre une bonne adhérence du produit. Deux couches seront nécessaires et il faut allouer un temps de séchage de 12 heures entre les couches. Les choix de couleur sont illimités. Les véhicules pourront circuler sur la surface au plus tôt 48 heures après la dernière couche. Il faut donc prévoir une bonne semaine sans avoir accès au garage. La durée de vie du produit est de 10 à 15 ans.

## ► 2) Le Polyuréa avec flocons de vinyle

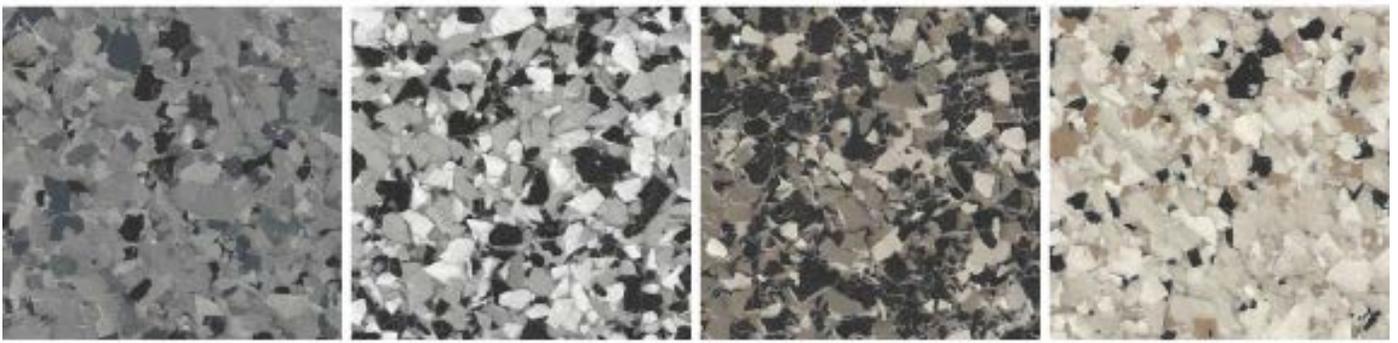
Depuis quelques années, la tendance est au polyuréa ou polyaspartique. Ce revêtement unique consiste à appliquer une couche de scellant, une couche de flocons de vinyle colorés et une dernière de scellant transparent. Un des principaux avantages de cette méthode est sa durabilité, avec une durée de vie de plus de 15 ans. Le séchage est si rapide que les véhicules pourront circuler dès le lendemain des travaux. L'application peut se faire en une seule journée selon la dimension à couvrir. Le coût est légèrement plus dispendieux que l'époxy mais en vaut vraiment la peine.

Vous voyez qu'il est assez facile de régler ce problème. Tout ce qu'il faut, c'est du travail et du savoir-faire. La préparation de la dalle est une étape où il ne faut pas ménager ses efforts.

En effet, une préparation mécanique avec une rectifieuse industrielle est primordiale pour permettre une pénétration adéquate et une adhérence maximale des produits de finition. Un autre endroit où il ne faut pas lésiner, c'est l'achat de produits de finition de première qualité. Idéalement, il faudrait confier le travail à des professionnels.

Consulter un expert pour identifier la solution la plus adéquate à votre situation. ►

<http://www.betonsurface.ca>  
1.855.65.BETON



# Votre univers



# mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
couleur mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La *Remise à neuf* FENESTRA<sup>MD</sup>

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE   
FENESTRA  
[www.groupefenestra.com](http://www.groupefenestra.com)

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402



# Réseaux sociaux : menaces-opportunités pour les syndicats et les gestionnaires



Par Rose Marie DeSousa  
Formatrice Coach agréée | Vente et vente sociale  
Solutions Clients

Dans notre dernier article de juillet, nous vous avons parlé de l'importance d'assurer une présence sur les réseaux sociaux pour les administrateurs, les gestionnaires et les autres professionnels du secteur de la copropriété.

Nous avons présenté plusieurs moyens d'utiliser les réseaux sociaux afin de relayer de l'information, vous positionner comme expert et créer une relation avec vos prospects et vos clients; ou encore augmenter la visibilité de votre entreprise et informer vos copropriétaires sur les dernières tendances du secteur.

On ne se demande plus si les médias sociaux sont là pour durer. La question la plus brûlante que de nombreux spécialistes du secteur se demandent est à présent « Comment dois-je utiliser les médias sociaux? »

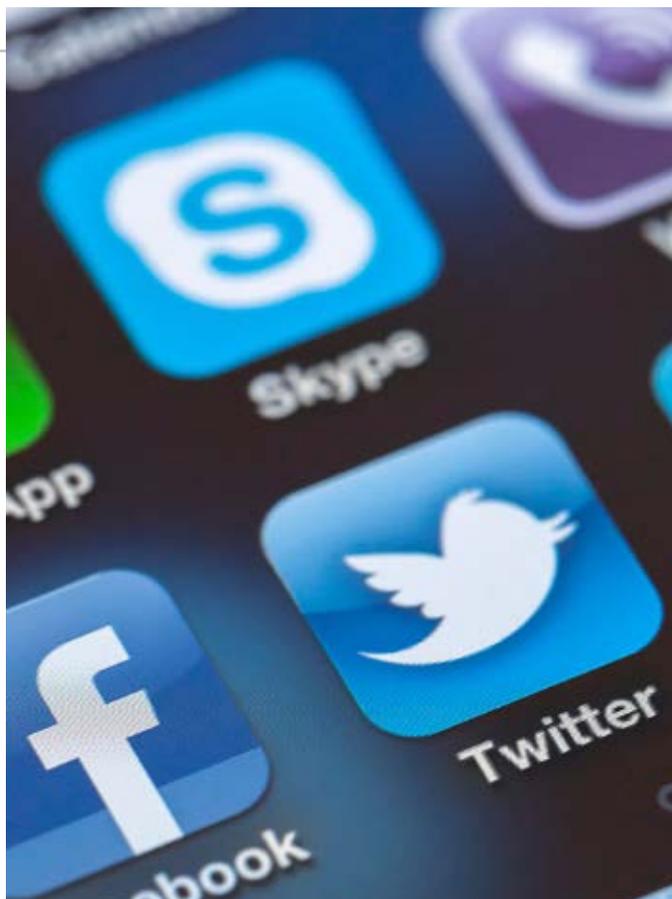
Alors que dans de nombreux secteurs, le recours aux médias sociaux semble s'être bien intégré, dans celui de la gestion de la copropriété au Québec, ils sont encore perçus comme un canal de marketing servant surtout à promouvoir ses produits et services.

Nombreux sont donc les défis de l'industrie concernant l'utilisation des médias sociaux dans la gestion de la copropriété.

Dans cet article nous allons examiner ces défis et proposer des solutions pour les surmonter.

