

Copropriété.

| Été 2015 |



VIVRE EN COPROPRIÉTÉ :
Ma liberté commence-t-elle
là où s'arrête celle des
autres?

**L'assemblée
générale annuelle
ET LE QUORUM!**

Permettre l'accès à chez soi...

**Les défis du choix
d'une membrane acoustique**

**L'étanchéité de l'enveloppe
d'un bâtiment**

**Les médias sociaux
faites-les travailler
pour vous!**

Copropriété+

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 et www.CoproprietaireQubec.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

Anthoni Pravel , Excellent Pavage
Dominique Filion, Services paysagers Dominique Filion
Équipe d'Acoustithèque
Ernesto Williamson , Le Chiffon Doré
Fabien Prud'Homme, É.A. Prud'Homme, Mercier & Associés
Félix Lopez, LK Toitures
François Carmichael, Parfait Ménage
Francine Guertin, PMU Québec inc.
Isabel St-Laurent, Hydro Solution
Jean-François Lavigne, architecte
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra
Jonathan Boivin, BD Ventilation Plus
Joseph Khoury, Eng. Groupe CCI
Keith Rasmussen, Opera Inc.
Lynda Bigras, technicienne en services d'analyses
Marcel Leduc, Services d'entretien Pro-Prêt.
Maryse Caron, Touche et Retouche
Patrice Asselin Groupe Tandem
Patrick Ménard, Groupe Patrick Ménard Assurances Inc.
Rose Marie DeSousa
Sylvain Leroux, inspecteur en bâtiment et thermographe certifié

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Stefania Chianetta, avocate
Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés
Me Kevin Therrien, avocat
Me Paul-André LeBouthillier, avocat

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE : Fairgreen Acres (Greenfield Park)

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
L'assemblée générale annuelle et le quorum!	8-9
Nouvelles offres, CondoConseils	10-11
Permettre l'accès à chez-soi	12 à 14
Prendre le temps de bien magasiner vos assurances! ..	17 à 19
Les sinistres de dégâts d'eau bien gérés par une meilleure communication!	21
Cachez ces mauvaises herbes que je ne saurais voir! ..	24-25
L'avertisseur de fumée et détecteur de fumée	26-27
Les médias sociaux : faites-les travailler pour vous! ..	28 à 31
L'importance des investigations (façade et garage)..	33 à 35
Une arme peu connue : l'hypothèque légale en faveur du syndicat des copropriétaires	36
L'application du chapitre VIII du règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment aux immeubles en copropriété divise	38-39
Vivre en copropriété : ma liberté commence-t-elle là où s'arrête celle des autres? ..	40 à 42
Comment demander et analyser des soumissions pour l'inspection des façades	44 à 46
L'étanchéité de l'enveloppe d'un bâtiment est l'une des priorités dans tous les immeubles	49 à 52
Fonds de prévoyance	54-55
L'entretien ménager commercial en 3 mouvements...	57-58
Conseil d'entretien de pavage	60-61
Monoxyde de carbone dans les garages	
Cinq mythes connus	62 à 65
Les moisissures	66
L'inspection de toiture; Un casse-tête?	68
Comment se débarrasser des fourmis charpentières? ..	70
La Loi 122 et les systèmes d'alarme-incendie	71
L'entretien de vos conduits de ventilation!	72
Les défis du choix d'une membrane acoustique	74-75
L'éclairage est-il important en décoration intérieure?..	77-78
Comment éliminer la moisissure	81
Fairgreen Acres	82-83
Pour en finir avec les dégâts d'eau	84
On déshabille Pierre pour habiller Paul	87
Prendre soin de son concierge résidant	89
Offres et économies pour les membres de CondoMarketing	90
Bottin des membres fournisseurs accrédités	92 à 98

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4
Courriel : info@condomarketing.ca

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

Mot de l'éditeur

Chers lecteurs,

Nous sommes maintenant en juillet et plus de la moitié de 2015 est déjà derrière nous. Les six premiers mois de l'année ont été fort occupés, et ce, à tous les niveaux. Grâce à l'excellente collaboration existante entre CondoMarketing et la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ), nous avons pu tenir de nombreux cours de formation et autres activités afin de vous aider dans la gestion quotidienne de vos syndicats de copropriété. Comme vous le savez, notre mission est de vous offrir un ensemble de produits et services de grande qualité tout en misant sur une tarification imbattable.

À ce propos, nous tenons à remercier tout particulièrement les centaines de syndicats qui ont adhéré au service d'accompagnement CondoConseils au cours des derniers mois. Il s'agit tout simplement d'une offre exceptionnelle dans le marché de la copropriété et, afin de vous remercier de votre engouement pour ce service, nous lançons une promotion qui débutera le 15 juillet prochain. **Lors de votre prochain renouvellement à CondoConseils, votre syndicat profitera d'un mois gratuit additionnel pour un renouvellement d'un an à 149 \$, plus les taxes applicables, et de deux mois gratuits pour tout renouvellement de deux ans à 199 \$, plus les taxes applicables.** C'est notre façon de vous dire merci et de vous faire bénéficier d'un volume toujours grandissant de syndicats membres.

En ce qui concerne la Classique annuelle de golf de la copropriété qui aura lieu le lundi 17 août prochain, nous sommes heureux de vous informer que nous affichons presque complet. Alors, hâtez-vous de vous inscrire en communiquant avec notre directrice générale, Marie-André Lambert. Nous vous rappelons que cette activité est gratuite pour les administrateurs de syndicats de copropriété membres de nos différents produits et services.

En partenariat avec un comité de la FCQ, nous sommes à peaufiner de nouveaux programmes de formation et d'accréditation. Au cours des prochains mois, vous pourrez assister à la naissance d'un centre de formation dédié à la copropriété. Ce centre spécialisé verra à offrir des programmes de formation et d'accréditation s'adressant aux copropriétaires, aux syndicats de copropriétés, aux gérants ainsi qu'aux fournisseurs désirant se démarquer et afficher leurs compétences.

En terminant, nous vous invitons à vous inscrire sans plus tarder pour nos prochaines activités, soit nos deux formations qui auront lieu les 17 septembre et 15 octobre prochains ainsi que notre colloque qui aura lieu le 14 novembre 2015. Cette année, votre colloque aura pour thème **VOS ASSURANCES ET VOTRE FONDS DE PRÉVOYANCE**.

Passez un bel été!



Guy Thouin
Président et éditeur

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

Événements à surveiller



- Un événement de Communication CondoMarketing -
CLUB DE GOLF DE L'ÎLE DE MONTRÉAL
Lundi 17 août 2015
Voir les pages 5, 6 et 7

▼ Formations



ORGANES DE DÉCISION
Me Paul-André LeBouthillier

17 septembre 2015 | 19h-21h
3755 (E), boulevard Matte, Brossard



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 en ligne
sur [ExpoCondo.ca](#)**

ON VOUS REND LA VIE PLUS FACILE. TOUT SIMPLEMENT.



Pour des conseils personnalisés et un service d'experts pour votre syndicat de copropriété,
contactez notre Directeur des ventes corporatives :

Pascal Pilon

514-473-7607

pascal@stakfitness.com

RABAIS EXCLUSIF
SUR VOS ACHATS FAITS EN LIGNE
VISITEZ : STAKFITNESS.COM / STORE

CODE PROMOTIONNEL
condo2015

aeroplan

Accumulez des milles AEROPLAN
Exclusif à l'industrie du fitness au Canada

STAK
FITNESS



-UN ÉVÉNEMENT DE COMMUNICATION CONDOMARKETING-

PARTICIPATION GRATUITE POUR LES ADMINISTRATEURS DES SYNDICATS MEMBRES DE CONDOCONSEILS

LIEU : CLUB DE GOLF DE L'ÎLE DE MONTRÉAL – 3700, rue Damien-Gauthier à Montréal

DATE : Lundi 17 août 2015

Brunch : 9 h-11 h30

Départ simultané « shot gun », formule « Vegas à 4 » : 11 h30

Cocktail : 17 h-18 h30

Souper : 18 h30

GOLF
(brunch, golf et souper)

Nom(s) :
.....
.....
.....

Gratuit

SOUPER SEULEMENT*

Nom(s) :
.....
.....
.....

50 \$ ch. *taxes en sus

Nom du syndicat :
Responsable :
Téléphone :
Courriel :

Retour du formulaire :
Par courriel : malambert@condomarketing.ca

Présenté en partenariat avec :



Condo
Conseils

CONDORÉSEAU



-UN ÉVÉNEMENT DE COMMUNICATION CONDOMARKETING-

LIEU : CLUB DE GOLF DE L'ÎLE DE MONTRÉAL – 3700, rue Damien-Gauthier à Montréal

DATE : Lundi 17 août 2015

Brunch : 9 h-11 h30

Départ simultané « shot gun », formule « Vegas à 4 » : 11 h30

Cocktail : 17 h-18 h30

Souper : 18 h30

GOLF*
(brunch, golf et souper)

..... Quatuor

750 \$

..... Billet(s)

195 \$

SOUPER SEULEMENT*

..... Billet(s)

VISIBILITÉ*

..... Achat d'un terte de départ **195 \$**

*taxes en sus

Nom :

Titre/fonction :

Organisme :

Adresse :

Ville :

Code postal :

Téléphone :

Télécopieur :

Courriel :

Signature :

Retour du formulaire :
Par courriel : malambert@condomarketing.ca

Présenté en partenariat avec :



Condo
Conseils

CONDO
réseau



CLASSIQUE ANNUELLE

DE LA
COPROPRIÉTÉ

Lundi 17 août 2015

-UN ÉVÉNEMENT DE COMMUNICATION CONDOMARKETING-

OFFRES DE VISIBILITÉ*

Affiches sur voiturettes de golf	495 \$	<input type="checkbox"/>
Balles de pratique	250 \$	<input type="checkbox"/>
Affiches sur le terrain (18)	195 \$	<input type="checkbox"/>
Kiosques sur le terrain (4)	500 \$	<input type="checkbox"/>
Bouteilles d'eau dans les voiturettes	195 \$	<input type="checkbox"/>
Brunch – 2 commanditaires	450 \$/chacun	<input type="checkbox"/>
Cocktail	500 \$	<input type="checkbox"/>
Souper – 2 commanditaires	450 \$/chacun	<input type="checkbox"/>
Vin – 3 commanditaires	450 \$/chacun	<input type="checkbox"/>
Fromages, noix et autres	750 \$	<input type="checkbox"/>

*taxes en sus

Nom :

Titre/fonction :

Organisme :

Adresse :

Ville :

Code postal :

Téléphone :

Télécopieur :

Courriel :

Signature :

Retour du formulaire :
Par courriel : malambert@condomarketing.ca

L'assemblée générale annuelle et le quorum!



Me Paul-André LeBouthillier

Dans les dernières semaines, plusieurs syndicats de copropriété ont tenu leur assemblée générale annuelle, peut-être que ce fut également votre cas et nous espérons que tout s'est bien déroulé. Une question et/ou une situation se présentent toutefois très souvent et c'est la difficulté à obtenir le quorum lors de cette fameuse assemblée annuelle. En effet, il n'est pas rare qu'une assemblée se doive d'être reportée ou que le quorum se situe très proche du seuil de 50 %, ce qui peut causer de légers maux de tête aux administrateurs et gestionnaires d'immeuble.

Dans le texte qui suit, nous vous expliquerons sommairement la notion de quorum, les conséquences si ce dernier n'est pas atteint et finalement, nous tenterons de vous donner quelques conseils afin de vous assurer de l'obtenir.

Dans un premier temps, le quorum est constitué par la majorité des voix des copropriétaires tel que stipulé par le Code civil du Québec :

1089. Le quorum, à l'assemblée, est constitué par les copropriétaires détenant la majorité des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est alors ajournée à une autre date, dont avis est donné à tous les copropriétaires; les trois quarts des membres présents ou représentés à la nouvelle assemblée y constituent le quorum.

L'assemblée où il n'y a plus quorum doit être ajournée si un copropriétaire le réclame.

Vous devez donc tenir compte pour l'établir des voix que détiennent chaque copropriétaire, il ne s'agit donc pas de simplement compter le nombre de copropriétaires présents, car dans la majorité des cas, le nombre de voix détenez n'est pas identique pour chaque copropriétaire.

Vous devez également tenir compte du fait qu'une partie privative peut être détenue par plusieurs copropriétaires, par exemple chaque membre d'un couple.

1090. Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Les

indivisaires d'une fraction exercent leurs droits dans la proportion de leur quote-part indivise.

Dans ce cas, vous devez compter séparément les voix de chaque indivisaire. Également, si uniquement un seul des copropriétaires d'une unité se présente, il est important que ce dernier obtienne la procuration de l'autre copropriétaire afin de représenter la totalité de la valeur de l'unité.

Également, il existe différente situation où vous ne devrez pas considérer la totalité des voix (parties privatives) dans la computation du quorum, par exemple, si le syndicat est propriétaire d'un condo, par exemple pour l'usage du concierge, cette unité ne détient aucun droit de vote, vous devrez donc en tenir compte dans l'établissement de votre quorum.

1076. Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels.

L'acquisition qu'il fait d'une fraction n'enlève pas son caractère à la partie privative. Cependant, en assemblée générale, il ne dispose d'aucune voix pour ces parties et le total des voix qui peuvent être exprimées est réduit d'autant.

Le même raisonnement va s'appliquer lorsqu'un copropriétaire est privé de son droit de vote, car il n'a pas acquitté ses charges communes :

1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance est privé de son droit de vote.

Comme vous le voyez, le Code civil a créé des situations d'exception où le calcul du quorum ne se fait pas sur la totalité des voix :

1099. Lorsque le nombre de voix dont dispose un copropriétaire ou un promoteur est réduit, en application de la présente section, le total des voix des copropriétaires est réduit d'autant pour le vote des décisions exigeant la majorité en nombre et en voix.

Il est important de bien comptabiliser le quorum et de vous assurer de profiter des situations où le mode de calcul peut avantagez ou aider l'obtention du quorum. Ces exceptions peuvent s'avérer parfois très utiles surtout dans des situations où le taux de participation à l'assemblée oscille autour de 50 %, car dans ces situations chaque voix devient extrêmement importante.



- Également, n'oubliez pas qu'un copropriétaire a le droit de se faire représenter à une assemblée, il n'est pas obligé de se présenter en personne, dans ce cas, il doit donner une procuration (qu'on l'appelle aussi mandat).

350. Un membre peut se faire représenter à une assemblée s'il donne un mandat écrit à cet effet.

Lorsqu'un copropriétaire donne une procuration, il est considéré comme présent à l'assemblée.

En ce qui concerne les procurations, nous tenons à vous préciser que le Code civil du Québec ne limite pas le contenu ni la forme, toutefois la procuration se doit d'être écrite, une procuration verbale ne respecterait pas les dispositions du Code civil du Québec. Toutefois, le Code, n'exige pas un écrit manuscrit, par conséquent une procuration envoyée par courriel ou par message texte pourrait être considéré valide. Toutefois, si vous désirez opter pour ce type de procuration, nous vous suggérons de prendre des dispositions afin de vous permettre d'être certain de l'authenticité de la procuration.

De plus, afin d'éviter que des procurations soient rejetées, nous vous suggérons de vous assurer que celui qui donne la procuration et celui qui agira à titre de fondé de pouvoir soit clairement identifié.

Maintenant que nous avons expliqué comment compter le quorum, quelle est la conséquence si ce dernier n'est pas atteint en début d'assemblée ou s'il est perdu en cours d'assemblée?

La réponse se trouve à l'article 1089 du Code civil du Québec qui est cité plus haut. Il est important de prendre en note que l'assemblée ne peut pas débuter sans avoir obtenu le quorum, donc vous ne pouvez pas commencer tant que le chiffre magique n'est pas obtenu, si ce dernier n'est pas obtenu, vous avez l'obligation d'ajournée/reporter l'assemblée à une date ultérieure et évidemment d'en informer les copropriétaires selon les modalités prévues à la déclaration de copropriété.

Le même raisonnement se doit d'être appliquée si le quorum est perdu pendant le déroulement de l'assemblée, toutefois dans ce scénario, lors de la reprise de l'assemblée, vous reprendrez à l'endroit où vous vous êtes arrêté, il ne sera pas requis de recommencer du début.

Lors de la reprise de l'assemblée, vous serez alors certain de pouvoir débuter votre assemblée, car le calcul du quorum ne sera pas comptabilisé en fonction de la totalité des voix, mais il sera plutôt de 75 % des voix présentes lors de la reprise de l'assemblée.

Pour terminer, nous vous prodiguerons certains conseils pour vous aider à vous assurer d'obtenir le quorum :

- i) Faire preuve de diligence dans l'envoi de l'avis de convocation :

En autant que possible essayer de ne pas attendre à la dernière minute avant d'envoyer votre avis, cela permettra à vos copropriétaires de bien planifier leur horaire;

- ii) Faire des rappels de la date de l'assemblée

N'oubliez pas de faire des rappels, comme par exemple afficher l'avis d'assemblée dans l'ascenseur et/ou le babillard.

- iii) Obtenir des procurations

Cet élément s'avère parfois très important surtout dans les copropriétés avec des copropriétaires investisseurs, dans ce cas, n'hésitez pas à contacter les copropriétaires « étrangers » pour obtenir leur procuration;

- iv) Prendre les moyens pour que l'assemblée se déroule bien

En effet, nous avons constaté que lorsque les assemblées s'éternisaient souvent en longueur ou si le climat y est très négatif, plusieurs copropriétaires préfèrent ne pas y assister, donc tenter en autant que possible de rendre vos assemblées harmonieuses (c'est souvent plus facile à dire qu'à faire).

En conclusion, nous espérons que les quelques explications quant au calcul du quorum vous seront utiles et nous vous souhaitons que vos assemblées annuelles et/ou spéciales se déroulent sans aucun problème. ▶

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



Alexandre Weisthoff
Montréal



Michel Fitzback
Montréal



Pierre Beaupré
Champagne
Montréal



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Charles-Justin
Nichols
Montréal



Me Paul-André
LeBouthillier
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
BisAILLON Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Gaston Gourde
Président de la FCQ



Me Gabrielle Azran
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Kevin Therrien
Québec



Me Amélie Lemay
L.L. notaires, s.e.n.c.r.l.
Montréal

NOUVELLES OFFRES d'adhésion très avantageuses

199 \$/2 ans

**+ 2 mois
additionnels gratuits** (taxes en sus)

ou

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 Amélie Lemay;**
- 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 (27 août 2015);
- 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**

PERMETTRE L'ACCÈS À CHEZ SOI...