## Que doit-on connaître des médias sociaux?

Tout d'abord, les gestionnaires et les entreprises du secteur doivent comprendre que les médias sociaux couvrent un large éventail d'activités et d'informations en ligne, susceptibles de le rester à vie.



Aujourd'hui, la frontière entre vie personnelle et vie professionnelle est parfois mince dans les médias sociaux. Il est important que les professionnels, les gestionnaires et les administrateurs de copropriété en soient conscients avant d'y avoir recours.

Le Web 2.0 se caractérise par la possibilité immédiate de créer et de partager des contenus grâce à un large éventail d'outils en ligne, mais les plateformes sociales ne nous appartiennent pas. Alors il faut faire un choix : créer son propre site où l'on gère son contenu, ou utiliser les réseaux sociaux existants.

## Quelles sont les limites des réseaux sociaux?

Le recours aux réseaux sociaux ne s'improvise pas, l'image de marque du syndicat, du gestionnaire ou de l'entreprise y étant directement exposée.

Les gestionnaires et les administrateurs de copropriété doivent savoir gérer cela, en étant de bons communicateurs et en possédant les connaissances essentielles du secteur de la copropriété.

## ► **Quelles sont les meilleures pratiques à adopter?**

L'utilisation grandissante des médias sociaux comporte des risques pour l'entreprise. Le recours à des pratiques professionnelles pour protéger les réseaux internes est donc devenu une priorité.

Soyez prudents et ne dévoilez JAMAIS d'informations confidentielles. Soyez transparents, mais restez prudents!

Ne publiez JAMAIS de données susceptibles de vous exposer à des usurpations d'identité (pourriels, adresses, numéros de téléphone, dates de naissance, ou autres informations confidentielles) sur votre activité professionnelle ou votre famille.

Dans certains cas, un message peut se trouver directement sur la page de l'entreprise, au cœur même de sa communication. Si ce message attaque directement le gestionnaire ou l'administrateur, il doit être rapidement pris en charge par des équipes professionnelles formées qui, en quelques secondes, estimeront le risque et le traiteront efficacement.

### **Brillez par la qualité de votre contenu, mais surveillez votre discours!**

Surveillez le genre d'informations que vous publiez et privilégiez un discours novateur sans trop d'indiscrétions.

Faites vivre vos pages en proposant du contenu pertinent, qui intéressera votre cible. Évitez les contenus trop « commerciaux ». Optez plutôt pour des informations sur vos différents services, partagez votre expérience d'un projet sur lequel vous travaillez, invitez vos lecteurs à un événement, ou informez-les sur des changements importants concernant la réglementation au code du bâtiment...

Essayez de ne pas aller trop loin en termes de conseils. Ceci est un avertissement particulièrement important pour les

avocats et autres experts conseils, mais qui s'applique également aux gestionnaires. Ces forums comptent de nombreuses personnes en quête de consultations gratuites.

Bien que les médias sociaux représentent une grande ressource pour l'éducation des propriétaires et des syndics, la prudence est de mise.

### **La présence sur les réseaux sociaux entraîne le risque de publication de propos négatifs vous concernant**

Un forum public vous permettra de répondre rapidement aux préoccupations des copropriétaires et de la communauté desservie, et de renforcer vos relations.

Cela démontrera la qualité et la rapidité de votre service, et prouvera que vous êtes impliqué auprès de vos clients.

Toute critique justifiée et constructive doit être répondue. En revanche, tout commentaire ouvertement malveillant doit être modéré voire ignoré. La plupart du temps, il est possible de répondre à une critique négative en apportant une réponse que le copropriétaire ignorait.

Mettez en avant un plan d'action et des mesures à prendre pour résoudre le problème. Soyez pragmatique dans votre réponse et n'en faites pas trop!

En précisant que le problème est connu et que la recherche de la solution est en cours, prévoyez d'assurer un suivi sur les informations que vous donnerez lorsque la solution sera identifiée.

Une critique est aussi, aux yeux de certains internautes, un élément qui crédibilise votre page. Ne voir que des commentaires positifs est suspect. ►



**CPAI**  
Neige Prévost, B.A.  
Associée  
Tél: 450.304.3004  
Fax: 450.304.3002  
Cel: 514.777.9417  
neige.prevost@cpai.ca  
www.cpai.ca

**SERVICES D'EXPERTISE EN TRANSPORT VERTICAL**  
121, rue des Cervidés, Saint-Colomban, Qc, J5K 0C7



**MAÇONNERIE  
DEMERS INC.**  
DEPUIS 1982  
Licence RBQ : 1863-8775-34

**COMMERCIAL – INDUSTRIEL**  
**(450) 652-9596**

---

► **Nous manquons de temps pour gérer notre présence sur les médias sociaux!**

Il y a beaucoup de pression dans ce secteur (demandes de réduction des frais de gestion, demandes d'informations d'agent immobilier, dégâts d'eau, locataires malveillants, exigences administratives, et multitude d'impondérables additionnels avec lesquels les administrateurs et les gestionnaires doivent composer). Tout ceci laisse peu ou pas de temps pour assurer un suivi et une présence efficace sur les réseaux sociaux.

Cette tâche est souvent confiée aux gestionnaires de communauté ou autres professionnels formés à cet effet.

**Définir les règles de base**

Avoir des lignes directrices claires et compréhensibles en place évite les situations de cooptation du site par les utilisateurs malveillants qui tenteraient de saper les objectifs positifs d'un forum de communauté en ligne.

Aussi, on suggère l'interdiction de toute publication de propos diffamatoires, obscènes et excessivement violents, de messages répréhensibles. On conseille vivement de supprimer tout message en violation avec des politiques, et d'imposer à tout utilisateur de s'identifier voire de rédiger un consentement écrit s'engageant à respecter ces politiques.

---

**Toujours être conscient des risques et des menaces auxquels l'utilisation des médias sociaux nous expose, sans renoncer pour autant à bénéficier de leurs avantages évidents.**

---

Les réseaux sociaux ne sont pas des jouets: ce sont, au contraire, des outils extrêmement puissants, à utiliser avec rigueur et bon sens, pour en tirer le meilleur.

Cependant, décider de ne pas créer son profil sur Facebook ou LinkedIn, ou de ne pas avoir une page Entreprise sur les réseaux sociaux pour ne pas s'exposer demeure malheureusement insuffisant.

Mieux vaut donc se créer un compte et l'utiliser avec la plus grande prudence pour garder le contrôle des « rumeurs » et maîtriser son image.

Êtes-vous prêts à vous lancer dans la grande cour des réseaux sociaux! ▶



**Perception automatisée des frais de condo**

**CONDO**  
↓  
**PERCEPTION**

La perception des frais de condos devient plus facile, sécuritaire et à prix très concurrentiel. **CondoConseils et CondoMarketing** présentent **CondoPerception**, un service automatisé de perception des frais de condo.