Me Stefania Chianetta,
avocate et médiateuse accréditée.
CHIANETTA AVOCATS

La plupart des déclarations de copropriété contiennent des dispositions prévoyant d'une part l'obligation du copropriétaire de remettre une copie des clés de son unité au Syndicat et, d'autre part, le droit d'entrée ou le droit d'accès des représentants du Syndicat chez les copropriétaires.



Bien que leur rédaction soit fort simple, ces clauses ne sont pas sans créer quelques problèmes d'application pratique, et des questions nous sont souvent posées à leur sujet, autant par les conseils d'administration que par les copropriétaires.

Ainsi, lorsqu'il s'agit de permettre l'accès à chez soi et de la possibilité de divulguer à autrui, par le fait même, une partie de notre vie privée, de notre intimité, jusqu'où s'étend l'obligation du copropriétaire? Et à l'inverse, jusqu'où s'étend l'obligation du syndicat de faire respecter les dispositions de la déclaration de copropriété relatives à ces obligations?

Si le copropriétaire peut prétendre qu'il s'agit de sa demeure et qu'elle est inviolable, le syndicat est certainement fondé

de vouloir faire respecter les dispositions de la déclaration de copropriété, mais surtout d'agir de façon préventive afin de pouvoir intervenir rapidement et efficacement en cas de nécessité, et ce afin de limiter les dommages dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

D'emblée, précisons qu'afin de pouvoir exiger la remise d'une copie des clés de l'unité, le conseil d'administration doit d'abord vérifier si la déclaration de copropriété contient une disposition à cet effet, c'est-à-dire une clause qui prévoit que les copropriétaires sont tenus de remettre une copie des clés de leur unité au conseil d'administration, de même que le code du système d'alarme, le cas échéant, et ce afin de permettre un libre accès à leur unité en cas d'urgence.

Advenant que ce ne soit pas le cas et que la déclaration de copropriété soit muette à ce sujet, il faudra amender le règlement d'immeuble afin d'y ajouter cette obligation. Un tel amendement s'effectue par une proposition présentée lors d'une assemblée générale, laquelle doit recevoir le vote favorable de la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Quant aux clauses portant sur le droit d'accès (droit d'entrée) du syndicat dans les parties privatives, elles encadrent et circonscrivent généralement le droit accordé, à savoir que les administrateurs ne sont autorisés à accéder à l'unité qu'en **cas d'urgence** uniquement, tout autre accès nécessitant un avis préalable, voire même une entente avec le copropriétaire. Nous référerons le lecteur à sa propre déclaration de copropriété afin de connaître les droits et obligations de chacun.

Dans les faits, cela signifie que les administrateurs ne pourraient se servir de la copie des clés remise afin d'entrer dans l'unité pour y effectuer une vérification des lieux parce qu'ils soupçonnent, par exemple, que des travaux ont été faits sans leur autorisation, ou encore pour procéder à une inspection de certaines composantes, pour y installer des équipements ou y effectuer des travaux, etc., sans d'abord avoir informé le

- copropriétaire dans le délai prévu à la déclaration de copropriété et avoir obtenu son consentement si requis. Il n'est donc pas question d'utiliser les clés remises, sans l'autorisation du copropriétaire, pour vérifier ou confirmer des soupçons.

Le mot « urgence » le dit : il doit s'agir d'une urgence, objectivement parlant. Ainsi, il s'agit d'une urgence permettant l'utilisation des clés remises et l'accès à l'unité sans préavis lorsque, par exemple, il y a déclenchement du système d'alarme incendie, lorsqu'il y a un dégât d'eau et qu'on soupçonne qu'il provient de l'unité (bris de tuyau), lorsqu'il y a gel des tuyaux, car le copropriétaire a laissé une fenêtre ouverte alors qu'il est parti pour quelques jours, en cas de bris. Les situations d'urgence peuvent être nombreuses et variées, et elles s'apprécient au cas par cas, selon les faits en l'espèce.

Le point de vue du copropriétaire

Quoique la majorité des copropriétaires s'y conforment volontairement, pour certains copropriétaires le fait de remettre une copie de leur clé au syndicat (lire conseil d'administration) équivaut en quelque sorte à donner un libre accès en tout temps et à leur guise aux administrateurs, au gestionnaire ou à leurs représentants ou mandataires (assureur, entrepreneur, inspecteur et autres), à leur accorder une liberté quasi absolue d'agir sans leur consentement, voire même sans les informer de leur venue au préalable. Il s'agit donc pour eux d'une question de protection de leur intimité, de leur vie privée.

Pour certains autres copropriétaires, il s'agit plutôt d'une question de confiance et d'un souci de sécurité, que ce soit parce que le syndicat ne dispose pas d'un lieu ou de moyens sécuritaires pour la conservation et la garde desdites clés, ou encore parce qu'on craint que des tiers autres que les administrateurs puissent y avoir accès ou en prendre possession trop facilement.

Et lorsque le climat est tendu entre un copropriétaire et le conseil d'administration, alors là rien ne va plus, et la méfiance s'installe de part et d'autre.

La négligence où le refus formel du copropriétaire de respecter la clause prévoyant son obligation de remettre une copie des clés de son unité au conseil d'administration n'est pas toujours accompagné d'un consentement de celui-ci à accepter qu'en cas d'urgence le conseil d'administration fasse appel à un serrurier ou défoncé sa porte, ou d'un engagement formel de sa part à rembourser les frais encourus

en conséquence, soit les frais de serrurier ou les frais de réparation de la porte.

Pourtant, lorsque les tentatives du conseil d'administration ou du gestionnaire pour obtenir la copie des clés d'un copropriétaire se sont révélées infructueuses, combien de fois on entend les administrateurs nous dire que ce n'est pas grave, et que le copropriétaire va tout payer!

Or, même si cela est exact et que le copropriétaire sera ultimement tenu responsable des coûts qu'a dû encourir le syndicat pour avoir accès à son unité lors de l'urgence et des coûts des travaux de remise en état non assumés par l'assureur, il n'en reste pas moins que le processus de recouvrement peut s'avérer plus ardu qu'on ne le croyait initialement, et que le tout aboutisse devant un juge, aux petites créances.

Par ailleurs, c'est faire abstraction des dommages supplémentaires considérables qui peuvent être causés pendant les secondes et les minutes précieuses pendant lesquelles les administrateurs ou le gestionnaire tentent de trouver et de déterminer l'unité d'où origine le sinistre et qu'ils tentent d'y accéder, de communiquer avec le propriétaire, ou son locataire, ou encore la personne contact indiquée dans la fiche remplie par le copropriétaire, et ce sans succès.

Le serrurier n'est pas toujours disponible sur demande, et l'arrivée des pompiers peut nécessiter quelques minutes, minutes oh combien précieuses surtout lorsqu'il s'agit d'un dégât d'eau, d'une inondation.

Or, cela a un impact direct sur les coûts des primes d'assurance du syndicat, les franchises applicables, voire même sa capacité de s'assurer. En effet, si le syndicat réussit à limiter les dégâts en agissant rapidement et que les dommages sont inférieurs à la franchise d'assurance, il réclamera le coût de ces dommages au copropriétaire fautif, lequel verra à effectuer une réclamation à son propre assureur, sans que cela ait d'impact sur l'assurabilité du syndicat ou le montant des primes et des franchises.

À l'inverse, si les dommages causés aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble ont été aggravés en raison de l'incapacité du conseil d'administration ou des équipes d'intervention d'urgence à avoir accès et pénétrer dans l'unité « en cause » rapidement faute d'avoir en leur posses-

► sion le double des clés, tout porte à croire que le montant des dommages sera augmenté et que le syndicat devra ouvrir un dossier de réclamation auprès de son assureur, avec les conséquences inévitables d'une telle réclamation sur son dossier d'assurabilité, au préjudice de tous les autres copropriétaires.

C'est également faire abstraction des dommages supplémentaires qui peuvent être causés par un accès forcé dans l'unité. Inévitablement, en cas de situation d'urgence, lorsque les pompiers défoncent une porte, ça cause des dommages importants à la structure et au cadre de porte, à la porte elle-même, aux planchers, aux murs adjacents, etc. Si au surplus il est requis de déplacer ou d'enlever des meubles, des équipements ou des composantes qui entravent leur travail, voire même qui causent le dommage ou l'aggravent, cela peut résulter dans des dommages importants et non prévus aux recouvrements de l'unité (planchers, murs, etc.), dommages que le copropriétaire devra réparer, matériellement dans sa partie privative, et financièrement dans les parties communes.

Ainsi, aussi rébarbative que puisse paraître cette obligation de remise de clés pour le copropriétaire, il est essentiel qu'il la respecte et s'y conforme, dans son propre intérêt vu les coûts qui pourraient lui être facturés en cas d'accès forcé, tout comme il est essentiel pour le conseil d'administration d'insister sur son application et de ne pas hésiter à prendre les moyens requis pour la faire respecter par tous les copropriétaires (mise en application de clauses pénales, recours judiciaires), et ce au bénéfice de la collectivité des copropriétaires qui ont tout intérêt à ce qu'en cas de sinistre il y ait le moins de dommages possibles dans l'immeuble et, conséquemment, moins de réclamations à l'assureur.

Dans une décision digne de mention pour sa concision et sa clarté, c'est la conclusion à laquelle en est arrivée l'Honorable Juge Danielle Turcotte, j.c.s., dans un dossier dans lequel les demandeurs refusaient de remettre un double de leurs clés au conseil d'administration. L'Honorable Juge Turcotte, j.c.s., en vient à la conclusion qu'une telle clause a une portée obligatoire pour tous les copropriétaires et, par voie de conséquence, que ceux-ci doivent remettre une copie de leurs clés au syndicat lorsqu'une telle obligation est prévue dans la déclaration de copropriété.

Dans cette affaire, au soutien de leur refus, les copropriétaires plaident la protection accordée par la Charte des droits et libertés de la personne quant au droit de propriété et à l'inviolabilité de la demeure, et conséquemment, l'invalidité

de la disposition pertinente de la déclaration de copropriété. Quoique ceux-ci ne soient pas élaborés dans le jugement, on peut deviner qu'en sus du respect même des dispositions de la déclaration de copropriété et de son règlement d'immeuble, les arguments plaidés par le Syndicat en faveur de sa position étaient son rôle et son but premier, tels que prévus à l'article 1039 du Code civil du Québec, et conséquemment son souci constant de minimiser les dommages en cas de sinistre et sa préoccupation de pouvoir agir en temps utile et de façon efficace pour y arriver.

Après avoir entendu les parties, l'Honorable Juge Turcotte, j.c.s., rejette les prétentions et les arguments des demandeurs. En effet, en vertu de l'article 1062 du Code civil du Québec, la déclaration de copropriété (acte constitutif, règlement d'immeuble et état descriptif des fractions) lie les copropriétaires et produit ses effets envers eux à compter de son inscription.

Ainsi, en devenant propriétaires de leur unité, les demandeurs ont accepté et adhéré à la disposition qu'ils contestent puisqu'elle se trouve dans la partie « règlement d'immeuble » de la déclaration de copropriété. Ayant donné leur consentement exprès à celle-ci, les dispositions de la Charte ne peuvent leur être daucun secours.

D'autre part, comme le dit si bien l'Hon. Juge Turcotte, j.c.s., « [C]ela fait partie des inconvénients de vivre en copropriété. Certaines libertés individuelles doivent céder le pas devant le bien-être collectif. Le règlement de l'immeuble prévoyant la remise d'un double des clés respecte les dispositions de la Charte. ».

C'est certes une décision qui viendra faciliter le travail des syndicats de copropriété aux prises avec un(e) copropriétaire « réfractaire » à respecter ce type de disposition et d'obligation. Par ailleurs, nous sommes d'avis que la portée de cette décision s'étend au-delà de l'obligation de remettre un double des clés, et que les principes dégagés s'appliquent également pour toute obligation de même type, notamment la remise des copies des polices d'assurance et la remise des copies des baux, pour ne parler que de celles-ci.

Pour toute information supplémentaire sur ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec nous. ▶

**Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats**

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 :

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

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

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

Hakim Benmaadi
514 502-1457

Constantina Ioannou
514 463-1845



^{MD} Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse. *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les télévirements 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. ¹L'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.



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 !



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca

[intact]
ASSURANCE

Repartez du bon pied.

Prendre le temps de BIEN magasiner vos assurances!



Par Patrick Ménard
Groupe Patrick Ménard Assurances Inc.

À l'approche du plus gros temps de l'année pour le magasinage des assurances automobile et habitation, que ce soit pour un premier achat de copropriété, un déménagement ou l'acquisition d'un nouveau véhicule, la saison d'été est la saison la plus achalandée pour ces deux lignes d'affaires.

Voici donc quelques trucs et astuces pour bien s'assurer à juste prix vos assurances habitation et automobiles.

AUTOMOBILE

Répondez honnêtement à toutes les questions de votre courtier

Trop souvent les clients ont des pertes de mémoire passagères lors de la déclaration des ses informations afin d'obtenir une soumission. (Oublis de réclamation; points d'inaptitude; suspension de permis de conduire, etc.). Ils pensent ainsi faire des économies. Ceci peut avoir une désagréable surprise lors de la réception de leur facture ou des lourdes conséquences lors d'un sinistre. Prix différent de ce qui a été convenu lors de la vente ou apprendre qu'ils ne sont pas assurés. Les cachotteries peuvent vous coûter bien des \$\$\$.

Police 2 ans pourquoi pas?

Si les conditions de la police et le prix vous conviennent, plusieurs assureurs offrent la possibilité de geler votre tarification pour 2 ans. Si vous êtes victime d'un accident ou si vous avez des infractions au Code de la route qui affectent votre prime d'assurance, vous pourrez sauver une année d'augmentation. De plus, la majorité des assureurs n'appliquent pas des frais



de financement si vous choisissez le mode de paiement par prélèvements bancaires.

Protégez-vous!

Les assureurs vous offrent des rabais supplémentaires si vous faites l'installation d'équipement supplémentaire pour dissuader le vol. Exemple: Système de repérage, burinage, etc. De plus, ceci peut décourager certaines personnes malhonnêtes de s'approprier votre véhicule et éviter ainsi des réclamations.

Combinez vos polices auprès du même assureur

Informez-vous auprès de votre courtier des bénéfices dont vous pouvez bénéficier en combinant vos assurances automobile et habitation auprès du même assureur.

En plus d'obtenir des rabais supplémentaires, certaines compagnies d'assurances offrent des protections supplémentaires et exclusives aux clients ayant combiné leurs assurances automobile et habitations. Ceci peut inclure le service de gardienage, assistance juridique, service d'infirmière à domicile ou autres services qui peuvent parfois être fort utiles.

Êtes-vous membre d'une association?

Si vous êtes membre d'une association professionnelle ou autre type d'association, vérifiez auprès de celle-ci. Il peut y avoir un régime d'assurance avantageux négocié pour vous. À titre d'exemple la FCQ (Fédération des copropriétaires du Québec) a négocié pour ces membres par notre entreprise, plusieurs avantages exclusifs ainsi que des rabais supplémentaires. Pour en savoir plus, contactez-nous.

► Soyez sage au volant!!

Un des facteurs les plus importants pour déterminer votre prime d'assurances est votre dossier de conduite, que ce soit vos réclamations, perte de points d'inaptitude ou suspension de permis de conduire. Vos habitudes de conduire influenceront grandement votre facture d'assurance.

Il y même quelques assureurs qui offrent des rabais supplémentaires aux clients qui accepte d'installer un transpondeur électronique dans leurs véhicules qui fournit à leur assureur la vitesse de conduite, l'accélération, le freinage, les heures d'utilisation du véhicule. Plus vous êtes bon conducteur, plus votre rabais sera important. Informez-vous!!

Mise à jour annuelle de votre dossier

Assurez-vous de parler avec votre courtier au moins une fois par année. Ceci dans le bût de procéder à une mise à jour de votre police d'assurance. Valider votre occupation, kilométrage annuel, quotidien, modification d'emploi, nouveau conducteur ajouté ou autre changement qui peuvent avoir une influence sur votre prime. Il y a plusieurs facteurs qui déterminent la prime et les conditions d'année en année peuvent changer et modifier considérablement votre prime.



produits d'assurance pour la même catégorie. Exemple pour l'assurance des copropriétaires il y a des produits d'entrés de gammes et de haut de gamme.

D'où l'importance de bien répondre aux questions afin de bien identifier vos besoins.

Bien adapter vos produits d'assurances

Il est impératif de bien faire la gestion de vos polices d'assurance et d'adapter ceux-ci à vos besoins et non l'inverse. Il y a plusieurs protections supplémentaires appelées « avenant » dans le jargon des assurances. Vous pouvez selon le cas, les ajouter comme protections supplémentaires à votre police d'assurance. Prenons comme exemple les dommages par l'eau. Pour être assuré convenablement chez certains assureurs, vous devez ajouter 3 protections de dommages par l'eau différentes à votre police!!! L'eau au-dessus du sol, l'eau du sol et égout et l'eau de surface.

De plus êtes-vous assuré suffisamment pour vos bijoux, collection diverse, DVD, vin et œuvres d'art? Travaillez-vous à votre domicile?

Pour toutes ces réponses, il y a des protections supplémentaires disponibles pour être bien assuré. Ceci fera souvent la différence entre un client satisfait ou déçu lors d'un sinistre.

HABITATION

Répondre honnêtement à toutes les questions de votre courtier.

Ceci permettra à votre courtier de bien établir vos besoins d'assurances habitations. Chaque assureur possède plusieurs



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 **1 866 766-2069**



► Combinez vos polices auprès du même assureur

Tel que mentionné pour l'assurance automobile, il y va de même pour l'assurance habitation. Combiner nos assurances automobile et habitations auprès du même assureur procure des rabais et protections supplémentaires.

Protection vol, incendie et eau

L'ajout d'alarme contre le vol, l'incendie et le dommage par l'eau peut donner des rabais importants. Contactez votre courtier pour vérifier celui auquel vous avez droit.

De plus de tels systèmes peuvent réduire ou empêcher certaines réclamations et ainsi éviter des augmentations de prime fort désagréable.

Être proactif

Prendre des protections pour réduire le dommage par l'eau, c'est un investissement payant, je vous réfère à mon dernier article dans ce magasine (1).

Mise à jour de votre dossier

Comme pour la police automobile, il en va de soit pour la police habitation. Afin d'avoir le juste prix, vous devez avec votre courtier, mettre votre dossier à jour une fois par année. Votre situation a peut-être changé, des rénovations importantes ont été effectuées, l'ajout de biens à votre collection, l'ajout d'un spa ou piscine, l'ajout d'un chauffage auxiliaire (poêle à bois ou au granule) et l'acquisition d'animaux exotique, etc. Ceci n'est qu'un échantillon des questions qui peuvent être posées.

En conclusion, que ce soit pour votre assurance automobile, assurance habitation, véhicule récréatif ou autre, il est important de transiger avec un professionnel. Il saura vous poser les bonnes questions afin de déterminer le bon produit pour vous. De plus, faire une mise à jour de votre dossier va vous éviter nombreux problèmes et/ou perte d'argent lors d'un sinistre. ▶

(1) : Copropriété Plus Printemps 2015, page 11.

RBQ 5628 0779 01

ISO-9002



**ENTREPRENEUR DE CONSTRUCTION
CONCORDIA INC.**
DEPUIS 1967

Spécialités:

- Réparation de béton pour stationnements
- Nivelage de plancher, mortier autonivellant
- Travaux de coffrage
- Travaux de génie civil
- Membrane d'imperméabilisation de stationnements
- Restauration de façades de bâtiments en hauteur

www.concordia-rb.com

Tél.: (514) 648-2997 Fax: (514) 648-8185
7900, Marco-Polo, Montréal, QC H1E 2S5

*Un travail bien fait
est un travail bien fait la première fois!*

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.rsbpecialistes.com

RBQ 59887921 01



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



Les sinistres de dégâts d'eau bien gérés par une meilleure communication!



Par Patrice Asselin
Groupe Tandem,
Service après sinistre Inc.

Au cours des dernières années, nous nous sommes fait marteler par des nouvelles sans cesse inquiétantes au niveau de la copropriété, notamment en ce qui a trait à la vulnérabilité des immeubles lors de dégât d'eau. D'ailleurs, je vous entends déjà, de mon clavier, vous dire; pas encore un autre fatiguant pour augmenter notre inquiétude...Je croyais que tout avait été dit à ce sujet!

Je comprends, et je l'assume. Personnellement en copropriété, je ne suis pas différent de vous...

Je ne contrôlerai pas le désintéressement de certains assureurs face à leur intérêt à assurer certains risques dans le domaine. Non plus, je ne pourrai contrôler, à tout le moins pas entièrement, le comportement quasi-négligeant du locataire au 8^e. Je pourrai toutefois ne pas être pris au dépourvu.... si le malencontreux évènement survenait. Alors, si j'étais vous, voici ce que je ferais;

1. Je m'assurerais que mon Conseil d'administration (CA) soit sensible à cette éventualité de sinistre de dégât d'eau. Après tout, il s'agit de mon investissement dans l'immeuble....mon patrimoine.
2. Je m'assurerais que mon CA ait préalablement identifié un intervenant spécialisé reconnu pour agir rapidement en cas de sinistre....et pour les bonnes raisons. S'il est accrédité auprès des assureurs, voilà un signe très crédible de compétences acquises dans la passé. Je lui demanderais également de me faire part de ce qu'une telle situation peut engendrer.



3. Je m'assurerais que mon CA ait bel et bien rencontré cet intervenant pour établir les premiers contacts et aussi connaître les services offerts. Le service d'urgence, le respect des règles d'assèchement (Certification IICRC) et la gestion du contenu, voilà ce qui est primordial.
4. Je m'assurerais que, si un tel évènement survenait, d'être traité comme un client et un surtout un humain qui a besoin d'être supporté.
5. Je m'avance peut-être un peu, mais inviter son Courtier ou le représentant de l'assureur à une réunion du CA pour revisiter la police d'assurance...bien la comprendre, ça ne peut pas nuire. En tous les cas, chez nous, nous l'avons fait et avons renouvelé avec eux l'année suivante. Vaut toujours mieux prévenir....que guérir.

Vous pouvez vous en tenir à ces cinq (5) règles et serez déjà beaucoup mieux outillé pour réagir, le cas échéant.

Je suis de ceux qui croient que les affaires sont les affaires. Je crois encore plus à la qualité de la communication et au respect de ses engagements. Si l'intervenant devant vous ne vous rassure pas (?).... passez au suivant. ➤



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

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

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

Respecter les dispositions 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.

Membre de :



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





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.



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.



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.



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.



AUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

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

Téléphone : **514 871-1234**
450 677-0007

Télécopieur : **450 677-0006**
info@laucandrique.ca
www.laucandrique.ca

Cachez ces mauvaises herbes que je ne saurais voir!



Par Dominique Filion,
Président
Services paysagers Dominique Filion



Les mauvaises herbes! Est-ce possible de s'en débarrasser?

D'abord il faut savoir que les mauvaises herbes sont des opportunistes. Elles s'établissent dans une pelouse qui manque d'entretien. Elle peut être trop courte, stressée par la sécheresse, la chaleur excessive ou un excès d'eau; elle peut avoir été abimée par le gel, le sel de déglaçage, le piétinement ou les animaux domestiques; le sol est peut-être en cause : trop acide, trop alcalin, trop compact, trop argileux ou trop pauvre...

En contrepartie, la bonne nouvelle est qu'une pelouse bien entretenue à laquelle on apporte des soins appropriés chaque année sera dense et fournie et ne laissera pas de place aux indésirables.

L'entretien annuel de base à prévoir en copropriété pour y arriver comprend :

- Déchaumage
- Apport d'engrais
- Réensemencement
- Apport de compost (terreautage)

L'entretien bisannuel à prévoir comprend :

- Aération
- Apport de chaux

Plusieurs municipalités interdisent l'application de pesticides à des fins esthétiques. Qu'à cela ne tienne, des alternatives écologiques existent comme le fer chélaté ou le jus de betterave, utilisées par les entrepreneurs en fertilisation et entretien de pelouse responsables comme Services Paysagers Dominique Filion.



► Ces alternatives écologiques sont par contre moins efficaces que leur contrepartie chimique. L'entretien annuel et bisannuel prend donc toute son importance afin de s'assurer d'une pelouse bien fournie et en santé.

Voici donc quelques astuces :

1. Analyser le sol pour connaître le pH, la salinité, le taux de compaction et la richesse du sol
2. Identifier les mauvaises herbes présentes, elles sont un bon indice de l'état du sol et des problèmes à corriger
3. Ajouter de la chaux dolomique chaque année, elle contribue à améliorer le sol
4. Fertiliser 3 à 4 fois par année – la pelouse est gourmande!
5. Aérer le sol chaque année ou aux deux ans
6. Déchaumer la pelouse au printemps
7. Ajouter du compost ou du terreau à pelouse au printemps ou à l'automne
8. Réensemencer au printemps ou tard à l'automne
9. Ne pas tondre la pelouse trop courte (3 po).
10. Tondre régulièrement : Plusieurs mauvaises herbes disparaissent lorsque la pelouse est tondue régulièrement à 3 po (8 cm).
11. La plupart des mauvaises herbes s'enlèvent facilement à la main, à l'aide d'un petit outil en soulevant la talle. Commencer TÔT avant la floraison
12. Une fois la nouvelle pelouse établie, utiliser du gluten de maïs pour freiner la germination
13. Ne pas mettre les mauvaises herbes dans le compost qu'on va réutiliser
14. Allées et dalles : utiliser de l'eau bouillante ou du vinaigre – l'eau salée peut nuire à la croissance des plantes ornementales si on est proche d'une plantation.
15. Utiliser des plantes couvre-sol, des mousses ou du paillis où la pelouse ne pousse pas.



Services paysagers Dominique Filion offre toute une gamme de services en entretien de pelouse, mais aussi en service-conseil et en jardinage pour des aires communes verdoyantes et relaxantes.

Après tout, votre pelouse n'a pas à être moins verte que celle du voisin. ▶



www.dominiquefilion.ca



CONCEPTION



AMÉNAGEMENT



ENTRETIEN



DÉNEIGEMENT

info@dominiquefilion.ca

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

L'avertisseur de fumée et détecteur de fumée



Par Francine Guertin
Technicienne mesures d'urgence de
PMU Québec inc.

Dans le milieu de la sécurité incendie, la meilleure façon de protéger notre famille et nos biens est la prévention et la connaissance de certains équipements que l'on peut avoir dans notre condominium. Commencez par vérifier si vous avez un avertisseur de fumée par étage, y compris au sous-sol et au stationnement.

L'avertisseur de fumée et le détecteur de fumée en bon état constituent de bons moyens pour sauver des vies. Vérifiez régulièrement leur bon fonctionnement, qu'ils soient à pile ou électrique.

L'avertisseur de fumée est la première défense (protection) contre l'incendie. Initialement c'est cette détection qui nous avertit en cas d'incendie et nous permet de réagir rapidement et d'évacuer les lieux à toute heure du jour et de la nuit. L'avertisseur de fumée joue le rôle de gardien même en cas d'absence.

Les habitations équipées d'avertisseur de fumée présentent quatre fois moins de risque de décès au feu que les autres. La présence d'un détecteur de fumée dans une habitation permet de réduire de 90 % le risque de décès si un incendie se déclare.

Les différents détecteurs

Voyons maintenant les différences entre l'avertisseur de fumée, le détecteur de fumée, le détecteur de chaleur (thermique) et le détecteur de CO (Monoxyde de carbone). Bien évidemment, des différences essentielles existent entre les différents détecteurs.

L'avertisseur de fumée

L'avertisseur de fumée et le détecteur de fumée doivent être certifiés selon la norme ULC The Standard in Safety : « CAN/ULC-S531-02 » et l'installation selon la norme « CAN/ULC-S533-02 ». Seuls ces normes et le fabricant garantissent la fiabilité des appareils et de leur installation.



**Underwriters'
Laboratories of Canada**

L'avertisseur de fumée fonctionne à pile. Il est recommandé de changer la pile au changement d'heure et d'utiliser une pile au lithium.

Il y a une date d'expiration sur chaque unité. En général, ces appareils ont une durée de vie d'environ de huit à dix ans. Si la date d'expiration d'un appareil n'est pas inscrite ou si elle est dépassée, il faut le remplacer par un nouveau afin d'assurer à la sécurité des occupants.

Les avertisseurs de fumée ne sont pas recyclables. De plus, étant exclus du Règlement sur les matières dangereuses, ils ne sont pas ramassés lors de collectes de résidus domestiques dangereux et sont refusés par les écocentres. Pour se débarrasser d'un avertisseur, il suffira donc de le jeter à la poubelle avec les ordures ménagères.

Le détecteur de fumée

Le détecteur de fumée est électrique, mais vous devez avoir également un avertisseur de fumée qui fonctionne à piles et pouvant être alimenté pendant 7 jours en cas de coupure d'électricité.

Lorsque le détecteur de fumée détecte une formation de fumée, un signal sonore retentit telle une alarme et est transmis vers le panneau d'alarme incendie.

Détecteur de Chaleur (thermique)

Le but d'un détecteur de chaleur est identique à celui d'un détecteur de fumée, c'est-à-dire prévenir d'un début d'incendie. Un détecteur de fumée détecte les fumées émises par le feu tandis que le détecteur de chaleur signale une hausse de température ambiante qui dépasse un seuil critique de température.



- Il est fortement recommandé d'installer un détecteur de chaleur dans la cuisine et la salle de bain. Un détecteur de fumée installé dans une pièce humide ou une cuisine avec des vapeurs de cuisson risquerait de déclencher l'alarme incendie.

Détecteur de monoxyde de carbone (CO)

Un détecteur de monoxyde de carbone peut se définir comme un avertisseur autonome de monoxyde de carbone, car dans les habitations, il n'est pas relié au panneau d'alarme incendie. Le signal sonore est donc local et il est souvent de même pour les garages de stationnement.

Par définition, il s'agit d'un appareil utilisé pour prévenir les occupants d'une habitation d'une trop grande quantité de monoxyde de carbone présent dans une pièce.

Le monoxyde de carbone est un gaz incolore, inodore et très毒ique. Il est la cause d'intoxications domestiques extrêmement fréquentes, parfois même mortelles, alors qu'il peut être facilement repéré par un détecteur de monoxyde de carbone (maux de tête, sensation de nausée et de fatigue).

Son émanation provient d'une combustion et est accentuée par une mauvaise alimentation en air frais et/ou une mauvaise évacuation des produits de combustion (ventilation). Le mélange avec l'air est facile puisque sa densité est proche de celle de l'air qui peut se produire dans une chaudière, un foyer et également des vapeurs d'un tuyau d'échappement dans un garage de stationnement.



Ce que vous devez savoir :

- Ne jamais peindre un avertisseur de fumée.
- Ne jamais recouvrir un avertisseur de papier peint, de tissu ou autre matériel.
- Ne jamais altérer un avertisseur d'une quelconque façon.

- Ne jamais débrancher un avertisseur ou en retirer la pile.
- Ne jamais utiliser une pile rechargeable pour alimenter un avertisseur.
- Ne jamais ouvrir le boîtier d'un avertisseur à 120 V.
- Ne jamais prolonger l'utilisation d'un avertisseur dont la durée de vie utile est dépassée.

Comment installer l'avertisseur :

- Installer l'appareil au plafond à un minimum de 10 cm (4po) du mur, ou sur un mur à une distance de 10 à 30 cm (4 à 12 po) du plafond.
- Installer l'avertisseur à une distance de 100 cm (40 po) d'un ventilateur, d'un climatiseur, d'une prise ou d'un retour d'air.
- Installez l'avertisseur sur la partie la plus basse d'une poutre et non entre les poutres où la fumée risquerait de ne pas se rendre.

Si vous avez d'autres questions ou interrogations concernant les bonnes pratiques en mesures d'urgence, vous pouvez nous joindre en composant notre numéro sans frais 1(855)499-8496 ou par courriel info@pmuquebec.com

Au plaisir de discuter de vos préoccupations. ▶

Francine Guertin

Technicienne mesures d'urgence de PMU Québec inc.
www.pmuquebec.com

Références :

- *Code national de prévention des incendies - Canada (C.N.P.I. 2010).*
- *Société d'habitation du Québec.*
- *ULC Underwriters Laboratories of Canada.*



C P A I

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

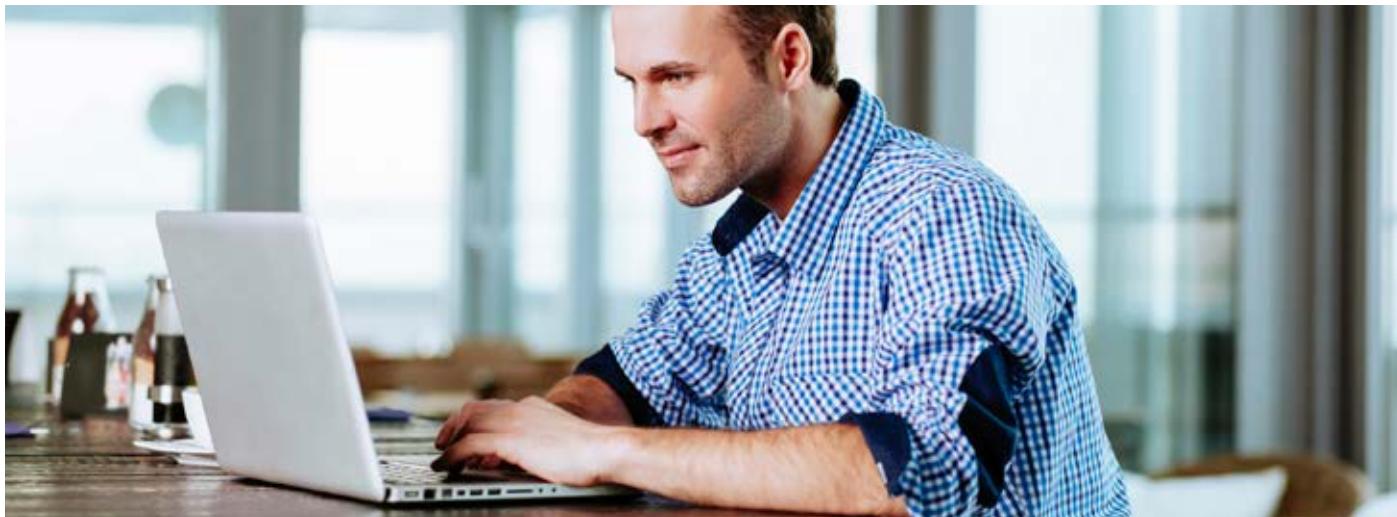
SERVICES D'EXPERTISE EN TRANSPORT VERTICAL

121, rue des Cervidés, Saint-Colomban, QC, J5K 0C7

Les médias sociaux : faites-les travailler pour vous!



Par Rose Marie DeSousa
Formatrice Coach agréée
Solutions Clients



En 2015, avoir une présence en ligne est plus qu'un besoin, c'est une nécessité!

Ces dernières années, les média sociaux se sont dématérialisés pour prendre aujourd'hui une place proéminente sur le web.

Plus de 19 millions de canadiens – soit plus de la moitié de la population - se connectent sur Facebook au moins une fois par mois, tandis que 14 millions d'entre eux consultent leur page d'actualité chaque jour.

Parmi les utilisateurs canadiens de Facebook, 13 millions d'entre eux visitent le site au moins une fois par mois depuis un appareil mobile, tandis que 9,4 millions utilisent un téléphone ou une tablette.

Selon une étude réalisée par CEFARIO :

Plus de quatre adultes québécois sur cinq (82,1 %) disposent d'un ou de plusieurs appareils mobiles (téléphone intelligent, tablette numérique, ...).

La place des appareils mobiles dans les habitudes des adultes québécois est bien établie; leur usage croissant pour la recherche d'information et accéder à leurs comptes médias sociaux en est un bon exemple.

Ces chiffres témoignent de l'omniprésence des médias sociaux dans notre quotidien. Non seulement ces derniers sont de plus en plus présents dans nos vies, mais ils représentent le mode de communication ayant connu la croissance la plus rapide de notre époque.

Les services liés à gestion de la copropriété n'échappent pas à cette réalité.