**Pour tous les détails :  
514 380-8398**



CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

LE LEADER  
EN VENTE ET LOCATION  
DE CHAUFFE-EAU  
DEPUIS PLUS DE 55 ANS.



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE  
SUR LE RÉSERVOIR.

» Pour une soumission personnalisée  
pour votre syndicat de copropriétés  
et des tarifs compétitifs, contactez  
notre directrice des ventes :

**Fany Ondrejchak**

**T. : 1 877 326-0606 # 4230**  
[fondrejchak@hydrosolution.com](mailto:fondrejchak@hydrosolution.com)



ENTRETIEN  
MENAGER

**Le Chiffon Doré**

514-325-0825

UN SERVICE  
PROFESSIONNEL,  
ÉCONOMIQUE,  
ET DE  
QUALITÉ.

Cessez de magasiner  
une équipe d'entretien.

**ON S'OCCUPE DE TOUT !**



**COPROPRIÉTÉ**  
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL

Le Chiffon Doré est une compagnie québécoise établie en 1997, offrant un service clef en main pour les copropriétés et un service exemplaire de nettoyage pour le résidentiel et commercial, pour la grande région de Montréal.

Grâce à une excellente communication et un bon suivi, la relation d'affaires sera durable et vous sera profitable.

Un service économique et de qualité fait avec professionnalisme.

Le succès du Chiffon Doré est basé sur son personnel professionnel, bien formé, fiable et très soigneusement sélectionné.

Que vos besoins soient hebdomadaires, bimensuels ou mensuels, nous sommes toujours prêts à vous servir avec une qualité de propreté plus qu'impeccable!

Spécialisé dans le nettoyage des copropriétés, dont le nettoyage des parties communes incluant le remplacement des ampoules ou néons, entrer et sortir les bacs à ordures et de recyclages, nettoyage des ascenseurs, nettoyage des murs et plafonds et toute autre entretien des aires communes.

Nous effectuons aussi le lavage des vitres en hauteur, nettoyage des tapis, nettoyage de garage au printemps, tonte de gazon, déneigement et beaucoup plus.

Le Chiffon Doré possède tous l'équipements pour effectuer ses travaux.

Laissez-nous le plaisir de vous soumettre une soumission, complètement gratuite.

**Toujours prêts à vous servir  
avec une qualité de propreté  
encore plus qu'impeccable !  
Nous vous donnerons le  
service que vous méritez.**



**À l'année longue, notre  
travail intérieur ou extérieur  
fera honneur à votre  
propriété.**



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

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

# Pourquoi faire appel aux services d'un entraîneur privé en copropriété?



David MacLeod  
Entraînement UNI

## Surveillance

Les installations les plus courantes des gymnases en copropriété représentent un investissement de 30 000 \$ à 50 000 \$ et parfois beaucoup plus. Le manque d'entretien des équipements peut coûter cher au syndicat et avoir un impact direct sur la qualité du fonctionnement des appareils. C'est souvent la cause immédiate de la diminution de la fréquentation des copropriétaires et occupants.

Un entraîneur privé présent régulièrement sera en mesure de surveiller le gymnase et prévenir les dommages souvent faciles à prévenir. L'entraîneur, quant à lui, a besoin que les installations soient en bon état pour assurer la bonne qualité de ses services. Il doit voir à la supervision et la coordination requise par une salle d'entraînement des plus fonctionnelle. C'est dans l'intérêt mutuel du syndicat et de l'entraîneur de maintenir tous les équipements dans la meilleure condition possible.

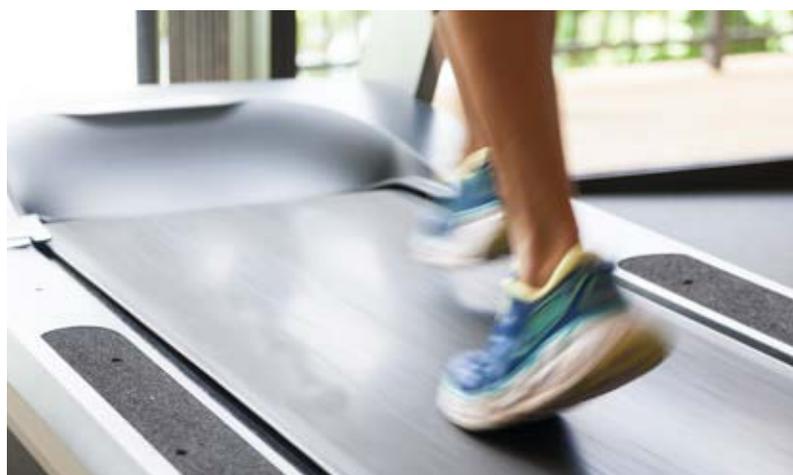
## Sécurité

L'utilisation responsable des équipements réduit le risque de blessures de l'utilisateur tout en prévenant les bris de l'équipement. L'entraîneur certifié sur place réduit les chances qu'un résident puisse se blesser, car il s'assure que l'utilisation des appareils du gymnase est sécuritaire.

## Atmosphère

Les salles d'entraînement inutilisées des condos le sont parce qu'elles sont trop souvent peu accueillantes et mal structurées, mal équipées. Les services d'un professionnel en conditionnement physique redonnent vie au gymnase de la copropriété et permettent aux résidents d'en tirer pleinement profit. C'est une question de bonne volonté de la part des usagers résidents qui s'impliquent et se préoccupent de leur qualité de vie.

Suivant l'espace disponible, il est possible de planifier des programmes d'entraînement de petits groupes, en couple ou entre vos voisins. Des camps d'entraînement, cours de course,



de yoga, pilâtes ou de danse sont toujours toujours très populaires. Tout ça peut être possible dans votre chez vous.

## Profit

Entraînement UNI propose une façon exclusive qui permet de partager avec le syndicat les revenus provenant des usagers de ce service d'entraînement pour le bien-être. Plusieurs services haut de gamme et professionnels peuvent être offerts aux résidents chez eux, sans déplacement. Le syndicat revoit une portion pré déterminé des revenus pour aider au maintien de la qualité des équipements avec un programme d'entretien bien orchestré.

## Accessibilité

Une équipe coordonnée de professionnels en bien-être et en conditionnement physique livre des services haut de gamme à votre domicile.

Plus d'excuse! Les services offerts incluent une évaluation complète, la création de programmes d'entraînement personnalisés, des cours de groupe, des massages thérapeutiques et même des sessions d'acupuncture.

La bonne nouvelle, c'est que le syndicat n'a rien à déboursier du tout! Voilà l'investissement intelligent pour une meilleure santé à tous! Être accompagné par des professionnels et être bien conseillé favorise une meilleure planification de l'acquisition des équipements les plus pertinents pour vos espaces et exigences de vos copropriétaires.

**L'équipe Entraînement UNI...  
des professionnels à votre service! ▶**

## Nous vous présentons le condominium Miscéo

(Le nom « Miscéo » est un mot italien qui signifie « rassemblement de personnes diverses »)

Le condominium Miscéo (appelé « Le Miscéo ») est situé à Lévis sur la rive sud du fleuve Saint-Laurent, face à la ville de Québec. Le condominium est situé dans un quartier justement appelé « Le Quartier Miscéo » nommé ainsi par la Ville de Lévis, qui en a fait un quartier haut de gamme avec de nombreux services de proximité. Le Miscéo est juste en face du Centre de congrès et d'expositions de Lévis qui vient d'être agrandi pour accommoder plus de 1000 congressistes, annexé à l'hôtel « Four Points by Sheraton » qui compte maintenant plus de 150 chambres et suites. Aussi, de nombreuses pistes cyclables sont à proximité dont l'extraordinaire « Parcours des Anses » avec une vue splendide sur la ville de Québec. ▶





- Le Miscéo est un condominium mixte, c'est-à-dire qu'il comprend une partie résidentielle et une partie commerciale au rez-de-chaussée. La partie résidentielle compte 66 unités de condos sur six (6) étages et la partie commerciale comprend six (6) locaux commerciaux, dont quatre(4) sont en opération : le Marché de Lévis, le Café-Bistro Van Houtte, le salon de coiffure Artmélie et Ikom Communications Intégrées, spécialisé en production vidéo publicitaire. À proximité, à moins de 20 minutes de marche, nous trouvons les services suivants, pour n'en nommer que quelques-uns : un centre médical avec une pharmacie, une clinique de radiologie et de physiothérapie; une clinique dentaire; un Rona L'Entrepôt; le centre d'achat Les Galeries Chagnons; plus d'une dizaine de restaurants; et de nombreux autres commerces.

# Le Miscéo

- ▶ Le Miscéo a été construit en 2011. Il est donc relativement neuf. Il comprend deux (2) stationnements : l'un pour le résidentiel (84 espaces) et l'autre pour le commercial (33 espaces). Une grande terrasse est aménagée sur le toit du stationnement résidentiel ainsi qu'un gymnase avec des équipements haut de gamme au deuxième étage. Annuellement, nous organisons une « Fête des voisins » sur notre terrasse qui est très populaire. Cette activité permet aux résidents de socialiser et ainsi de resserrer les liens entre nous.

Le conseil d'administration est composé de cinq (5) membres. Ceux-ci sont élus pour des mandats de deux (2) ans, en alternance de deux membres élus aux années paires et trois aux années impaires afin d'assurer une continuité dans les dossiers. Aussi, le plan d'entretien de l'édifice est scrupuleusement suivi et le conseil d'administration s'assure que le budget soit respecté.

L'on peut fièrement dire que le « taux de bonheur » de nos résidents au Miscéo est très élevé! ▶

**1600, rue MÉtievier, bureau 208  
Lévis (Québec) G6V 0G1**

**[misceophase1@gmail.com](mailto:misceophase1@gmail.com)**



*Depuis 1964*

# INFILTRATION D'EAU? PROBLÈME DE FENÊTRES?

Gestionnaires de copropriété,  
**TÉLÉPHONEZ-NOUS MAINTENANT!**

**NOUS AVONS DES SOLUTIONS**  
POUR TOUS VOS PROBLÈMES DE CALFEUTRAGE,  
D'ÉTANCHÉITÉ ET D'INFILTRATIONS D'EAU.

#### **FENÊTRES :**

- Calfeutrage des portes et fenêtres
- Joints expansion
- Thermos

#### **BÉTON / BRIQUE :**

- Imperméabilisation
- Fissures de fondations / béton
- Membranes, enduits protecteurs
- Scellement de joints dans le béton
- Joints de mortier

#### **BÂTIMENTS :**

- Travaux sur édifices en hauteur

**LAISSEZ NOTRE EXPÉRIENCE VOUS SERVIR!**  
ÉVALUATION GRATUITE



**450 692-2394 • 514 212-8121**

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

LICENCERBO#5608-5160-01

# Conseil du jour : Comment inspecter votre toiture



Par Pascal Hogue  
Toitures PME inc.

Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est très important de faire une inspection de votre toiture afin de déceler des problématiques futures. Alors voici quelques points très importants que vous devez faire lors d'une inspection visuelle.

## TOITURES EN ASPHALTE ET GRAVIER



Il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que celle-ci soit étanche au niveau des jonctions. La majorité des infiltrations se produisent par les murs.

Ensuite, il est très important de vérifier si votre toiture contient assez de gravier et si le gravier est uniforme sur la toiture.

Finalement, jetez un coup d'œil à votre membrane afin de ne pas apercevoir de fissures sur le dessus. Si vous apercevez des anomalies quelconques, appelez nous immédiatement, il nous fera plaisir de vous aider.



## TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE

Les toitures en membrane Élastomère sont relativement faciles à inspecter.

En premier lieu, marchez sur la toiture afin de ne pas déceler des trous ou des fissures sur les membranes et vérifiez que les joints de membranes soient bien soudés (adhérés). Les plissements (crêtes) visibles à l'œil sont des signes inévitables que votre toiture doit être inspectée et réparée.

Ensuite, s'assurer que les granules soient toujours en place et que les éléments tels unité mécanique, terrasses ou antennes ne touchent pas à la membrane élastomère. Il doit toujours y avoir une membrane sacrifice et un tapis en caoutchouc 3/4" lorsqu'on dépose un élément rigide sur la membrane

Pour les toitures en **général**, assurez-vous que les crépines de drain soient propres et libres de tous résidus. Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entre toit et éliminez les sources possibles de condensation. Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.

## TOITURES EN BARDEAUX D'ASPHALTE

Vous vous demandez comment savoir si votre toiture a besoin de réparations? Voici quelques signes qui l'indiquent :

- Vos bardeaux sont ondulés, gondolés, courbés, gonflés, soulevés ou cassés. Si votre toiture ressemble à la photo ci-dessous, ne vous posez plus de question. Votre toiture est à refaire...;



- ▶ • Vous observez des taches ou de la moisissure sur les fermes de toit ou au plafond; vous observez des infiltrations d'eau; de la mousse végétale pousse sur votre toit; il manque des bardeaux; les solins sont endommagés, rouillés ou absents; les bardeaux perdent leurs granules; des clous ressortent;

En plus de faire vérifier régulièrement l'état de votre toit, il est recommandé de vous assurer que vos gouttières et tuyaux de descente ne sont pas bouchés et de couper les branches qui touchent au toit.