Les médias sociaux et votre communauté

Il n'est plus à prouver que la présence sur les médias sociaux assure une visibilité accrue.

La simple augmentation de votre présence sur les médias sociaux et donc dans les moteurs de recherche, assurera la publicité de votre entreprise ainsi que la promotion des valeurs qu'elle véhicule.

Certes, tout processus d'achat est orienté selon nos attentes, nos envies, et nos capacités. Toutefois aujourd'hui, une autre dimension entre en jeu : l'opinion du web et de ses internautes. En effet, nombreuses sont les décisions prises suite à un partage de références ou à un échange d'opinions sur les médias sociaux.

► Les médias sociaux?

Une opportunité en or à s'approprier

Les différentes plateformes de médias sociaux touchent la grande majorité des individus de notre société.

La gestion de copropriété fait appel à des expertises techniques, légales et financières, tout en étant étroitement liée aux affinités, au sens pratique et au lien social.

On y retrouve un bassin d'acquéreurs, de propriétaires, de vendeurs, de locataires, de professionnels du secteur de la copropriété, de promoteurs de bâtiment, d'architectes, évaluateurs en bâtiment, de conseillers juridiques, etc.

Aujourd'hui, les chiffres démontrent clairement que la communication digitale demeure LE vecteur important en ce qui a trait à la vente de nos services. Notre activité compte également sur le bouche à oreille et la recommandation, ceux-ci nourrissant eux-mêmes les médias sociaux.

Quelles stratégies adopter sur les médias sociaux?

Les activités de marketing sur les médias sociaux doivent être intégrées à l'ensemble de la stratégie digitale : contenus éditoriaux digitaux, annonces, référencement, publicités en ligne et mobiles...

L'utilisation des médias sociaux dans le domaine de la gestion de copropriété offre une meilleure fluidité entre les différents acteurs du secteur. Gestionnaires et fournisseurs peuvent ainsi communiquer et échanger sur des plateformes dédiées.

Certains médias sociaux offrent même des options telles que la géo localisation, facilitant la localisation de fournisseurs à proximité.

Objectifs visés par une présence médias sociaux

Les principaux objectifs visés par cette démarche sont :

- D'enrichir le réseau de contacts entre les acteurs du réseau de la gestion de copropriété;
- D'accroître la visibilité des offres et des conseils : les outils publicitaires adaptés aux médias sociaux permettent d'affiner le ciblage des contenus;
- De mettre à profit un nouvel outil susceptible d'entretenir une réputation, de donner des recommandations et de valoriser son expertise;
- De faciliter le processus de recommandations personnelles et/ou professionnelles, ainsi que la création d'une

communauté virtuelle;

- D'organiser ses contenus dans une ligne éditoriale claire afin de valoriser sa marque.

Que recherche-t-on sur les médias sociaux?

Que ce soit sur Internet ou au sein d'une association de copropriété, les gestionnaires doivent être convaincus du professionnalisme et de l'étendue des connaissances de leur interlocuteur.

L'éducation des lecteurs et la diffusion de conseils renforcent votre crédibilité et mettront en place une relation de confiance.

Le développement d'un blog dont les publications se retrouveraient également sur les médias sociaux nécessite un réel engagement, mais surtout une bonne coordination et une stratégie de contenu élaborée et précise.

Les médias sociaux au service des gestionnaires de copropriété et des fournisseurs

Certains gestionnaires et fournisseurs sont encore réticents à publier des campagnes sur les médias sociaux.

Pourtant, ceux qui les utilisent déjà ne peuvent plus s'en passer, car ils agissent comme des catalyseurs de leur expansion professionnelle.

Il demeure incontestable que la visibilité sur le web permet une communication avec les clients, un partage d'informations ainsi que la création de relations privilégiées avec les différents acteurs du secteur de la copropriété.

Or, plus cette présence est importante, plus les interactions deviennent nombreuses et profitables.

Quels sont les avantages offerts par les médias sociaux aux gestionnaires et professionnels de la copropriété?

Acquérir un avantage concurrentiel

Le marketing par les médias sociaux est accessible à tous, qu'il importe l'industrie, sa taille ou le secteur dans laquelle elle évolue.

Se vendre

Les médias sociaux représentent une façon unique de se vendre par de simples interactions informelles. Le point ►

- d'ancrage est souvent plus solide car les lecteurs sont là par choix et sont donc plus réceptifs aux contenus.

Offrir un service à la clientèle rapide et efficace

Les médias sociaux permettent d'offrir un service à la clientèle personnalisé et rapide aux clients. Ils permettent de recueillir les opinions, les inquiétudes et les questions de ses clients et d'y répondre en un seul clic.

Bénéficier du partage des informations

Les médias sociaux sont des plateformes de partage d'informations. La crédibilité de l'entreprise se définira entre autres, par la pertinence et la véracité des informations qu'elle diffuse.

Voici quelques conseils destinés aux gestionnaires de copropriété pour la gestion des médias sociaux

1. Éviter de consacrer une trop importante partie de votre journée aux médias sociaux, en établissant une routine stricte. Cela vous permettra d'être plus efficace, mais aussi de mieux gérer les attentes de vos lecteurs ainsi que vos priorités.
2. Toujours diffuser de l'information de source sûre et toujours inclure un lien vers cette source, par respect tant pour l'auteur cité que pour le lecteur.
3. Multipliez les références plutôt que les clients.
4. Diffusez de nouvelles informations régulièrement, afin d'offrir des contenus à jour en tout temps.
5. Analysez la réaction de vos lecteurs vis-à-vis de vos contenus et ajustez-vous en conséquence.

La clé du succès demeure la qualité des contenus présentés. Veillez à susciter l'intérêt continu de vos lecteurs.

L'innovation et la créativité sont essentielles :

1. Partagez des conseils d'entretien et de rénovation rési-

dentielle que vous approuvez et sachez bien les synchroniser selon la saison.

2. Présentez les dernières actualités, les annonces, les événements en lien avec votre expertise.
3. Publiez des photos avant / après de rénovations ayant eu lieu sur vos propriétés.
4. Dispensez des mesures de sécurité à adopter (ex : rappel de vérifier les piles des détecteurs de fumée).
5. Partagez des conseils à propos d'initiatives écologiques (économie de l'eau, de l'électricité).
6. Diffusez les actualités juridiques liées au domaine de la copropriété, à la déclaration, (lois, jurisprudence, Régie du bâtiment, lobbying...)
7. Valorisez le partage de votre page ou votre site avec votre communauté.
8. Présentez les nouvelles tendances, les nouveaux matériaux de construction utilisés...

Soyez avant-gardiste et toujours à l'affût de l'information d'intérêt pour vos lecteurs!

Les propriétaires de condominiums sont de plus en plus jeunes et les médias sociaux, de plus en plus utilisés comme méthode de communication promotionnelle, mais aussi comme méthode de diffusion d'informations et de rassemblement des communautés.

Faits importants sur les médias sociaux

Les administrateurs et les gestionnaires ne doivent jamais oublier que toute publication sur Internet et sur les médias sociaux demeure éternelle et facile à retracer.

L'efficacité du web comme outil de transmission en termes de portée et de rapidité est donc incontestable.

RICHARD LAVOIE AVOCAT

10, Notre-Dame Est, 4^e 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

- Il importe toutefois de prendre certaines précautions afin d'éviter la désinformation et la diffusion de fausses rumeurs, car ces données sont diffusées si rapidement qu'elles peuvent avoir des répercussions très graves.

Votre propre site web? Une façon de communiquer avec vos copropriétaires

Alors que 8 Canadiens sur 10 sont en ligne et que la vaste majorité sont des utilisateurs d'internet au quotidien, la présence de votre copropriété en ligne est devenue importante.

La création d'un site web pour votre syndicat représente une excellente façon de partager l'information avec vos copropriétaires, mais aussi avec les futurs acheteurs.

Le site Internet demeure l'outil web par excellence pour accéder en toute confidentialité et en tout temps aux documents de gestion de votre syndicat de copropriété. Il vous sera ainsi plus facile de communiquer entre gestionnaires, copropriétaires, fournisseurs.

Les informations générales telles que les procès-verbaux d'assemblées, les états financiers, les règlements d'immeuble, et autres communiqués de peuvent être rassemblés et être organisés de façon optimale et être accessibles en tout temps, où que vous soyez, avec une simple connexion Internet.

Pour les **gestionnaires**, le site Internet représente un gain de temps et de productivité important. L'envoi de courriels à un ou plusieurs propriétaires n'aura jamais été aussi rapide. Pour les administrateurs, le suivi intégral des demandes ainsi que l'archivage des documents de la copropriété seront optimisés. Pour les acheteurs éventuels, une meilleure assurance sur la qualité de la gestion exercée par les administrateurs.

Meilleur partage de l'information en toute transparence = gestion saine

Êtes-vous prêts pour les médias sociaux ou comptez-vous encore sur leur disparition prochaine?

Dans notre prochaine parution d'automne, nous aborderons les risques liés aux médias sociaux et la façon de les contourner. ▶

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**



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**

L'alternative au remplacement

Fini les infiltrations d'air

- **FENÊTRES NEUVES EN FIBRE DE VERRE :**

La dernière fenêtre que vous installerez

500 fois moins conductrices que l'aluminium

- **PELICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**

Augmente la performance énergétique du verre

- **CALFEUTRAGE :**

Assure l'étanchéité du bâtiment

- **ZÉROFUISTE :**

Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air

- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**

Diminue les coûts de climatisation

Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE 

FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

L'importance des investigations de façade et garage



Par Joseph Khoury, Eng.
Project Manager
Building Restoration
GROUPE CCI

Pourquoi un syndicat de copropriété devrait-il engager un ingénieur pour effectuer une inspection de façade ou une inspection de garage? Non seulement cela est obligatoire au Québec à tous les 5 ans pour la sécurité du public, mais surtout cela vous est profitable au long terme, afin de garantir l'entretien et la longévité de votre bâtiment.



En tant que copropriétaire, il est avantageux pour vous d'effectuer une inspection de façade/garage pour les raisons suivantes :

- L'inspection va vous permettre d'identifier toutes les mesures qui doivent être prises dans le court terme pour assurer la sécurité du public (ex.: réparations d'urgences).
- La durée de vie de votre bâtiment sera étendue et les dépenses réduites grâce à un programme de maintenance au long terme qui vous sera fourni avec le rapport.
- Nous vous aiderons à planifier vos dépenses de maintenance à venir et vous donnerons une estimation des coûts.
- Nous vous fournirons des informations précieuses sur votre bâtiment qui à terme augmenteront sa valeur sur le marché.
- Votre responsabilité civile sera écartée en cas d'incidents intervenant à la suite de la dégradation du bâtiment.
- Vous vous déchargerez de votre responsabilité, elle reviendra sur l'inspecteur.

Quels bâtiments sont concernés par une inspection des façades ou de la structure du garage?

Au vu de l'âge des infrastructures canadiennes (la plupart des bâtiments ont été construits durant le boom de la construction des années 60 et 70), associés aux conditions météorologiques difficiles et aux techniques de construction dépassées, de nombreux problèmes commencent à apparaître dans les bâtiments au fil du temps. Le plus tôt une déficience est détectée et traitée, le mieux votre bâtiment s'en portera. Cela va vous permettre d'économiser du temps et de l'argent au long terme, tout comme aller chez le docteur pour une ➤



ENGITEC GROUPE
INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

- GESTION IMMOBILIÈRE
- PROPERTY MANAGEMENT

1285 HODGE, BUREAU 214
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4N 2B6
TÉL.: 514 781-7844 / FAX 514 485-5953

engitec@videotron.ca

► visite préventive et traiter les maux du quotidien vous permettra d'éviter des complications pour votre santé. Il est maintenant obligatoire au Québec pour un propriétaire de faire effectuer une inspection des façades de son bâtiment si celui-ci possède cinq (5) étages ou plus. Une inspection du garage de stationnement est également requise pour les structures à plusieurs étages. Dépendant de l'âge de votre bâtiment, un rapport d'inspection peut vous être exigé pour une certaine date. Par exemple, si votre bâtiment a été construit en 1995, un rapport d'inspection des façades est requis pour 2017. La liste suivante vous présente les informations principales se trouvant dans un rapport d'inspection de façades ou de garage de stationnement :

- Description et historique
- Détails de la procédure d'inspection
- Description et localisation des défauts
- Mesures correctives et coûts estimés
- Certification de sécurité et recommandations

De nombreux incidents majeurs ont eu lieu dans les dernières années; des façades de bâtiment sont tombées et des structures de garage se sont écroulées. Ces événements regrettables auraient pu facilement être évités si une inspection



régulière des structures avait été menée. Ne prenez pas de risque, planifier une inspection aujourd'hui. Votre bâtiment est un bien précieux et doit être minutieusement entretenu et préservé au fil des années.

Pour plus d'informations et pour voir dans quelle catégorie se situe votre bâtiment, vous pouvez visiter les liens suivants pour les façades et les structures de garage au Québec. ►

The importance of facade and garage investigations



Why should a condo association agree to hire an engineer to undertake a façade or parking garage inspection? Not only is it required by law to do so every five years for public safety in Quebec, but most importantly, it is beneficial for the long term performance and longevity of your building.

As a co-owner, it is advantageous to do a façade and/or parking garage inspection for the following reasons :

- The inspection informs you of any short-term measures which need to be taken, in order to assure the safety of the public (i.e. emergency repairs).
- The life of your building can be extended and the expenses reduced through the long-term maintenance program specified in the report.
- Helps you plan and budget maintenance costs for the ►

- ▶ future and gives you an estimate of costs.
- Gives you valuable information about your building which can ultimately raise its value.
- You eliminate your liability if any unforeseen incidences should occur due to deterioration of the building.
- You rid yourself of the responsibility; the inspector is held accountable.

Who qualifies for a building inspection for either facades or parking structures?

As the infrastructure in Canada ages (most buildings were built during the construction boom of the 60's and 70's) along with harsh weather and out-dated construction, problems begin to occur in a building over time. The earlier a defect is detected and treated; the better it is. It will save you cost and time in the long run, similar to going to the doctor to get a check-up and treating smaller ailments before they become more severe. It is required by law, in Quebec, for an owner to have a building façade inspection if the structure is five (5) storeys or more. A parking garage inspection is required for multi-level parking structures. Depending on the age of

your building, an inspection report is required by a certain date. For example, a condo that was built in 1995 requires a façade inspection report by 2017. The following list addresses the major points in a typical inspection report for either a parking structure or façades :

- Description and history
- Inspection procedure
- Description and location of defects
- Remedial actions and cost estimate
- Security certification and recommendations

There have been some major incidents in recent years; building facades crumbled and parking structures collapsed. These unfortunate occurrences could have been easily prevented by performing a timely inspection. Don't take the risk, plan an inspection today. Your condo is a valuable asset and should be carefully studied and preserved over the years.

For more information and to see what category your building falls into, please visit the following links for facades and parking structures in Quebec. ▶



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

(Région) Québec 418-227-9777 | (Région) Montréal 514-788-9777
Sans frais 1-800-227-5257

Une arme peu connue : l'hypothèque légale en faveur du syndicat des copropriétaires



Me France Deschênes
KSA Avocats

Malgré les demandes répétées, un copropriétaire refuse ou néglige toujours d'acquitter au syndicat des copropriétaires les sommes qu'il lui doit?

Les membres du syndicat souhaitent un argument additionnel pour convaincre ce copropriétaire en défaut de payer?

Il pourrait s'agir de l'hypothèque légale!

En effet, un syndicat de copropriétaires a la faculté de publier une hypothèque légale contre l'unité de copropriété d'un copropriétaire en défaut de payer sa quote-part des charges communes et/ou sa contribution au fonds de prévoyance.

Nul besoin du consentement ou de la signature du copropriétaire pour inscrire ce genre d'hypothèque. L'hypothèque légale peut effectivement être créée par la publication d'un avis signé par le procureur du syndicat, indiquant ce qui suit :

- la nature de la réclamation du syndicat;
- 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 (2) années qui suivent.

Pour que le syndicat ait droit de publier un tel avis d'hypothèque, le copropriétaire doit être en défaut de payer depuis plus de 30 jours.

L'hypothèque légale prend effet au moment de la publication au registre foncier de l'avis mentionné précédemment. C'est donc dire que si, au moment de l'inscription de l'avis par un syndicat, une hypothèque conventionnelle a déjà été consentie par le copropriétaire en faveur d'une autre personne, le plus souvent une institution financière, cette hypothèque déjà publiée lui est opposable et aura priorité sur celle du syndicat.

L'hypothèque légale accorde essentiellement au syndicat les mêmes droits que ceux habituellement conférés à une institution financière lors de l'octroi d'un financement garanti par une hypothèque conventionnelle.

Ainsi, si le copropriétaire en défaut continue de refuser de payer le syndicat, ce dernier pourrait exercer un recours hypothécaire en vue d'obtenir du tribunal, notamment mais dans le plus souvent des cas, l'autorisation de vendre sous le contrôle de la justice l'unité de copropriétaire. C'est en procédant à la vente de l'unité que le syndicat pourra récupérer les sommes qui lui sont dues, en partie ou en totalité, tout dépendant de l'équité disponible sur celle-ci.

Ce processus de vente sous le contrôle de la justice se réalise en plusieurs étapes essentielles, dont les délais ne peuvent être évités, à savoir la publication d'un avis d'hypothèque, la publication d'un préavis d'exercice, le dépôt d'une requête, l'obtention d'un jugement et finalement, la vente de l'unité.

Vous comprendrez aisément que ce processus peut s'échelonner sur quelques mois. Pendant ce temps, le copropriétaire désirant conserver son unité peut toujours mettre un terme aux procédures judiciaires en acquittant toutes les sommes dues à son syndicat.



Nous vous recommandons de consulter votre procureur afin d'obtenir des renseignements supplémentaires et des judiciaux conseils. ▶



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

**ST-PIERRE
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BÂTIMENT

**INSPECTION FAÇADES
ET PARCS DE STATIONNEMENT**

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

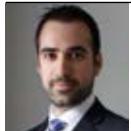
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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

L'application du chapitre VIII du règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment aux immeubles en copropriété divulgue



Me Kevin Therrien
Girard & Therrien Société d'Avocats

Suite à certaines interrogations de nos clients, nous avons cru nécessaire d'apporter quelques éclaircissements concernant l'obligation d'inspection des façades et des stationnements étagés.