### **POUR VOTRE TOITURE, MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR**

Ne montez pas sur votre toiture de votre maison pour effectuer ces vérifications. Non seulement vous pourriez l'abîmer, vous risqueriez de tomber ou de vous blesser. Tentez d'effectuer autant que possible les observations à partir du sol ou d'une fenêtre d'un deuxième étage dans le cas où celle-ci permet de voir le toit. Pour une vérification plus approfondie de votre toiture, faites toujours appel à un professionnel couvreur. Celui-ci possède l'équipement de sécurité nécessaire et l'expérience pour effectuer ces vérifications. ▶



*Le gardien de  
votre confort*



**Calfeutrage  
Élite**

**514-910-3548 (ELIT)**



Résidentiel Commercial Industriel  
**SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS**

**[www.calfeutrage-elite.com](http://www.calfeutrage-elite.com)**

**RBQ: 5629-7856-01**

# Épargner temps et argent; optez pour la prévention!



Par Félix Lopez  
LK Toitures

Selon les statistiques connues, une réfection complète sur deux aurait pu être évitée! En effet, les réparations préventives aident à prolonger la durée de vie de la membrane, donc une économie sans équivoque!

Il est attendu, toutefois, qu'un toit n'est pas éternel et que tôt ou tard, la réfection de toiture sera obligatoire pour la protection de votre investissement.

Nous allons, ainsi, dans cet article, répondre aux questions suivantes : pourquoi la réparation préventive vous fait épargner temps et argent et pourquoi il est important de ne pas la négliger.

### Qu'est qu'une réparation préventive?

Pour que la réparation préventive soit efficace, elle doit être précédée par une inspection complète de la toiture. Plus précisément, la réparation préventive fait partie de l'entretien de l'enveloppe du bâtiment. Elle favorise, donc, elle aussi, la longévité du système de toiture.



Voici quelques réparations préventives qui peuvent être effectuées :

- Ride et boursouffure;
- Fissure et joint ouvert de la membrane;
- Déficience de la membrane et des accessoires de la toiture;
- Tout autre élément qui pourrait être relié à la toiture

### Pourquoi une réparation préventive?

La réparation préventive aide à chasser la réfection, car elle permet de prolonger la durée de vie de la membrane, tel qu'expliqué précédemment. Cependant, il faut un suivi assidu de l'état de votre toiture, afin d'assurer l'efficacité des réparations. C'est pourquoi la réparation préventive est priorisée ▶

**LK TOITURES** 450 437-4118  
LKTOITURES.COM

RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN  
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7

5100, Ambroise-Lafortune,  
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES SUPÉRIEURS  
DEPUIS 1997

- ▶ entre la 5<sup>e</sup> et la 20<sup>e</sup> année. Ce service vous fera, ainsi, épargner temps et argent autant à court qu'à long terme.

Il est donc important de ne pas attendre une urgence avant d'effectuer votre entretien, car plus vous éloignez vos réparations plus la membrane s'abîme et donc, plus le système de



toiture peut en être affecté. L'Association des Maîtres couvreurs du Québec recommande, ainsi, qu'une inspection de toiture soit faite deux fois par année, soit l'automne et le printemps.

### Avantage de la réparation préventive

Non seulement elle permet de prolongé la durée de vie de la membrane, mais aussi :

- Minimiser les risques d'infiltration d'eau;
- Minimiser les dommages;
- Diminuer les coûts de remplacement;
- Réduction des coûts d'exploitation
- Préserver le système de toiture et donc, avoir recours seulement à la réfection partielle, lors du moment venu;
- Honorer votre garantie\*

*\* Savez-vous que plusieurs garanties exigent un entretien préventif tout au long de sa durée de vie afin de l'honorer. (Prenez le temps de lire les conditions de votre garantie)*

En conclusion, quelques entrepreneurs soucieux en toiture offrent des programmes d'entretien préventif qui vous seront très utiles dans le plan de maintenance de votre bâtiment et qui répondront à votre planification budgétaire. N'hésitez pas à entrer en contact avec un technicien-couvreur pour obtenir plus d'informations et de conseils sur ce sujet.

**Faites confiance à votre représentant technique et choisissez la solution qui vous fera épargner temps et argent! ▶**



**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.

# Trois conseils d'experts pour améliorer votre système de sécurité incendie



Par l'équipe de Guard-X

Lors du déclenchement d'un incendie, vous devez disposer de divers équipements pour protéger vos biens et assurer la sécurité des individus qui se trouvent à proximité (employés, clients, fournisseurs, etc.). Avez-vous tout ce qu'il faut? Chez Guard-X, nous connaissons les meilleurs moyens d'optimiser le fonctionnement de votre système de sécurité incendie.

## 1. Dotez-vous de détecteurs performants

Les grands magasins et les compagnies spécialisées proposent différents modèles de détecteurs de fumée. Chez Guard-X, notre sélection comprend des appareils sophistiqués possédant des fonctions intelligentes fort utiles. Par exemple, une innovation astucieuse fait en sorte que les alarmes non fondées sont réduites. Par ailleurs, en plus d'être avantageux sur le plan de l'économie d'énergie, nos avertisseurs s'installent facilement et ne requièrent qu'un minimum d'entretien. Discutez avec nos experts afin d'en savoir davantage sur les modèles les plus appropriés pour vos besoins.

## 2. Effectuez l'entretien de vos extincteurs

Si un incendie se déclare et que vous réalisez — beaucoup trop tard! — que la pression du jet de votre extincteur est faible, voire inexistante, vous regretterez vivement d'avoir négligé son entretien... Chez Guard-X, nous sommes conscients de l'importance de vous assurer que votre extincteur est conforme et prêt à vous rendre un fier service en tout temps. La solution? **L'inspection!**

### Par vous-même

Vérifiez régulièrement la pression et la poudre de votre appareil en respectant les recommandations du fabricant. Chaque mois, regardez si la flèche du manomètre indique la mesure ciblée. Ensuite, balancez en douceur le réservoir de haut en bas afin d'éviter que la poudre ne se compacte.

### Par un spécialiste

Une fois par année, prenez rendez-vous pour une inspection en bonne et due forme de votre extincteur par un professionnel — de chez Guard-X, par exemple! Lors de son inspection, le technicien :

► **Il est vital de savoir poser les bons gestes, et ce, rapidement.**

- Vérifiera la pression de l'appareil;
- Effectuera quelques tests;
- Retirera l'accumulation de saleté;
- Remplacera la poudre (s'il y a lieu).

**3. Préparez un plan d'urgence**

Ce n'est pas un secret : lors d'un incendie, le feu progresse de manière exponentielle en un très court laps de temps. Dans cette situation, il est vital de savoir poser les bons gestes, et ce, rapidement. Chez Guard-X, nous savons qu'une façon sensée de prévenir les blessures et les décès causés par un incendie consiste à prévoir un plan d'urgence. Vous ne savez pas comment procéder? Ne vous inquiétez pas : nous avons plus de 75 ans d'expérience à mettre à votre disposition pour établir un plan d'évacuation sur mesure pour votre entreprise ou votre domicile.



Faites confiance à l'excellence de Guard-X pour améliorer votre système de sécurité incendie. Nous sommes fiers d'offrir des produits performants répondant aux normes de sécurité les plus sévères de l'industrie. Pour une inspection de vos **extincteurs**, de vos **détecteurs de fumée** ou de votre **système de gicleurs**, vous êtes au bon endroit. **Appelez-nous!** ▶

**GUARD-X<sup>INC.</sup>**

PROTECTION INCENDIE - FIRE PROTECTION  
10 600, BOUL. PARKWAY, VILLE D'ANJOU H1J 1R6



[www.guard-x.com](http://www.guard-x.com)

**514 277-2127**

**Fax : 514 277-1518**

**M**onsieur  
**Ca**ulking<sup>MD</sup>

Une Propriété **LE GROUPE FENESTRA**

# LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

- COMMERCIAL - INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL
- SPÉCIALISTE DES PROJETS D'ENVERGURE
- EXPERT DES TRAVAUX EN HAUTEUR

**MONTRÉAL**

**5 14 990.4834**

**QUÉBEC**

**4 18 265.3330**

**OTTAWA**

**6 13 262.0733**

**MONSIEURCAULKING.COM**

RBQ : 8293 2476-53



# Le nettoyage de gouttières en copropriété



Par Patrick Brouillard  
Vitro-Service

## Essentiel en automne

La fonction principale et la raison d'être des gouttières est l'écoulement des eaux de pluie. Les feuilles de l'automne, les jouets d'enfants, les balles, les branches d'arbres sont tous des éléments qui nuisent à cette fonction. Une gouttière négligée augmente les risques d'infiltration d'eau par la toiture et risque également d'endommager le terrain autour du bâtiment.

## Nettoyage de gouttières et sécurité

La hauteur est le principal obstacle à la fréquence et qualité des nettoyages de gouttières. Pour effectuer ce type de travail, il faut obligatoirement avoir recours à des échelles et des escabeaux. Le risque d'accident est très présent. Dans une entreprise sérieuse et expérimentée, les techniciens possèdent une formation quant à l'usage des échelles et escabeaux. La formation des équipes contribue énormément à diminuer les facteurs de risques et augmente le niveau de professionnalisme des techniciens.

## Nettoyage de gouttières et propreté

Le nettoyage de gouttières peut être très salissant, mais avec une bonne équipe et les bons outils, le travail s'effectue proprement et surtout sans éclaboussure. De cette façon, aucune trace désagréable sur vos murs extérieurs, vos patios ou



vos meubles de jardin. Cependant, il arrive que pendant le travail, certaines feuilles et résidus se retrouvent au sol. Alors, une fois le nettoyage de gouttières terminé, les techniciens doivent normalement faire le tour de la maison et à l'aide de râpeaux et de balais et tout ramasser. ▶

**Enfin, une infiltration d'eau vous assure une réclamation aux assurances!**

**Vitro-Services vous garantit l'assurance d'un bon nettoyage.**

Courriel : [patrick@vitroservices.com](mailto:patrick@vitroservices.com)  
Tél. 450-466-9113 Sans frais 1-866-656-9113  
[www.nettoyagedegouttières.com](http://www.nettoyagedegouttières.com)  
[www.lavagedevitres.com](http://www.lavagedevitres.com)



**INVEST GAIN** LTÉE

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

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

Depuis 1981  
à votre service  
4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2  
[www.investgain.com](http://www.investgain.com) email: [info@investgain.com](mailto:info@investgain.com)

# PROGRAMME d'escomptes exclusifs CondoMARKETING

## Offres et économies pour les membres de CondoMarketing

Nous invitons les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils et tous les usagers inscrits à CondoRéseau à présenter chez nos partenaires participants leur certificat d'attestation de membre pour bénéficier de leur offre exclusive à CondoMarketing.

### Banque Scotia

Grâce à notre partenariat avec la Banque Scotia, les gestionnaires de copropriétés partenaires de CondoMarketing, les syndicats de copropriétés membres de CondoConseils et de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ), les firmes de gestion membres UniCondo, peuvent profiter d'une offre exclusive et accéder à des outils visant à rendre les opérations bancaires courantes aussi efficaces que possible, et choisir parmi diverses options bancaires pour obtenir un rendement optimal sur l'argent de la copropriété.

### Décors Véronneau

Bénéficiez gratuitement de notre service de design pour vos aires communes ou vos condos et de la possibilité d'épargner 15 % en tout temps lors de vos prochains achats chez Décors Véronneau en vous inscrivant en ligne sur notre site internet!

### Hydro Solution

Pour l'achat ou la location d'un chauffe-eau, HYDROSOLUTION vous offre le meilleur produit sur le marché, à des tarifs des plus avantageux et assortis de garanties unique. Aucun frais d'installation, service rapide et professionnel!

Rabais individuel de 50 \$ à toute nouvelle installation ou un rabais additionnel pour l'ensemble de votre copropriété. Pour une soumission personnalisée et des tarifs compétitifs, contacter notre directrice des ventes, **Fany Ondrejchak au 1 877-326-0606 poste 4230.**

### Lavage Avenir 2000

Chèque cadeau de 150 \$ offert à nos clients actuels membres de Condo Conseils 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 clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat.

**Information : 514 968-0156**

### Condo Manager

Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

Condo Manager 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, **communiqués au 1 866 766-2069.**

### MonPeintre.ca

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@mon-peintre.ca](mailto:info@mon-peintre.ca) / 514.705.1245**

### Peintures St-Laurent

Aux nouveaux membres de CondoConseils et de Condo Réseau, obtenez 50% de rabais sur les gallons de peinture chez nos fournisseurs. L'offre est valide uniquement suivant la confirmation et l'exécution d'un contrat. Chèque cadeau de 200\$ offert suivant la réalisation des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.