LES GÉNÉRALITÉS

Le Chapitre VIII/Bâtiment du Code de sécurité de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), est entré en vigueur le 18 mars 2013. Il rendait obligatoire l'inspection complète et périodique des façades d'immeubles en hauteur et des parcs de stationnement étagés par des professionnels membres reconnus de l'Ordre des Ingénieurs du Québec (OIQ) afin de protéger le public contre les accidents liés à des composantes lâches qui pourraient se détacher des façades du bâtiment ou à l'affaissement de composantes structurales en béton.

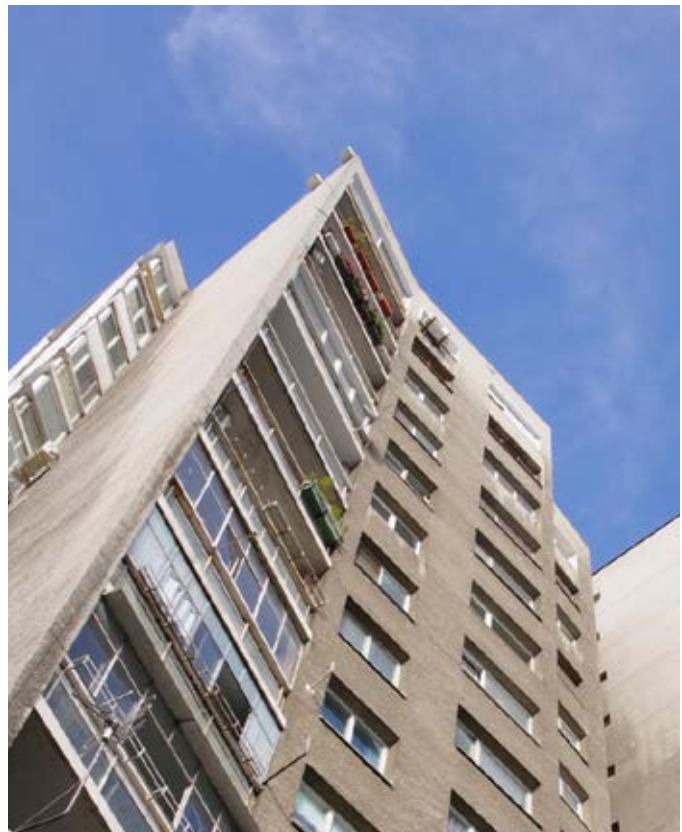
Les propriétaires d'immeubles doivent donc procéder à l'inspection des façades du bâtiment et des stationnements étagés sur une base régulière et mettre en œuvre des travaux d'urgence ou permanents pour assurer la sécurité des occupants et du grand public.

Enfin, le propriétaire doit tenir un registre d'entretien de l'immeuble et atteste du caractère sécuritaire des composantes du bâtiment.

LES MOTIFS DU LÉGISLATEUR DERRIÈRE L'ADOPTION DE CE RÈGLEMENT

C'est suite à deux incidents malheureux ayant coûté la vie à des personnes que ce règlement fût adopté. Dans les deux cas, les recommandations des coroners étaient entre autres à l'effet de prévoir des mesures d'inspection et un programme d'entretien pour les immeubles de cinq étages et plus.

Dans le premier des incidents, une dalle de béton s'est détachée d'un stationnement souterrain écrasant la voiture d'un homme et selon le coroner, le défaut de construction et d'entretien ont été déterminants. Dans le deuxième cas,



c'est un panneau de béton qui s'est détaché du 18^e étage de la façade d'un hôtel, écrasant une femme mortellement. L'installation des panneaux de béton n'aurait pas été faite selon les indications.

NOTRE ANALYSE

Plusieurs des copropriétaires d'immeubles, ou les administrateurs de ceux-ci se questionnent si cette obligation s'applique à leur immeuble. Commençons par le texte de l'article 338 du règlement qui en définit l'application :

338. Sous réserve des exemptions prévues à l'article 29 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) et aux articles 340 à 342 du présent règlement, le présent chapitre s'applique à tout bâtiment et à tout équipement destiné à l'usage du public, ainsi qu'au voisinage de ce bâtiment ou de cet équipement. (nous soulignons)

- Nous rappelons que le caractère privé des immeubles en copropriété a été reconnu par les tribunaux à plusieurs reprises en regard de l'application de règlements ou de décrets. Cependant, dans le cas qui nous occupe, le législateur n'a pas défini « à l'usage du public » et n'a pas établi de liste exhaustive des bâtiments visés.

Ceci étant dit, il est de notre avis que les termes utilisés devraient inclure les immeubles détenus en copropriété. En effet, le législateur semble entre autres étendre l'application « au voisinage de ce bâtiment ou de cet équipement ». Il donne donc un sens large à l'application quant aux bâtiments visés. Il ne s'agit pas, à notre avis, de décider seulement s'il s'agit d'un immeuble de propriété publique ou encore utilisé par le public, mais bien de savoir si celui-ci est accessible, d'une façon ou d'une autre, au public. Ici, le mot « public » renverrait donc, non pas à la propriété, mais à l'accessibilité de l'immeuble. Si on tient compte également de certaines exceptions ou exclusions prévues au règlement, il en ressort que ce qui préoccupe le législateur, c'est d'assurer un minimum de sécurité autour des immeubles construits en hauteurs, auxquels plusieurs personnes ont accès. L'esprit de la Loi doit être respecté lorsqu'on l'interprète.

Si le législateur avait voulu, à notre avis, exclure les immeubles à condominiums de l'application du règlement, il aurait prévu une exclusion à cet effet, comme il l'a fait pour d'autres types d'immeubles.

C'est pourquoi nous considérons que le Chapitre VIII du Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment doit s'appliquer aux immeubles détenus en copropriété. D'ailleurs, la Régie du bâtiment du Québec appliquera ledit règlement aux immeubles en copropriété, selon leurs inspecteurs.

VOS OBLIGATIONS

1. Façades

Le propriétaire ou le regroupement de copropriétaires d'un bâtiment résidentiel ou commercial de cinq (5) étages et plus aura l'obligation d'avoir sur les lieux des rapports de vérification des façades émis tous les cinq (5) ans à compter du 10^e anniversaire de la construction de l'immeuble. Ceci implique la vérification des revêtements extérieurs, balcons, balustrades et autres composantes des façades au moyen d'une inspection visuelle approfondie et tactile et à la réalisation de démantèlements partiels et de coupes exploratoires si nécessaire.

2. Stationnements étagés

Les dalles de béton structurales et autres composantes de la structure des stationnements étagés devront également être vérifiées de façon approfondie tous les cinq (5) ans par un ingénieur. La première inspection doit se faire entre 12 et 18 mois après la construction du stationnement. Les rapports émis à la suite de ces inspections devront également être maintenus sur les lieux, selon les exigences de la Régie. ▶

GUARD-X[®] INC.

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



514 277-2127

www.guard-x.com

Fax : 514 277-1518

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ : Ma liberté commence-t-elle là où s'arrête celle des autres?



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.

Il est très attrayant de désirer vivre en copropriété, car selon plusieurs personnes, ce type de vie peut s'avérer plus avantageux. De l'avis de bien des gens, vivre en copropriété c'est la recherche de la sécurité, du confort ainsi que la tranquillité. C'est ne plus se soucier de l'entretien du bâtiment, de la toiture, du gazon, car il y a délégation de ces tâches à quelqu'un d'autre et il ne suffit que d'en partager les coûts. Coûts qui par le fait même deviennent plus abordables qu'une résidence individuelle puisqu'ils sont divisés entre les copropriétaires.

Vivre en copropriété, dans certains cas, c'est aussi profiter de plusieurs services, notamment l'accès à des équipements sportifs communs, à un service de sécurité, un stationnement intérieur, une salle de réception commune, etc. Quoi de plus plaisant que de ne plus avoir à sortir de sa zone de confort, surtout en hiver! Bien entendu, afin qu'un copropriétaire puisse jouir de sa partie privative, il est essentiel de respecter les règlements de l'immeuble qui se trouvent notamment dans la déclaration de copropriété. Le Code Civil du Québec confirme d'ailleurs à **l'article 1063** que « *Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

Il y a donc une contrepartie à se sentir tranquille chez soi et à profiter de ses droits de copropriétaire. Car comme le dit le Code Civil dans l'article précité, vivre en copropriété c'est aussi « ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ». C'est donc, dans un premier temps, apprendre à connaître ses voisins et à apprivoiser la nouvelle communauté dans laquelle on vient d'emménager. Il faut s'attendre à partager la copropriété avec des voisins de toutes sortes, et ce peu importe l'horizon, l'origine, la culture, l'âge, les valeurs ou le style de vie.

Il faut faire preuve de tolérance et s'habituer à entendre la musique du voisin, tout en étant raisonnable et ne pas tourner son propre bouton du volume au maximum jusqu'à des heures indues. À l'occasion, c'est aussi accepter que les petits-enfants du vieux monsieur d'en haut courrent exceptionnellement un jour de pluie sur notre tête, et comprendre qu'il est préférable d'éviter de jouer au hockey un dimanche d'hiver dans le corridor qui surplombe la chambre à coucher de la voisine infirmière qui travaille de nuit. C'est aussi accepter que la bonne senteur de son pâté au poulet se mélange avec les effluves épiciés du couscous de la voisine et d'en humer le mélange culturel.

Oui, le Code Civil a aussi prévu à **l'article 976** que « *les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage* ►

► qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ».

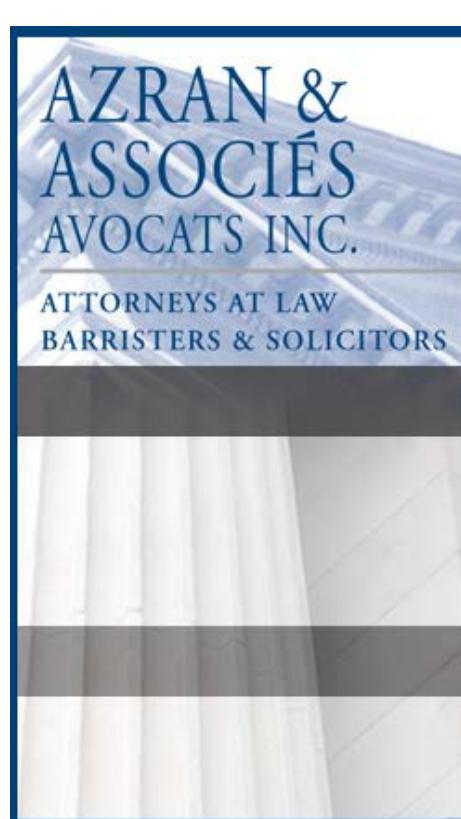
Le Code Civil énumère plusieurs obligations qui doivent être respectées

Dans un second temps, c'est aussi respecter l'immeuble. Outre les règlements de la copropriété, le Code Civil énumère plusieurs obligations qui doivent être respectées, notamment à l'article 1064 où il est stipulé que « *Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent* », à l'article 1065 que « *Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire* » et enfin à l'article 1066 « *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 décidés par le syndicat ou des travaux urgents.»

Ainsi donc, cette obligation de payer les frais de condo ne fait pas en sorte que le copropriétaire est roi en son royaume et qu'il a le droit d'user et d'abuser comme bon lui semble de l'immeuble. Dans le cadre de travaux de rénovation, il devra demander une autorisation préalable au conseil d'administration, car la déclaration de copropriété pourrait imposer des restrictions à la nature des travaux de rénovation souhaités. Par exemple, il sera essentiel de procéder aux vérifications et/ou approbations nécessaires avant d'ajouter une fenêtre dans le salon, simplement pour y faire entrer plus de soleil, ou afin d'abattre le mur entre la cuisine et la salle à manger pour en faire une pièce à aire ouverte.

Cette obligation d'aviser les administrateurs de la copropriété se retrouve également dans le cas où il y a location d'une unité à une tierce personne. Ainsi, il est obligatoire d'en informer le Syndicat afin que celui-ci puisse connaître les gens ►



Avocats & procureurs

[Un pilier d'excellence]

Copropriété

Litige civil & commercial

Droit de la construction

Droit immobilier

Droit matrimonial

Droit corporatif

www.azranassocies.com

541.499.2010

Courriel : gazran@azranassocies.com

Téléc. : 514.499.2979

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

► qui habitent dans l'immeuble. Le locateur doit aussi remettre le règlement de la copropriété (et ses modifications) au locataire et en fournir la preuve à l'administration, car le défaut de se faire obligera le Syndicat à prendre les dispositions nécessaires pour en informer le locataire.

Certaines copropriétés interdisent la location, alors que d'autres la permettent, mais à des conditions qui s'avèrent très encadrées. Ainsi, le copropriétaire sera entièrement responsable des actions de son locataire et aura l'obligation de le ramener à l'ordre s'il ne respecte pas le règlement de copropriété. De plus, le copropriétaire sera responsable de toute dégradation de son locataire dans les parties communes et des frais de réparation que la copropriété aura à engager pour procéder aux réparations, sous réserve de ses droits face à son locataire.

Enfin, il est important de rappeler que le copropriétaire ne peut pas empêcher l'exécution des travaux requis pour la

conservation de l'immeuble décidés par le Syndicat et ce, peu importe si les travaux concernent la structure du bâtiment ou même l'intérieur de sa partie privative. Cette obligation concerne également les travaux urgents.

En conclusion, les copropriétaires doivent exercer leurs droits en prenant les dispositions nécessaires pour éviter de nuire et de créer des obstacles à l'exercice par les autres copropriétaires de leurs propres droits. Ainsi, chacun doit exercer ses droits sans nuire aux droits des autres. Vivre en copropriété, c'est vivre en communauté et il est donc primordial de prendre connaissance et de respecter la déclaration de copropriété. Il fait donc aussi partie des obligations de chaque copropriétaire de veiller à la volonté commune de vivre en harmonie dans la copropriété et d'en respecter les règlements, car l'intérêt de tous doit avoir priorité sur l'intérêt de chacun.

Alors finalement, ma liberté s'arrête-t-elle là où commence celle de mon voisin? ▶

parfait ménage
SERVICES PROFESSIONNELS
pour un ménage

**Vous êtes propriétaire
d'un condo!**

Votre emploi du temps vous casse la tête?

**Nous avons la pièce manquante!
On s'occupe de votre ménage!**

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs:

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

Demandez votre estimation gratuite !
514 448-2892
info.montreal-est@parfaitmenage.net

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 sécheuse
gratuitement !**

Résumé des services :

Notre entreprise vous offre ces services : Nettoyage de conduits de ventilation, Fournaise, Échangeur d'air, Conduit de sécheuse, 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

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

Appelez-nous pour une estimation gratuite !

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



www.h2o.ca

Région de Montréal
514 612-0488

Ottawa - Gatineau
613 789-4020

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

Contactez-nous aujourd'hui pour plus d'informations!
info@h2o.ca

Comment demander et analyser des soumissions pour l'inspection des façades



Par Jean-François Lavigne
Architecte OAQ PA LEED

Votre immeuble en copropriété possède cinq étages ou plus et il a été construit entre 1968 et 1988. Voici venu votre tour de faire inspecter vos façades pour être conforme au Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (Loi 122). Votre rapport de vérification doit être complété par un professionnel (architecte ou ingénieur) avant le 18 mars 2016.

Selon la loi, l'examen de vos façades doit donc être effectué au plus tôt le 18 septembre 2015, pour que votre rapport de vérification soit considéré valide par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). En excluant la saison hivernale, il faudra donc que votre immeuble soit inspecté cet été ou l'automne prochain. Le temps presse !

Mais comment demander et comparer différentes soumissions, parfois avec des honoraires très variables, pour l'inspection de vos façades? Cet article passe en revue les facteurs qui influencent le mandat d'inspection, ses coûts en honoraires et la qualité de l'information technique qui sera recueillie.



Figure 1 Une géométrie de bâtiment simple se prête plus facilement à l'inspection des façades.

Impact de la géométrie

Tout d'abord, la géométrie de votre bâtiment aura un impact substantiel sur le temps requis et le choix des techniques pour l'inspection des façades. Un immeuble possédant des murs rectilignes sans saillies ni retraits dans le plan de la façade sera plus rapidement inspecté, ce qui aura un impact positif sur le montant des honoraires professionnels.



Figure 2 Une géométrie de bâtiment complexe augmente le temps d'inspection des façades.

Impact de la technique d'inspection

Comme le mentionne le Guide explicatif de la RBQ, « une simple vérification visuelle des façades est insuffisante, voire impossible pour un bâtiment possédant cinq étages ou plus ».

Les principales techniques d'inspection sont l'utilisation de plateformes volantes ou de nacelles motorisées (ou d'une combinaison des deux). L'usage de drones, d'hommes-araignées ou de photographies hautes définition prises à partir d'un immeuble voisin ont à mon avis un usage préliminaire et ne répondent pas entièrement à l'exigence d'inspection détaillée de la RBQ.

- Il est donc primordial de comparer des soumissions qui vous procurent un rapport de vérification détaillé, façade par façade, niveau par niveau. Il faut donc dès le départ demander au professionnel qui soumissionne sur votre inspection de préciser les techniques qui seront utilisées.

Les frais de location d'équipement, de clôtures temporaires, de mobilisation et démobilisation des plateformes, les exigences en matière de sécurité des échafaudages de la CSST, sont en effet dans certains cas plus élevés que le montant des honoraires professionnels. Vous pouvez demander leur coût relatif.



Figure 3 Certains désordres ne peuvent être décelés que lors d'une vérification rapprochée du plan de façade.

La RBQ recommande d'effectuer des percées exploratoires sur chaque façade « même si elle ne présente pas de signes de faiblesse apparents ». Cette opération a pour but de déce-

ler toute condition dangereuse. Une condition dangereuse doit être signalée dans les 30 jours à la RBQ avec un plan d'intervention des travaux correctifs. Un périmètre de sécurité doit aussi être mis en place.



Figure 4 Les percées exploratoires permettent de préciser les mesures préventives et de découvrir les conditions dangereuses

Importance de la qualité de l'information recueillie

N'oublions pas que selon la Loi 122, l'inspection des façades s'inscrit dans un processus qui doit être renouvelé aux cinq ans et qui constitue la base de votre carnet d'entretien préventif.

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

- **La première inspection est donc très importante pour assurer la qualité du suivi des réparations suite à l'identification des dégradations à l'enveloppe de votre bâtiment.**

Nous vous suggérons fortement de vérifier la compétence spécifique de l'expert en enveloppe du bâtiment et s'il sera lui-même présent lors de l'inspection.

Demandez-lui de vous montrer des exemples de rapports détaillés et de vous en expliquer la méthodologie. Un rapport trop sommaire, ne comportant pas la localisation précise des zones à risque, rapporté sur des dessins de façade, risque d'être inutilisable dans quelques années.

Si vous possédez les dessins de votre bâtiment, il est essentiel de le préciser aux soumissionnaires, qui économiseront leur temps et donc votre argent lors de la rédaction du rapport de conformité.

Prochaines échéances

Si votre immeuble a été construit entre 1988 et 1998, votre rapport de vérification doit être complété avant le 18 mars 2017 (Inspection au plus tôt le 18 septembre 2016).

Si votre immeuble a été construit entre 1998 et 2003, votre rapport de vérification doit être complété avant le 18 mars 2018. (Inspection au plus tôt le 18 septembre 2017).

Si votre immeuble a été construit après 2003, votre rapport de vérification doit être complété avant le 18 mars de la dixième année suivante. (Inspection au plus tôt le 18 septembre de l'année précédent la date limite pour le dépôt du rapport).

Bonne inspection ! ▶

Lecture conseillée

www.rbq.qc.ca « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades »

© 2015 Zaraté+Lavigne Architectes Inc.



Licence RBQ : 1863-8775-34

COMMERCIAL – INDUSTRIEL

(450) 652-9596

● INSPECTION EN BÂTIMENT ●

Service résidentiel et commercial



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



ITC INFRARED TRAINING CENTER

Certifié Thermographie ITC



ATIB Association des Thermographes du Québec

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

Téléfix productions collabore à la réalisation des vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur le site www.ExpoCondo.ca.

Notre partenariat offre maintenant des services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs.

Un service offert par :

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.



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
- 600 \$ / 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
- 1 800 \$ / 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
- 3 000 \$ / minute

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

Information et évaluation détaillée du projet :
Jean-Sébastien Beaulne - **450.444.3342** poste 811
CondoMarketing - **514.380.8398**

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La **Remise à neuf FENESTRA^{MD}**

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402



L'étanchéité de l'enveloppe d'un bâtiment est l'une des priorités dans tous les immeubles.



Par Jocelyn Bedard
Groupe Fenestra

Plusieurs points d'entrées sont vulnérables à l'eau dans un bâtiment. On parle ici de la toiture, des scellants de pourtour de fenêtres, des joints de contrôle, des joints d'extension et des autres joints de scellant. Il est très important qu'il n'y ait pas d'infiltration dans vos murs.

Une fois l'eau infiltrée, elle sera captive et détériorera les matériaux qui n'y sont pas résistants. Cela pourrait créer de la rouille sur les supports, de la moisissure sur les structures, le gonflement des matériaux, etc. De plus, la détérioration des matériaux est accélérée puisque les composantes sont dans l'eau constamment et n'ont aucune période d'assèchement.

Le calfeutrage

Certaines personnes font faire le calfeutrage extérieur de leurs fenêtres en croyant faire une économie d'énergie. Mais, ce n'est pas son rôle et les économies d'énergie sont presque inexistantes.

La base de l'utilité du calfeutrage est plutôt d'être un écran pare-pluie.

Si bas, vous trouverez quelques conseils utiles à suivre lorsque vous engagez une compagnie pour faire votre calfeutrage. Il est important de prendre quelques précautions afin d'éviter de « mauvaises surprises ».

Les critères de base pour leur sélection

1. Avoir une référence par des clients
2. Vérifier le nombre d'années en affaires à l'aide de l'année d'incorporation. Certaines compagnies disent faire des affaires depuis plus de 30 ans, mais leur entreprise a seulement été incorporée il y a 5 ans. D'autres donnent des garanties de 10 ans quand leur entreprise est existante depuis moins de 2 ans.

3. Vérifier que le numéro de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) est en ordre. Il faut vérifier que c'est au bon nom et à la bonne adresse. Certaines entreprises utilisent des numéros « empruntés ».
4. Vérifier que la Commission de la santé et de la sécurité au travail (CSST) est en ordre. Donc, faire la demande d'une preuve de la lettre de début et de la lettre de fin de travaux. C'est votre droit et c'est très commun dans le domaine de la construction. Sinon, si l'entrepreneur est en défaut, vous pourriez être dans l'obligation de payer sa facture à la CSST.
5. Vérifier qu'il y a respect des normes de la Commission de la construction du Québec (CCQ) en demandant les papiers qui prouvent qu'ils sont en règle. Comme « donneur d'ouvrage » vous pourriez vous retrouver à payer les charges si celui-ci est coupable de ne pas payer ses employés selon la commission et qu'il est non solvable.
6. Vérifier les cartes de compétence des employés. En calfeutrage, les techniciens doivent avoir soit leur carte de manœuvre spécialisé, soit leur carte de menuisier compagnon ou de vitrier compagnon. Il est important que le technicien soit compagnon puisque cela signifie que le détenteur de carte a passé plusieurs heures dans son métier et qu'il a réussi plusieurs examens pour obtenir le titre.
7. Demander une lettre de conformité d'assurances
8. Vérifier que les numéros de taxes sont en ordre. Il faut que le nom et l'adresse correspondent à ceux de votre entrepreneur. Sinon, vous pourriez être obligé de payer la facture. Je me suis déjà fait prendre personnellement. Le gouvernement a vérifié les livres de l'entrepreneur et celui-ci avait oublié de les envoyer.

Installation

Lors de l'installation de calfeutrage, il faut vous assurer que votre entrepreneur enlève bien celui qui est déjà en place. Un bon moyen d'en avoir la garantie est de demander aux ouvriers de mettre les sacs de poubelles remplis du vieux calfeutrage en bas de chaque descente.

L'enlèvement de l'ancien calfeutrage est primordial pour assurer une bonne qualité du travail et il est essentiel d'en faire le contrôle.

Aussi, il est important de vérifier que les surfaces sont bien nettoyées. Il est presque impossible d'enlever toute trace de calfeutrage. Il va toujours en rester un petit peu. Cela est tout à fait normal.

► Ensuite, il est important de s'assurer qu'il y est installation d'un « primer » avant de mettre le scellant. De plus, les « éthafoams » doivent être placés dans l'orifice avant de poser le scellant. Vous pouvez demander la fiche technique du scellant aux entrepreneurs et même contacter le fournisseur de scellant pour vous en assurer. Ce sont des représentants techniques et ils se feront un plaisir de vous confirmer les dires de votre entrepreneur.

Qualité du scellant

Pour ce qui a trait au scellant, l'important c'est d'en vérifier la qualité. Les entrepreneurs utilisent souvent du « Flextra ». Ce scellant est un produit bas de gamme au polyuréthane qu'on peut se procurer à la quincaillerie et est disponible au public. Il est surtout utilisé lors de la pose de fenêtres neuves puisque l'installation est effectuée de l'intérieur. Comme le travail est effectué de l'intérieur, les ouvriers ne sont pas placés pour bien « flatter » le calfeutrage. Il y a donc utilisation de produits bas de gamme, car ils sont plus faciles à appliquer et font de beaux joints, mais nécessitent d'être « toolé ». Ceux-ci sont remplis de solvant ce qui permet de faire de beaux joints. Leur durée de vie est de 5 ans maximum.

Les meilleurs scellants sont difficiles à appliquer et la concentration de diluant est moindre. Ces produits doivent être « flattés » à l'aide d'un bâton trempé dans une solution d'eau et de savon. Officiellement, les fabricants déconseillent cette approche pour des raisons de garantie. Mais, ils sont tous d'accord qu'il n'y a pas d'autres options. L'astuce est de ne pas le vaporiser sur les joints. Il faut que le bâton baigne dans la solution pour empêcher l'adhérence du scellant sur ce dernier.

Le « toolage » a aussi une grande importance, et ce, pour trois raisons. Ces raisons sont l'uniformité, l'apparence et l'obtention d'un bon angle. Il ne faut pas qu'un joint soit concave puisqu'il faut que le produit soit compressé et qu'il adhère bien dans tous les interstices. L'adhésion va être assurée par les microfissures de la paroi.

Il existe beaucoup de produits sur le marché. Il n'y en a pas beaucoup qui sont professionnels et hauts de gamme. Il y a des produits à base de silicone et des produits à base de produits pétroliers.

Au Groupe Fenestra/Monsieur Caulking, nous aimons travailler avec le « Dow corning » et les produits de Tremco. Ces produits présentent une vingtaine de variantes pour chaque type de surface (bois, verre, brique, PVC, precast, etc.).

Les meilleurs scellants sont difficiles à appliquer et la concentration de diluant est moindre.
Ces produits doivent être « flattés » à l'aide d'un bâton trempé dans une solution d'eau et de savon.

Un bon calfeutrage va durer de quinze à vingt ans. Lorsqu'il y a eu pose de fenêtres neuves, on voit souvent que le scellant dure de 4 à 5 ans. Cela est dû à une mauvaise qualité lors de la pose ainsi qu'aux mouvements de l'immeuble.

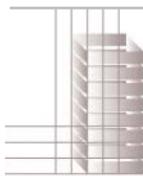
Les substrats

Les substrats ou « apprêts » utilisés font toute la différence. Un entrepreneur devrait être en mesure de vous conseiller.

Les joints

Il existe plusieurs sortes de joints. Il y a des joints de brique, d'aluminium, de contour, de contrôle et d'expansion.

Nous suggérons à notre clientèle de faire tous les joints de leur immeuble en même temps. Il est parfois difficile de déter-



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Eric Le Couédic, ing.
Président

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

Eric Le Couédic a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergie estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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

- miner la bonne condition d'un scellant seulement qu'avec son apparence. De plus, cela facilite la couverture de la garantie.

L'autre option que l'on suggère est de travailler sur une façade à la fois selon votre budget. Par exemple, pour les gros bâtiments, vous pourriez faire faire les façades qui sont les plus exposées cette année et les autres l'an prochain.

Parfois, vous avez aussi des joints de thermos à faire. Un joint de thermos est situé entre le verre et de l'aluminium (la composante de la fenêtre). C'est le joint qui est le moins cher au pied linéaire parce qu'il est plus petit et plus facile à nettoyer.

Spécifications

Il y a certains verres qui sont installés avec du scellant ou d'autres que l'on appelle les « dry-seal » qui sont des membranes de caoutchouc. Ils n'ont pas besoin d'être refaits. Nous les laissons comme ils sont à moins que la cannelure soit devenue très sèche. À ce moment-là, on les enlève et on met un joint de scellant.

D'autres thermos sont montés sur des joints de goudrons. Parfois, lorsqu'il a fait trop chaud on voit couler le goudron dans les vitres, car il a fondu. On peut nettoyer cela à la lame. On conseille de le nettoyer et de tirer un joint par-dessus.

Il est très important de vérifier l'étanchéité des joints de thermos. S'ils ne sont pas étanches, l'eau va entrer en dessous du thermos. Lorsqu'il va faire froid, l'eau va geler et faire décoller les thermos. Aussi tout scellant qui baigne dans l'eau pour de longues périodes se détériore rapidement.

Aussi, il faut s'assurer que les ouvriers ne bouchent les rejets d'eau au bas des fenêtres. Parfois, on voit que les rejets d'eau sont obstrués dans la brique avec du scellant. Il faut s'assurer que cela soit ouvert.

Au niveau du linteau qui sert de support au-dessus de la fenêtre, il est important qu'il n'y ait pas de scellant qui y soit posé entre l'acier et la brique. Donc, sur la partie supérieure du linteau.

Le « precast »

Certains immeubles ont du « precast ». Pour ces bâtiments, on doit offrir une attention particulière puisqu'il existe 2 types de « precast ». Il y a le « precast » pare-pluie et le « precast » qui est une ligne d'étanchéité complète. Dans certains, on rencontre des doubles joints à l'intérieur et à l'extérieur et d'autres seulement en surface.



**VITRO—
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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

► C'est un système assez complexe, un écran pare-pluie sur un immeuble. Lorsqu'il y a beaucoup de soleil ou des vents forts, il y a beaucoup de pression. La différence de pression entre l'intérieur et l'extérieur du « precast » crée de la succion.

Certains « precast » deviennent perméables avec le temps. L'eau va comme une éponge le traverser et s'infiltrer à l'intérieur. Donc, l'application d'un produit d'imperméabilisation peut être nécessaire.

Échafaudages volants

Lorsqu'il doit y avoir utilisation d'échafaudage volant, il est essentiel que l'entrepreneur obtienne une lettre d'ingénieur attestant la conformité de l'installation. Cela est valide POUR TOUT déplacement horizontal et non seulement pour la première installation. Cela est une exigence la Commission de la santé et de la sécurité au travail.

Il est évident que cela va avoir une influence sur le prix. Il est tout de même important de demander à votre entrepreneur une preuve de ces lettres de conformité d'échafaudage. Les ouvriers qui sont sur place doivent les avoir à tout moment.

Pour les équipements de nacelle, les ouvriers doivent détenir une carte de compétence pour la manipulation de ces appareils. Comme ils sont très lourds, il faut les faire approuver pour la circulation lorsque vous avez des garages souterrains.

La température

La température n'a pas d'incidence directe sur le scellant utilisé pour effectuer le calfeutrage. Du moment qu'il n'y est pas de givre et que les surfaces sont propres et sèches, il n'y a pas de problème. Le scellant est gardé au chaud dans des boîtes chauffantes et peut être installé jusqu'à des températures allant jusqu'à moins vingt degrés Celsius. Je parle ici



de produits professionnels qui n'ont presque pas de diluant. Les produits économiques ont besoin de produits chimiques pour que la réaction chimique pour le séchage fonctionne.

L'unique raison pour laquelle nous sommes dans l'impossibilité d'effectuer la pose lorsqu'il fait froid est due aux ouvriers. Dans ces conditions, ils passent plus de temps à aller se réchauffer et sont beaucoup moins productifs.

Choix de couleurs

Tout comme la peinture, il y a plusieurs choix de couleurs de calfeutrage. Pour les petits chantiers, il y a des standards sur le marché. Lors de gros chantiers, nous pouvons faire des agencements plus précis sur mesure.

En ce qui a trait à la couleur qui est blanche, il faut y donner une attention un peu plus particulière. Il y a trois sortes de blancs et ils y en a qui deviennent jaunes avec le temps ou qui réagissent avec les substrats.

J'espère qu'avec ces informations vous deviendrez un consommateur plus éclairé et que ces informations vous aideront à faire vos choix. ►

LK TOITURES

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

450 437-4118
LKTTOITURES.COM

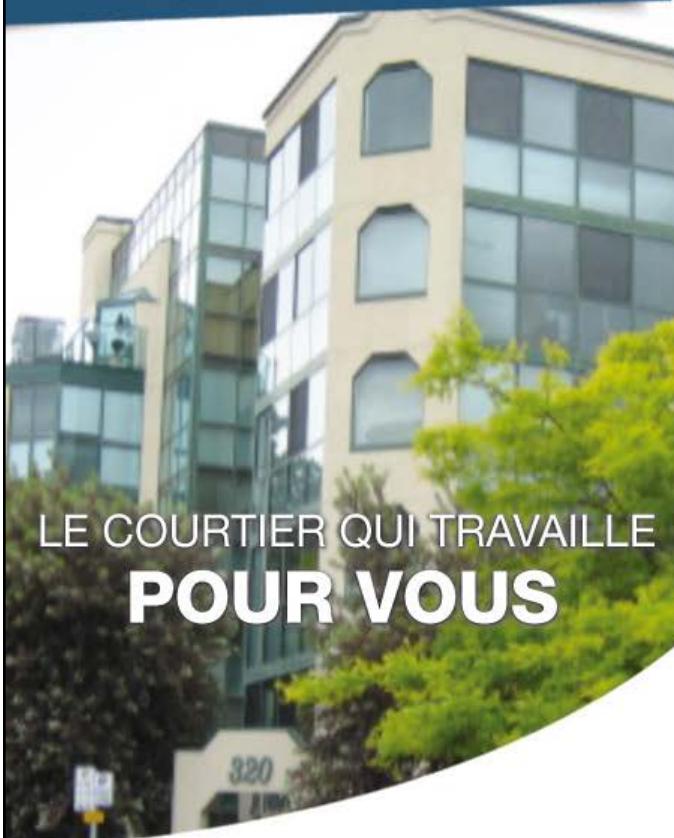
5100, Ambroise-Lafortune,
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES SUPERIEURS
DEPUIS 1997



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
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100
Châteauguay, QC J6K 3B4

1 877 665.DPJL

Visitez notre site Internet au: www.dpjl.com

facebook.com/groupedpjil

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPAA

COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Fellow professionnel d'assurance agréé

Cell. 514.978.2807 | rdrouin@pjil.com

Isabelle Tisseur

COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES

t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@pjil.com

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

Fonds de prévoyance



Par M. Fabien Prud'Homme, É.A.

L'évaluateur agréé peut confectionner une expertise spécifique pour formuler une opinion quant aux sommes à être réservées annuellement au fonds de prévoyance.

Le Code civil du Québec (C.c.Q.) définit les règles relatives aux copropriétés dont voici trois articles directement pertinents à notre sujet :

1064. *Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent.*

1991, c. 64, a. 1064.

1071. *Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.*

1991, c. 64, a. 1071.

1072. *Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.*



La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

1991, c. 64, a. 1072.

À la lecture de ces trois articles, il est clair que le fonds de prévoyance doit servir exclusivement qu'au remplacement des éléments communs du gros œuvre et non à l'entretien dit normal. Le conseil d'administration (C.A.) ne peut utiliser le fonds de prévoyance pour :

- Les réparations mineures comme les travaux de peinture des balcons et des garde-fous, telles que confirmées dans un jugement (Le Rive Droite II c. Goyette);
- Les travaux d'entretien ou d'améliorations.