**Information et demande de soumission: 418.580.6569 /ou 418.933.2770**

### Connextek

Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats. Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation

**Offre exclusive sur demande aux membres de Condo Conseils, CondoRéseau et partenaires de CondoMarketing.**

### Production vidéo corporative et documentaire

Service de production de vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca). Services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Informez-vous des avantages des différents forfaits proposés et très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

**Information et évaluation détaillée du projet : 514 380-8398 poste 26**



# **PRO-TECK SÉCURITÉ**

1095, rue Berlier  
Laval, QC  
H7L 3Z1

**T 450-667-6575**  
**1-844-667-6575**  
**F 450-667-5027**

**RBQ: 8355-2950-32**  
**BSP: SE 20011312**

- > ALARME INCENDIE
- > ALARME INTRUSION
- > APPEL DE GARDE
- > CAMÉRA
- > CONTRÔLE D'ACCÈS
- > INTERCOM
- > INSPECTION INCENDIE
- > CENTRALE D'ALARME ULC

**Service 24 heures**  
**450-667-6575**

**protecksecurite.ca**



## Professionnels de l'évaluation immobilière depuis près de 75 ans.

Témoins experts pour tout litige de valeur immobilière ou mobilière devant la cour et le tribunal.

Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ([www.oeaq.qc.ca](http://www.oeaq.qc.ca)).

Saviez-vous qu'après avoir subi un sinistre, 43 % des entreprises ferment et, en raison d'une protection insuffisante, 23 % se retirent du marché des affaires dans les trois années qui suivent.

Afin d'être couvert de façon adéquate en cas de perte, il faut connaître avec précision la valeur de ses biens.

Nos services répondent à ce besoin :

- Estimation de la valeur de remplacement à neuf;
- Estimation de la valeur au jour du sinistre;
- Révision ponctuelle des valeurs assurables;
- Estimation du fonds de prévoyance pour les syndicats des copropriétés
- Estimation et/ou révision de valeur relative des quotes-parts.

Nous sommes reconnus par la majorité des courtiers et des assureurs du Québec.

Nous estimons aussi la valeur marchande aux fins de vente ou achat.

### Pour de plus amples informations ou pour une soumission écrite, vous pouvez rejoindre :

Monsieur Fabien Prud'Homme, É.A.  
Téléphone : 514.844.4431 poste 25  
Courriel : [info@pmea.ca](mailto:info@pmea.ca)

**Nos bureaux sont situés au :**  
88, rue Prince, bureau 201  
Montréal (Québec) H3C 2M8  
Site Internet : [www.pmea.ca](http://www.pmea.ca)

# CONSTRUCTION MADUX

Expert en réfection de béton  
Façades, balcons et stationnements

**514.326.0404**



CONCEPTION



AMÉNAGEMENT



ENTRETIEN



DÉNEIGEMENT

[info@dominiquefilion.ca](mailto:info@dominiquefilion.ca)

Tél: Rive-Sud 450-653-0000 Montréal 514-722-9000



Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 10 ans d'expérience dans la réfection complète, la réparation et l'entretien des 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@excellentspavage.ca](mailto:info@excellentspavage.ca)**

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC</b>				
Acousti-Tech / Finitec	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
<b>ALARME INCENDIE - GICLEURS - EXTINCTEURS PORTATIFS - LUMIÈRES D'URGENCE - BOYAUX (INSTALLATION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)</b>				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroberts.ca
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroberts.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Sylvain Beaudin	450 667-6575	s.beaudin@protecksecurite.ca
Francis Bergeron		450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca	
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450-653-0000	info@dominiquefilion.ca
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	guy.veronneau@veronneau.com
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES</b>				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	514-642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
<b>ASCENSEURS (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
CPAI inc.	Montréal	Neige Prévost	450-304-3004	neige.prevost@cpai.ca
<b>ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ</b>				
CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
		Isabelle Tisseur	450 691-9843	itisseur@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
		Mary Capua	450 471-8804	maryc@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com
<b>AVOCATS</b>				
Me Richard Lavoie		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Chianetta Avocats		Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Azran & associés avocats inc.		Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
		Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
Consilium Services juridiques		Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
		Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
KSA, Société d'avocats		Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
		Me Kevin Therrien	418-603-1949	k.therrien@girardtherrien.net
Girard & Therrien, société d'avocats		Me Bernard Jolin	514 282-7849	bernard.jolin@lkd.ca
		Me Jessica Syms	514 282-7802	jessica.syms@lkd.ca
Langlois Kronström Desjardins S.E.N.C.R.L./LLP				
<b>BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)</b>				
Construction MADUX inc.	Montréal	Cyrille Lansard	514 326-0404	clansard@constructionmadux.com
		Martin Dubreuil	514 326-0404	mdubreuil@constructionmadux.com
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Webber	514 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
		Martin Lamontagne	514 916-6185	mlamontagne@maconneriedemers.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
Monsieur Caulking (Groupe Fenestra)	Provincial	Jacques Hervé	514 990-4834	info@groupefenestra.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION</b>				
Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaul@arseneau.info
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@flcrenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
<b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>				
ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmeccanique.com
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@flcrenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
<b>COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE</b>				
CondoComptable	Montréal		888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
<b>COMPTABLES</b>				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
<b>COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ</b>				
Immobilier Philippe Daunais Inc.	Montréal	Philippe Daunais	514 267-4141	info@philippedaunais.com
<b>CONDITIONNEMENT PHYSIQUE - PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ - MASSAGE - NUTRITION</b>				
UNI Training	Montréal	Chris Ince	514 487-6183	cince@unitraining.ca
		David MacLeod	514 653-7283	dmacleod@unitraining.ca
<b>DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES</b>				
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@veronneau.com
Touche & Retouches	Provincial	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
<b>DÉNEIGEMENT</b>				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@distributel.net
<b>ÉCONOMIES D'ÉNERGIE</b>				
Éric Le Couédic, Ing.	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	450 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca
<b>ÉCLAIRAGE PAYSAGER</b>				
Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	450 838-8147	info@groupedomotec.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ENSEIGNES (SIGNALISATION)</b>				
Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
<b>ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)</b>				
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@flcrenove.com
MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Construction MADUX inc.	Montréal	David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com
		Cyrille Lansard	514 326-0404	clansard@constructionmadux.com
		Martin Dubreuil	514 326-0404	mdubreuil@constructionmadux.com
<b>ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)</b>				
Actéco	Montréal	Jean-François Frenette	514 524-5550	info@acteco.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Québec	Jean-Mario Côté	418 527-1400	jean-mariocote@jan-pro.ca
Le Chiffon Doré	Montréal	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com
Pro-Prêt Service d'entretien Entretien BNC.net	Montréal	Ernesto Williamson	514 325-0825	info@chiffondore.com
		Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
		Yves Côté	514 293-1450	yves.cote@entretienbnc.net
Mario Brin	Montréal	Mario Brin	514 995-3721	mario@entretienbnc.net
<b>ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)</b>				
Parfait Ménage	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Montréal	Liana Munteanu	514 444-4955	liana.munteanu@maidright.com
	Québec	Tania Hope	418 262-5419	tania.hope@maidright.com
Le Chiffon Doré	Provincial	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com
<b>ENTRETIEN PAYSAGER</b>				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquetilion.ca
<b>ENTRETIEN PRÉVENTIF (MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)</b>				
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Les spécialistes AVA	Provincial	André Thérout	450-449-9616	service@groupeava.com
<b>ÉQUIPEMENT DE GYMNASÉ (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
<b>ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>				
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariépy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
<b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
Eximmo Montréal	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@eximmo.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
<b>EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)</b>				
Vertdure Valleyfield	Valleyfield	François Labbé	450 371-7171	flabbe@verdure.com
Vertdure Sherbrooke	Sherbrooke	François Labbé	819 829-1212	flabbe@verdure.com
<b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>				
Groupe Fenestra	Provincial	Jacques Hervé	514 990-4834	info@groupefenestra.com
	Québec	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX

Jean-Francois Gervais	Montréal		514 238-1152	jfgervais@ifinancements.com
-----------------------	----------	--	--------------	-----------------------------

### FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariépy@devimo.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

### FORMATION (VENTE, COMMUNICATION ET RÉSEAUX SOCIAUX)

Rose Marie DeSousa, formatrice agréée	Provincial	Rose Marie DeSousa	514 354-6544	desousa.rosemarie@gmail.com
---------------------------------------	------------	--------------------	--------------	-----------------------------

### GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

### uniCondo : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.com	Montréal	Michel Fitzback	514 334-4114	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
		André Granger	514 909-1893	andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	514 339-7000	marc@provision.quebec
		Nick Fudas	514 339-7000	nick@provision.quebec
		Angie Pelonis	514 339-7000	angie@provision.quebec
Gestion Prolab	Québec	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Invest Gain Ltée.	Montréal	L.Léo Ziadé	450-926-9966	leo@investgain.com
		Jimmy Safi	450-926-9966	jimmy.safi@investgain.com
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Nathalie Ruel	418 688-1635	service@meribec.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

### GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
Consultek	Provincial	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

### GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca

### GRAPHISME

Marie-Ève Poirier, designer graphique	Provincial	Marie-Ève Poirier	514 220-5070	mariepoir@yahoo.ca
Sylvie Thibault, designer graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2c.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GYMNASSE (PLANIFICATION, CONCEPTION, RÉNOVATION)</b>				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
<b>HUISSIER DE JUSTICE</b>				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rreymond@inspecsol.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
<b>INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec	Provincial	Marc Boyer	514 264-6891	mboyer@centreicq.com
Détection Thermique JD	Provincial	André Grenier	514 264-6891	agrenier@centreicq.com
		Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@detecctionthermiquejd.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
<b>IRRIGATION</b>				
Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	450 838-8147	info@groupepomotec.com
<b>INTERNET (TÉLÉPHONIE, TÉLÉVISION, CABLAGE RÉSEAUX, FIBRE OPTIQUE)</b>				
ColbaNet	Provincial	Tony Mancini	514 856-3500	tmancini@colba.net
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LOGICIEL COMPTABLE</b>				
Condo Manager (Consultants Ingénium Inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
<b>MAÇONNERIE</b>				
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
		Martin Lamontagne	514 916-6185	mlamontagne@maconneriedemers.com
<b>MOBILIER DE JARDINS ET TERRASSES</b>				
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@veronneau.com
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR/THERMOPOMPE</b>				
A/C Net-Kleen	Montréal	Denis Ferland	514 951-8674	acnetkleen@gmail.com
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSONS)</b>				
Air Élite inc.	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@bell.net
		David Boily	514 878-3828	airelite@bell.net
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Assainissement	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupepetandem.net

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Air Élite Inc.	Montréal	Robert Flower	514 878-3828	airelite@bell.net
		David Boily	514 878-3828	airelite@bell.net
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com

### NETTOYAGE DE GARAGE

BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com

### NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
---------	----------	-----------------	--------------	--------------------

### NOTAIRES

Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Provincial	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
------------------------------------	------------	--------------------	--------------	------------------------

### PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)

Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

### PEINTRE

MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peinture_st-laurent@hotmail.com

### PERCEPTION AUTOMATISÉE DES CHARGES COMMUNES (PPA)

Otonom Solutions	Provincial	Dany Losier	855 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
------------------	------------	-------------	--------------	-----------------------------

### PISCINES & PLAGES (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	514 612-0488	catherine@h2o.ca
	Outaouais	Frédéric Nadon	613 789-4020	frederic@h2o.ca

### PLOMBERIE

ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmecanique.com
Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaul@arseneau.info
Les spécialistes AVA	Provincial	André Thérout	450 449-9616	service@groupeava.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcarenove.com
Plomberie LCP	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com

### PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
---	----------	-----------------	--------------	-------------------------

### PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Provincial	Me Gaston Gourde	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org
Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Québec	Me Kevin Therrien	418-603-1949	k.therrien@girardtherrien.net
Montréal	Pierre Gosselin	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org

### PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION)

PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
------------	------------	---------------	--------------	-----------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b>				
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com
MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peintre_st-laurent@hotmail.com
RSB Construction	Provincial	Michael Gaucher David Turgeon	450 466-7318 450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com david@rsbspecialistes.com
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@veronneau.com
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras	514 617-4921 514 583-0355	leroux@detectionthermiquejd.com analysesjd@gmail.com
<b>SÉCURITÉ (CAMÉRAS VIDÉO, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)</b>				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Protection Incendie Roberts Ltée	Provincial	Christina Burger Francis Jean Marc Turgeon	514 695-7070 514 695-7070 514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca francis.jean@piroberts.ca marc.turgeon@piroberts.ca
<b>SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES</b>				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou Hakim Benmaadi	450 689-3170 514 502-1457	constantina.ioannou@scotiabank.com hakim_benmaadi@banquescotia.c
<b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>				
Connex tek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connex tek.ca
<b>SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION</b>				
Groupe MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	514 838-2033	sylvain@miroconstruction.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupe tandem.net
RSB-Spécialistes après sinistre	Provincial	Michael Gaucher David Turgeon	450 466-7318 450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com david@rsbspecialistes.com
<b>SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ</b>				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
<b>STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE</b>				
Solution Acces Park	Montréal	Isabelle Gagnon	514 378-8861	igagnon@accespark.com
<b>TOITURES</b>				
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toiture Fusion	Montréal	Mathieu Leroux	450 275-3744	mathieu@toiturefusion.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
<b>THERMOGRAPHIE</b>				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras	514 617-4921 514 583-0355	leroux@detectionthermiquejd.com analysesjd@gmail.com
<b>VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)</b>				
Communication CondoMarketing	Provincial	Guy Thouin	514 380-8398	gthouin@condomarketing.ca

*10 ans déjà!*

Communication CondoMarketing développe et propose depuis bientôt dix ans des produits et services dédiés à la copropriété au Québec.

On vous écoute 7 jours sur 7 pour encore mieux vous servir!

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398

---

Prochaine parution :  
JANVIER 2016