GESTION DOUBLE RR EST UNE ENTREPRISE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion
DOUBLE RR

lucriverin@gestiondoublerr.com
438 883-9813

- **En d'autres termes, le fonds de prévoyance ne peut servir pour les travaux d'entretien normal tels la peinture ou le remplacement des tapis, et ce, même si les travaux sont exécutés dans des aires communes.**

Étapes à suivre pour estimer le fonds de prévoyance :

- Visite des lieux et relever de l'état des composantes de construction;
- Établir une projection chronologique de remplacement des composantes de construction (environ 30 postes) sur une période de ± 20 ans, considérant leur vie économique probable, selon des conditions normales;
- Estimer le coût de remplacement à neuf calculé à l'aide du manuel de coût de construction « Marshall & Swift Computerized Services » de la totalité du bâtiment;
- Il faut calculer le coût de remplacement présent et futur, soit à la date où cet élément devra être remplacé selon notre projection;
- Considérer les effets de l'inflation durant la période projetée;
- Considérer le taux de rendement (taux d'intérêt) des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance;
- Pour chacune des composantes :
 - Estimer l'âge effectif en date de visite, la vie économique probable, la vie économique restante et, le coût de remplacement futur actualisé.

Il est recommandé de valider ce scénario d'investissement sur une période de ± 5 ans.

Ce processus permettra d'estimer le montant des cotisations annuelles à verser dans le fonds de prévoyance pour l'ensemble de la copropriété.

Nous mettons à la disposition des administrateurs, plusieurs scénarios d'investissement (pessimiste à optimiste) afin de bien montrer les effets de la variation des cotisations annuelles dans le but d'éviter que le fonds de prévoyance ne devienne déficitaire au cours de la période de projection et ainsi éviter d'avoir recourt aux cotisations spéciales. Le tout est accompagné de tableaux et de graphiques pour illustrer l'impact financier de chacun des scénarios sur une longue période. ▶



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).

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

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

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable



Abordable



Digne de confiance

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

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

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

www.jan-pro.ca

L'entretien ménager commercial en 3 mouvements



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Voici une série de 3 courts articles reliés à l'entretien ménager commercial. Le premier traitera des produits d'entretien, le second parlera des techniques et des outils d'entretien et le troisième conclura avec les habitudes au travail et le comportement humain.

PARTIE 1 LES PRODUITS D'ENTRETIEN

Depuis longtemps, on a considéré l'entretien ménager uniquement comme une dépense. Cette tendance a eu comme conséquence que les propriétaires, gestionnaires et administrateurs d'immeubles ont basé leurs décisions concernant l'entretien ménager uniquement sur des considérations financières ou budgétaires. Des études récentes démontrent que des programmes bien orchestrés d'entretien ont une influence directe sur la rentabilité des entreprises, que ce soit pour améliorer la qualité de l'environnement (santé), pour prévenir la prolifération des bactéries dans les espaces partagés (contamination) ou pour prolonger la vie utile des investissements (rentabilité). Une meilleure compréhension des bénéfices rattachés à l'entretien ménager conduira à de plus grandes économies.

Les produits d'entretien ont une influence directe sur la qualité des milieux de vie, sur le développement durable, la protection de l'environnement, de même que la préservation des actifs communs.

Les milieux de vie sont des espaces communs où les germes (bactéries, virus) peuvent se retrouver et se transmettre facilement entre les occupants. La transmission des germes est un phénomène complexe et peut survenir parce que nous sommes en contact avec les surfaces fréquemment touchées (poignées de porte, interrupteurs, bouton d'ascenseur ou petits électro, etc.) ou avec de la nourriture contaminée. Il faut donc exercer un choix judicieux lorsque vient le temps de choisir une solution de nettoyage. Pour commencer, il est important de connaître la différence entre nettoyer et désinfecter si on veut faire le bon choix.

Trois définitions, nettoyer, assainir et désinfecter :

Nettoyer : enlever les souillures et les contaminants visibles qui nourrissent les germes.

Assainir : éliminer (tuer) les germes qui se retrouvent sur les différentes surfaces

Désinfecter : nettoyer les surfaces puis éliminer (tuer) les germes.

Précisons ici que pour effectuer correctement une désinfection, il faut procéder à deux opérations soit nettoyer d'abord (enlever les souillures) et désinfecter par la suite (détruire les germes).

Par ailleurs, la spécialisation d'une pièce exercera une influence sur le type de produit de nettoyage à utiliser. En général, on désinfectera les endroits où les germes risquent de se retrouver plus facilement comme les salles de bain, les coins-repas ou les surfaces fréquemment touchés, alors qu'on nettoiera les autres surfaces (planchers, fenêtres).

On associe désinfection et temps de trempage pour maximiser l'efficacité des désinfectants. Il faut donc prendre le temps de lire les recommandations des manufacturiers de ces produits, recommandations qui se trouvent sur les étiquettes.

Pour assurer un développement durable, le choix de produits de nettoyage portant une reconnaissance comme Ecologo (au Canada) ou Green Seal (aux USA) devrait être favorisé. Le seuil de cette reconnaissance se trouve sur l'étiquette du produit. Le consommateur conscient voudra également s'informer des conditions de production, d'emballage et de transport qu'utilisent les manufacturiers et les distributeurs de ces produits.

Sceaux de certification



Il est important de noter qu'aucun désinfectant ne peut être reconnu comme étant totalement sécuritaire pour l'environnement puisque les agents actifs qu'il contient sont en concentration suffisante pour donner des résultats (détruire les germes) et de ce fait, est dommageable pour l'environnement. Certaines catégories de désinfectant sont ➤

- toutefois moins dommageables que d'autres. L'Agence de Protection pour l'Environnement (EPA Environmental Protection Agency) américaine classe les désinfectants en quatre catégories distinctes allant du plus toxique (catégorie 1) au plus sécuritaire (catégorie 4). La mesure de toxicité est produite en relation avec la santé humaine et mesure l'acuité orale, respiratoire, par contact avec les yeux et par contact cutané. [Voir le tableau EPA Toxicity Categories joint en annexe.](#)

Protection des actifs corporatifs

Utiliserez-vous un produit contenant un abrasif sur une surface polie comme la vitre ou une pierre naturelle? De l'eau de javel sur un tissu délicat? Jamais, à moins de ne pouvoir voir les éraflures ou d'être indifférent aux dommages qui en résulteront. C'est pourquoi il faut faire attention au type de produit de nettoyage en fonction de la surface sur laquelle il sera utilisé.

Les solutions de nettoyage possèdent leur propre facteur pH. L'échelle de pH va de 1 à 14 et on mesure le pH des produits que pour les solutions à base d'eau. En chimie, le potentiel hydrogène (pH) est la mesure de la concentration d'ions hydrogène (H^+) comparée à la concentration d'ions hydroxyde (OH^-). Sur l'échelle de pH, si la mesure est entre 0 et 6.9, la solution sera dite **acide**. Si la mesure se situe entre 7.1 et 14 on aura une solution dite basique, ou alcaline. Une solution

neutre, telle que de l'eau et a un pH de 7.0 et est considérée neutre, car on y retrouve la même quantité d'ions hydrogène et hydroxyde.

Lorsqu'on doit nettoyer ou enlever des salissures, il est important de prendre en compte le type de surface sur laquelle se trouvent les salissures. Un nettoyant à base d'eau peut endommager une surface en bois. Dans ce contexte, un nettoyant à base d'huile ou de pétrole qui ne contient pas d'eau pourrait être utilisé.

Il est aussi très important de ne pas utiliser un nettoyant trop agressif pour la surface à nettoyer. L'utilisation d'un nettoyant très acide sur un plancher de marbre pourrait gravement l'abîmer. S'il y a un doute quant au produit à utiliser, vérifier les recommandations du manufacturier avant de nettoyer la surface. Il est préférable de retarder une procédure le temps de s'informer que de ruiner une surface.

Finalement, les copropriétés investissent une fortune pour remplacer les revêtements de sol, pour l'achat de nouveau mobilier, acquérir de nouveaux équipements, décorer, rénover ou construire un nouvel immeuble.. Il ne faudrait pas diminuer la durée de vie de ces investissements par l'utilisation de produits de nettoyage non appropriés qui finiraient par coûter beaucoup plus cher en coûts de remplacement prématuress. ▶

Annexe 1 – Catégories de toxicité des désinfectants et effets sur la santé



EPA Toxicity Categories

STUDY	MOST TOXIC	CATEGORY 1	CATEGORY 2	CATEGORY 3	LEAST TOXIC	CATEGORY 4
Acute oral	Up to and including 50 mg/kg	>50 through 500 mg/kg	>500 thru 5000 mg/kg	>5000 mg/kg		
Acute dermal	Up to and including 200 mg/kg	>200 through 2000 mg/kg	>2000 thru 5000 mg/kg	>5000 mg/kg		
Acute inhalation	Up to and including 0.05 mg/liter	>0.05 through 0.50 mg/liter	>0.50 thru 2.00 mg/liter	>2.00 mg/liter		
Primary eye irritation	Corrosive (irreversible destruction of ocular tissue) or corneal involvement or irritation persisting for more than 21 days.	Corneal involvement or other eye irritation clearing in 8-21 days.	Corneal involvement or other eye irritation clearing in 7 days or less.	Minimal effects clearing in less than 24 hours.		
Primary skin irritation	Corrosive (tissue destruction into the dermis and/or scarring)	Severe irritation at 72 hours (severe erythema or edema)	Moderate irritation at 72 hours (moderate erythema)	Mild or slight irritation at 72 hours (no irritation or slight erythema)		
Signal words for labels	DANGER	WARNING	CAUTION	None Required		

Source : EPA



Fitzback
SERVICES

GESTION TECHNIQUE IMMOBILIÈRE
À VOTRE SERVICE DEPUIS 25 ANS



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

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



GARE AU FEU DE SÉCHEUSE

LES SÉCHEUSES VIENNENT AU 3^E 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 sécheuse, ce qui accroît le risque d'incendie. Principales cause d'un feu de sécheuse : **manque d'entretien et/ou installation inadéquate.**

ÉCARTEZ LES RISQUES

L'équipe de « NETTOYAGE DRY-SEC » prend soin de bien nettoyer et inspecter vos conduits d'évacuation.

LE SPÉCIALISTE EN
NETTOYAGE
ET
RÉPARATION
DE CONDUITS DE SÉCHEUSE



Depuis 10 ans, plus d'une centaine de coopératives utilisent nos services.



NE JAMAIS UTILISER
DE CONDUIT EN
VINYLE OU EN
PLASTIQUE BLANC



514 337-5111



www.nettoyagedrysec.net

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



Conseil d'entretien de pavage



Par Anthoni Pravel
Excellent Pavage

Destiné aux gestionnaires de condos

La rigueur du climat québécois met l'asphalte des stationnements à rude épreuve : son exposition à la rudesse de notre climat (soleil, gel et dégel) favorise l'oxydation et l'effritement de ses agrégats (sable, pierres et bitume). Il est donc important de faire régulièrement appel à des professionnels pour le maintenir en bon état et assurer la longévité de vos stationnements.

Solutions économiques pour un plan d'entretien de pavage :

À cause du passage du temps et de son exposition aux éléments, l'asphalte perd son imperméabilité et son élasticité de surface. Ceci est dû en grande partie aux chaleurs estivales qui cuisent le bitume sur les surfaces, les laissant ainsi asséchées et oxydées. Ce processus n'intervient pas rapidement, mais se produit quelques années après sa fabrication. L'asphalte est normalement très lisse et très foncé à l'installation, mais elle tend à grisonner après 2, 3 ou 4 ans.

Lorsque votre asphalte atteint cet état d'assèchement, il est temps de la traiter pour prévenir l'érosion et les fissures matures. Il va sans dire qu'il est hautement recommandé d'appliquer un traitement de scellant à base de bitume adéquat tous les 2 ou 3 ans à compter de sa date de fabrication.

Scellant à base de bitume pour vos stationnements en asphalte

Pour comprendre l'efficacité du scellant à base de bitume, il est important de savoir que la pénétration d'eau dans la base de votre asphalte est la principale cause de toute défaillance de votre asphalte.

Le scellant à base de bitume prévient la pénétration d'eau, l'effritement et la fissuration et redonne à votre asphalte son élasticité et son imperméabilité d'origine. Il permet également de rehausser l'agrégat : vous êtes donc assuré qu'il ne s'écaillera pas avec le temps, mais qu'il s'estompera lentement et graduellement sans laisser de trace.

Il est conseillé de traiter votre asphalte tous les trois ans, afin d'obtenir une durée de vie optimale.

Remplissage de fissures

Le remplissage de fissures est une des méthodes de traitement localisé utilisées afin de prévenir l'infiltration d'eau et de débris dans les fissures formées dans les chaussées d'asphalte et de béton. Pour certains, cela peut représenter le principal outil du programme d'entretien de l'asphalte.

Le remplissage de fissure, lorsqu'il est effectué régulièrement, permettra de maintenir et même d'améliorer l'état de l'asphalte. Le scellement de fissures sur les routes en asphalte contribue à prévenir l'infiltration de l'humidité et des matériaux incompressibles dans la structure de la chaussée. L'humidité affaiblit l'intégrité structurale de la chaussée et constitue la première cause de sa détérioration.

- Les avantages du scellement des fissures ne seront pas en évidence immédiatement, mais ils le seront par la suite. Après plusieurs années, une chaussée traitée au scellement montre moins de signes de détérioration qu'une chaussée n'ayant pas reçu ce traitement. Par ailleurs, le scellement de fissures offre un excellent rendement économique à long terme.

Réparations de l'asphalte

Les réparations d'asphalte permettent d'éviter les affaissements favorisant les flaques d'eau, mais également :

- La protection de la base et de la sous-base
- De prévenir l'éparpillement des dommages aux zones saines
- D'éliminer les effets dommageables des taches d'huile, de la saleté et des pierres
- De prolonger la vie de votre entrée et améliore le rapport coûts/bénéfices

Mise à niveau, sablage et scellant du pavé uni

La mise à niveau est une question de sécurité et de durabilité. En effet, au fil du temps il se peut que les surfaces de pavé uni se détériorent ce qui peut causer beaucoup de dommages. La remise à neuf et la réparation du pavé uni consistent généralement à remplacer les pierres cassées ou abîmées puis à refaire les joints de polymère entre les pavés.

Le sablage du pavé uni est une solution finale pour les joints de vos pavés :

- Permet aux joints de vos pavés de conserver leur aspect original le plus longtemps possible
- Repousser les fourmis et autres insectes
- Empêcher la croissance de mauvaises herbes et les infiltrations d'eau

Le scellant est pour maintenir la force structurale du pavé uni ainsi que l'intégrité des agrégats (composants du pavé uni). Il permet ainsi de faire une remise à neuf du pavé uni.

Réparation de contour des drains pluvial

Le drain de fondation canalise et évacue l'eau qui se présente au pied d'un bâtiment pour empêcher qu'elle y stagne. Un tuyau perforé est installé du côté extérieur de l'assise supportant les murs de fondation. Il achemine l'eau captée vers un égout ou vers un fossé ou un puits perdu à distance du bâtiment.

Lorsque le drain de fondation ne remplit pas son rôle correctement, il y a des signes, comme une hausse significative du taux d'humidité dans le sous-sol. Cela peut même causer de la moisissure ou de la pourriture sur le plancher et la partie basse des murs. Ultimement, l'eau parvient à s'infiltrer à la base du mur de fondation ou par des fissures dans la dalle de béton du plancher.

Il convient donc de s'assurer que les contours de drain soient en bon état pour que l'eau s'écoule correctement dans le drain et ne stagne pas autour.

Excellent Pavage vous a fourni ces informations avec plaisir. Il s'agit là bien sûr d'informations générales. Pour toute évaluation précise, vous pourrez nous contacter en tout temps : il nous fera plaisir de venir évaluer gratuitement vos projets à venir. ☺



Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au déla 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@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

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
fdegiacco@flcrenove.com



Monoxyde de carbone dans les garages

Cinq mythes connus

Par Keith Rasmussen
President, Opera Inc.

1. Notre bâisse n'a pas besoin d'un système de monoxyde de carbone

Les émanations d'échappement des automobiles contiennent du monoxyde de carbone nocif pour la santé. Les hautes concentrations peuvent vous tuer, mais les niveaux inférieurs, que l'on retrouve habituellement dans les garages, peuvent aussi causer une variété de problèmes pour la santé comme maux de tête, fatigue, problème de concentration et nausée. Le monoxyde de carbone est inodore. Les petites quantités inhalées restent dans le sang pendant plusieurs semaines s'accumulent un petit peu à la fois et bloquent l'absorption d'oxygène.

Malgré cela beaucoup de personnes disent qu'ils n'ont pas besoin de système parce que : « Notre garage n'a jamais eu de problème », « les portes de garage ouvrent et ferment amenant de l'air frais dans le garage », « le garage est vide toute la journée », « nous n'avons jamais eu de plaintes » etc., etc.

Pour cette raison le code du bâtiment exige que tous les garages des édifices à multilogement utilisent un système automatique incluant : des ventilateurs, des volets motorisés et des détecteurs de gaz pour monoxyde de carbone.

2. Le monoxyde de carbone ne m'a jamais affecté

Très peu de personnes reconnaissent les symptômes liés au monoxyde de carbone, car ils sont aussi des caractéristiques de plusieurs autres conditions médicales. De plus nous devenons habitués lors d'expositions répétées à des faibles quantités.

Beaucoup de municipalités ont commencé à restreindre l'usage des poêles ou foyers à bois pour réduire le risque



d'exposition et améliorer la qualité de l'air pour tous. Les fumeurs sont encore plus à risque, car ils inspirent déjà du monoxyde de carbone.

Nous sommes aussi exposés quand la circulation routière est lente et qu'il n'y a pas de vent. Il arrive fréquemment que les gens aient le mal de mer après avoir pris un bateau quand en réalité ils ont inspiré du monoxyde de carbone en provenance du moteur, surtout s'ils voyagent dans la direction du vent.

3. Nous avons juste besoin d'un avertisseur pour le monoxyde de carbone

Une alarme pour le monoxyde de carbone peut être utile pour vous réveiller si vous êtes en danger, mais il est impossible de courir partout dans le garage pour ouvrir les ventilateurs et les portes de garage à chaque fois qu'il y a une alarme de gaz. Ce n'est pas pratique et surtout pas fiable. De plus ces avertisseurs, à prix modique, non pas la sensibilité requise pour détecter les bas niveaux afin d'assurer la protection des occupants. Un système automatisé, comme un thermostat, est beaucoup plus simple. Imaginez devoir aller à l'interrupteur de la fournaise chaque fois que vous que vous avez chaud ou froid... ▶



► 4. Si nous installons des détecteurs de gaz, nos coûts de chauffage vont augmenter

C'est vrai, vos coûts vont augmenter, mais cette déclaration a été tellement exagérée que nous allons la considérer aussi comme un mythe. Un bref historique s'impose :

Depuis trente ans les détecteurs de gaz sont fréquemment utilisés dans les garages partout au Québec. Au tout début les détecteurs étaient munis d'une sonde de type « multi-gaz ». Ces sondes pouvaient détecter une variété de gaz. Étant donné que les échappements d'automobile contiennent une variété de types de gaz, ces sondes étaient donc adéquates pour les garages. Mais nous voulions détecter le gaz le plus toxique soit le monoxyde de carbone, une petite partie des gaz d'échappement. Ces sondes « multigaz » sentaient une variété de choses et les évacuaient en même temps que l'air chaud du garage.

Il y avait trop de ventilation. Ces sondes détectaient aussi le lave-glace, les vapeurs de gazoline qui s'évaporaient des réservoirs de gaz, et elles étaient aussi affectées par l'humidité (les jours de pluie, les ventilateurs pouvaient fonctionner pendant des heures).



*Le gardien de
votre confort*

 **Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)



Résidentiel Commercial Industriel
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS

www.calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01

- ▶ Les propriétaires de condos recevaient d'énormes factures de chauffage et dans leur désarroi ils baissaient le chauffage dans le garage et certains le fermaient même au complet au grand déplaisir des occupants du rez-de-chaussée qui devaient à leur tour augmenter le chauffage dans leur condo.

Aujourd'hui la plupart des sondes utilisées pour détecter le monoxyde de carbone sont de type « électrochimique ». Elles sont très précises et détectent seulement le monoxyde de carbone. Il y a donc une réduction significative dans les frais de chauffage. Quand le détecteur de gaz détecte le monoxyde de carbone (CO) il ne prend que de deux à trois minutes pour évacuer le gaz et les sondes répondent rapidement. Le garage n'a pas le temps de se refroidir.

5. Nous avons un système de détection de gaz — On est protégé

Oui, vous êtes protégé, mais pour être vraiment protégé vous devez faire inspecter et calibrer votre système une fois par année. L'air dans les garages contient de la poussière composée de particules de ciment, sel, saletés de la route et de la cendre des gaz d'échappement. Les thermostats sont scellés, mais les détecteurs ne le sont pas. Les sondes sont donc constamment exposées à cette poussière qui endomme les systèmes mécaniques. Les sondes ont une durée de vie assez longue, typiquement 5 ans, mais chaque bâtie est différente.

L'inspection annuelle assure la protection des occupants et contrôle de près les coûts de chauffage. Vaut-il la peine de sauter une année ou deux pour sauver quelques dollars au risque de la santé des occupants, et prévoir une augmentation de coût de chauffage dû à un système mal ajusté ? Au cours des dernières 10 années, les frais d'inspection et de calibration des détecteurs de gaz ont diminué, on ne peut en dire autant des coûts de chauffage. ▶

Keith Rasmussen, Président, Opéra Électronique Inc.

Background; Opéra Électronique Inc. Fabrique des détecteurs de gaz au Québec depuis plus de trente ans. Ils sont spécialisés dans les systèmes de détection de gaz pour des garages de stationnement intérieurs et des garages mécaniques pour automobiles, camions et équipement lourds.

Carbon Monoxide in Garages

Five Common Myths



1. Our building does not need a carbon monoxide system.

Automobile exhaust contains carbon monoxide and carbon monoxide is bad for your health. High concentrations can kill, but lower levels, typical in garages, causes a wide range of health problems, from headaches and fatigue to difficulties concentrating and nausea. Carbon monoxide has no odor. Small amounts inhaled stay in the blood stream for several weeks, so it can accumulate, a bit at a time. In the blood, it blocks absorption of needed oxygen.

In spite of this, a lot of people say that their building does not really need a system because; - "Our garage has never had a problem." "The doors open and close, constantly bringing in fresh air." "The garage is empty all day." "We have never had a complaint." And so on.

For this reason building codes require removing exhaust emissions from all multi-family garages using an automated system which includes exhaust fans, fresh air dampers and carbon monoxide sensors to activate them.

2. Carbon monoxide has never affected me

Few people recognize the symptoms of carbon monoxide exposure since they are similar to symptoms of other conditions. In small quantities we become accustomed to them.

Many municipalities are beginning to restrict usage of wood burning fire places because on cold nights we are all exposed to risks of exposure when walking outside. Smokers are more susceptible as they are already inhaling carbon monoxide. ▶

- We are exposed when driving in heavy traffic on windless days. Frequently, people claim to be susceptible to sea sickness after a bad experiences in a boat, when in reality, they were simply inhaling too much carbon monoxide from the motor. Especially when travelling in the direction of the wind.

3. A carbon monoxide alarm is all we need

A carbon monoxide alarm may be useful to wake you up if there is eminent danger, but it is impossible to run around turning on fans, or opening doors every time there is a gas alarm. That would not be dependable. In addition, these low cost units do not have the sensitivity to detect low levels of gas to ensure occupant safety. An automated system is simple. Like a thermostat. Imagine running to the furnace switch every time you feel cold or hot.

4. Installing gas detectors will increase the cost of heating the garage

This statement is true, but because it has been blown out of proportion so badly, I am going to include it in the myths. First a bit of history.

Gas detectors have been in wide spread use in Quebec garages for the last 30 years. In the early days, the gas sensors were of a type called "multi-gas". This simply means that they can detect many different gasses. Car exhaust contains many gases, so they work. But the gas we are interested in, carbon monoxide, the most toxic one, is a small part of the mix. So these older sensors would "smell" all sorts of things, and blow them out, along with all the heat.

They would over-ventilate. They also detect the vapor from gasoline evaporating in the gas tanks, wind shield washer fluid, and also respond to humidity. (on rainy days the fan runs could run for hours). Condo owners were hit with tremendous heating bills and in their desperation they turned the heating way down, or off, much to the displeasure of the poor first floor residents. Their heating bills went up from the cold floor separating them and the cold garage.

Fast forward to today. Most carbon monoxide sensors employ electrochemical type sensors. These are very precise and selective for only carbon monoxide. This reduces heating costs dramatically. When the gas detector detects carbon monoxide (CO) it typically takes only two or three mi-

nutes to remove the exhaust and the sensors respond quickly. This is not long enough to cool down the garage.

5. We have a gas detection system; - we are safe

Yes, you are safer, but to be truly safe, you need to ensure that the system is checked and calibrated every year. The air in the garage contains dust made from a nasty mix of concrete, salt, road dirt, and exhaust ash. Thermostats are sealed, gas sensors are not. This is hard on mechanical systems and the sensors are exposed to this dust all of the time. They will last a long time, typically over five years, but every building is different.

The annual checkup ensures that you are safe and that the heating costs are tightly controlled. Skip a year or two of maintenance to save a few dollars at the risk occupant safety, and look forward for higher heating bills. The average maintenance cost of gas sensors has gone down over the last ten years. Not so for heating. ►

Keith Rasmussen, President, Opera Inc.

Background; Opera Inc. have manufactured toxic gas sensing systems in Quebec for over thirty years. They specialize in systems for interior parking and maintenance garages for both automobiles and heavy equipment.



Les moisissures



Par Lynda Bigras
Technicienne, services d'analyses
Détection thermique JD

Les moisissures sont des champignons microscopiques présents dans la nature et transportés dans les maisons par les courants d'air, les humains ou les animaux domestiques. Une fois à l'intérieur, les moisissures peuvent se développer si elles sont en présence d'eau ou d'humidité en quantité suffisante et de matières nutritives comme le bois, le carton ou le placo-plâtre. On les retrouve souvent aux endroits humides, par exemple autour des fenêtres ou lors d'infiltration d'eau non détectée.

Quels sont les effets des moisissures sur la santé?

Les problèmes de santé qui se manifestent le plus souvent chez les personnes exposées aux moisissures sont les suivants :

- irritation des yeux, du nez et de la gorge.
- écoulement nasal, congestion des sinus, symptômes s'apparentant à des rhumes à répétition.
- augmentation de la fréquence et de la gravité des crises d'asthme.

Il faut toutefois comprendre que la présence de ces symptômes chez un occupant ne signifie pas nécessairement qu'ils sont causés par des moisissures.

Quelles sont les personnes les plus vulnérables?

Les réactions observées chez les personnes exposées varient selon leur état de santé, leur âge et le temps qu'elles passent à la maison. Les personnes suivantes sont généralement plus sensibles à une exposition aux moisissures :

- les personnes souffrant d'allergies, d'asthme et de maladies respiratoires chroniques ainsi que les personnes hypersensibles.
- les nourrissons et les jeunes enfants.
- les personnes âgées.



Moisissures sur placo-plâtre

Moisissures sur bois

- les personnes dont le système immunitaire est affaibli, que ce soit en raison d'un traitement de chimiothérapie, d'une transplantation récente, du VIH (virus de l'immunodéficience humaine), du sida ou autre.

Qu'est-ce qui indique la présence possible de moisissures dans la maison?

- La présence de taches, souvent noirâtres, sur les murs, les plafonds, les tapis, dans les garde-robés, etc.
- la présence d'une odeur caractéristique de moisissure, de terres ou d'alcools.
- la présence de cernes, de gondolements ou d'autres signes d'infiltration d'eau sur les murs ou les plafonds, pouvant indiquer la présence de moisissures dissimulées derrière les matériaux.

Comment venir à bout des moisissures?

Nettoyer sans délai les surfaces atteintes et jeter les matériaux endommagés.

- Pour les petites surfaces, facilement lavables, faire disparaître les moisissures à l'aide d'un produit nettoyant tel que le TSP que l'on retrouve dans la plupart des quincailleries. Veiller à bien assécher ensuite. Il est important de bien suivre les directives d'utilisation du fabricant et de ne pas mélanger entre eux les produits utilisés pour le nettoyage.
- Pour les articles poreux moisissés ou sérieusement endommagés par l'eau, il est recommandé de les jeter.
- Pour les travaux de nettoyage ou de rénovation de grande envergure, il peut être nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée. ▶



ENTRETIEN PRÉVENTIF

Équipements mécaniques,
électromécaniques, électriques.

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

450 449-9616

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**



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
www.rsbspecialistes.net



RBQ 5588 7921 01

L'INSPECTION DE TOITURE

Un casse-tête?



Par Félix Lopez
LK Toitures

L'inspection de toiture peut, en effet, devenir un casse-tête si on ne choisit pas le bon technicien couvreur pour le faire. Les toitures plates ne sont pas toujours accessibles et visibles par le propriétaire. Il lui faut, ainsi, monter sur la toiture, afin de prendre connaissance de sa condition tout en étant sécuritaire. Il est alors préférable de faire appel à l'expérience et les connaissances d'un technicien en couverture.

Le technicien aura les outils et les équipements appropriés pour vérifier l'état de votre couverture, afin de s'assurer que le système d'étanchéité est toujours en bonne condition.

Quels sont les avantages à l'inspection de toiture?

Selon les statistiques connues, une réfection sur deux aurait pu être évitée! C'est pourquoi, l'inspection de toiture est importante et qu'elle doit être qualifiée. Nous suggérons, alors, d'effectuer deux à trois soumissions avant de procéder aux travaux recommandés. Voici quelques avantages à l'inspection :

- Démystifier les complexités de la toiture
- Éviter tout coût inutile, dont la réfection de toiture qui n'est pas toujours la meilleure solution
- Prolonger la durée de vie de la toiture
- Identifier les travaux/correctifs à exécuter
- Respecter votre budget

Comment savoir si on doit effectuer une inspection?

- Lorsque vous avez une infiltration d'eau ou s'il y a des taches de moisissure à l'intérieur du bâtiment; urgence vous devez appeler un technicien.
- Conformément à vos besoins, l'Association des Maîtres Couvreurs du Québec recommande qu'une inspection de toiture soit faite deux fois par année, à l'automne et au printemps.
- Si vous remarquez des déficiences : obstruction des

drains, végétation sur le toit, rides (plissement dans la membrane), boursouflures (ballon dans la membrane), fissures, joints de scellant détérioré, etc.*

- Si vous remarquez une accumulation de glace excessive ou une accumulation d'eau qui excède une période de 48h.*

**Prenez garde, il faut être sécuritaire lorsque vous prenez la décision de monter sur le toit.*

Comment faire pour choisir LE bon technicien couvreur?

- Vérifiez l'expérience et demandez des références
- Vérifiez les certificats de compétences, les connaissances et les licences de l'entreprise
- Assurez-vous d'avoir une bonne communication avec le technicien
- Soyez confortable avec votre choix

Quoi faire lors de l'inspection?

- Assurez-vous d'être présent lors de l'inspection, il sera plus facile pour vous de comprendre l'état de votre toit et les recommandations qui s'en suivront
- Posez des questions, c'est le temps de le faire!
- Assurez-vous qu'il effectue une vérification complète (incluant entre-toit, s'il y en a un) soit; la condition générale de la couverture et la condition des relevés ainsi que les accessoires du toit.
- Assurez-vous que le technicien effectue une couple exploratrice du toit, afin de connaître spécifiquement sa composition.
- Assurez-vous qu'il vous remette un rapport visuel complet et détaillé des déficiences, ainsi qu'un prix budgétaire, afin d'exécuter les travaux correctifs.

Faites-appel à un expert en toiture qui sera répondre à vos besoins, afin de vous faire épargner temps et argent et qui sauras vous offrir un service de qualité, une évaluation détaillée de votre toiture, ainsi qu'un plan d'entretien qui vous permettra de prévenir les désagréments du vieillissement prématuré de votre toiture. ▶

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 !



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



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

Sinistre
résidentiel
mineur

Sinistre
résidentiel
majeur

Sinistre
de
copropriété



MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033

LAVAL : 514-990-7700

EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

Comment se débarrasser des fourmis charpentières?



Par Sylvain Leroux
Inspecteur en bâtiment
et thermographe certifié
514 617-4921
detectionthermique@gmail.com
www.detectionthermique.com

Les fourmis charpentières sont bien connues pour causer des dommages aux structures en bois.

À l'extérieur, les fourmis charpentières peuvent loger dans des troncs d'arbres morts encore debout, dans des souches ou des billots, ou encore, sous des troncs qui jonchent le sol ou des pierres.

À l'intérieur, comme elles préfèrent le bois humide et pourri, la présence de fourmis charpentières peut révéler un problème d'humidité ou de décomposition des structures de bois. En plus de creuser des galeries dans les moulures, les escaliers et les cadres de fenêtre en bois, une colonie de fourmis peut construire son nid dans une maison sans attaquer le bois de charpente et infester les espaces vides entre les murs, les greniers, les portes creuses et même derrière des panneaux isolants en mousse de polystyrène.

Les fourmis charpentières se faufilent dans les maisons de plusieurs façons :

- Les fenêtres
- Les fissures dans les fondations
- Les conduits du système de chauffage ou de climatisation
- Les câbles d'alimentation ou de téléphone
- Les points de jonction entre la maison et la végétation comme les branches d'arbre
- Les structures de bois attenantes aux maisons (comme les vérandas et les remises)
- Le bois de chauffage apporté dans la maison



Voici quelques actions à prendre pour vous aider à vous débarrasser des fourmis charpentières :

- Débarrassez-vous du bois pourri ou infesté autour des bâtiments.
- Sortez le bois de chauffage et ne l'entreposez pas près des bâtiments.
- N'enterrez pas de souches ni d'autres débris de bois près de votre maison.
- Vérifiez l'état des éléments de l'aménagement paysager (comme le paillis d'écorce décoratif, les murs de soutènement et les pièces en bois de grève).
- Trouvez une solution aux problèmes d'humidité dans votre maison.
- Remplacez le bois de charpente pourri ou infesté par des matériaux en bon état.
- Retirez les sources de nourriture afin de ne pas attirer les fourmis à l'intérieur.
- Conservez les aliments dans des contenants étanches et balayez régulièrement le plancher afin d'éliminer toutes les miettes de nourriture.
- Veillez à la propreté de votre maison afin de prévenir une nouvelle infestation. ▶

La Loi 122 et les systèmes d'alarme-incendie: comment s'y retrouver?



Par Guy Verville, ing.
Guard-X inc., protection incendie

Couramment désignée comme étant le « chapitre Bâtiment du Code de sécurité », la Loi 122 a été mise en vigueur le 18 mars 2013. Ses clauses visent principalement les façades d'édifices, les stationnements étagés, ainsi que leurs systèmes de détection et d'alarme de feu. Chez Guard-X, nous nous assurons que les propriétaires concernés par la Loi s'y conforment en matière de sécurité incendie. Voici quelques informations utiles.

On ne badine pas avec la sécurité!

En principe, la Loi 122 assure la protection des occupants et des gens circulant à proximité des bâtiments qui y sont assujettis. Ces derniers font l'objet d'une inspection rigoureuse dont est issu un rapport incluant des recommandations. Lorsque ces dernières ne sont pas appliquées dans les délais prescrits, les propriétaires fautifs reçoivent de lourdes amendes et de sévères contraventions. En outre, la Loi sur le bâtiment stipule que : « La Régie peut ordonner la fermeture, l'évacuation ou la démolition, en tout ou en partie, d'un bâtiment [...] lorsqu'elle estime qu'il y a un danger pour la sécurité et l'intégrité des personnes. »

Pour éviter de telles conséquences, l'expertise de Guard-X entre en jeu! Nos procédés de pointe garantissent que les systèmes de protection incendie de vos bâtiments sont parfaitement efficaces, et ce, dans le respect minutieux de la Loi 122.



Alarmes

Pour les bâtiments soumis à la Loi 122, voici un résumé des critères à respecter **au plus tard le 18 mars 2016** :

- Un système de détection et d'alarme-incendie est obligatoire pour tous les bâtiments où dorment un minimum de dix personnes;
- Pour les structures construites avant novembre 2000, le système doit se conformer au Code national du bâtiment de 1995;
- Dans les habitations pour aînés, le système d'alarme doit être relié au service d'incendie le plus proche;
- Lorsqu'un avertisseur sonore est installé dans un logement destiné à une personne âgée, le signal doit émettre une puissance d'au moins 110 cd (candelas);
- Dans tout édifice comportant plusieurs pièces, le son du signal d'alarme doit être d'au moins 85 dB (décibels) à proximité de la porte d'entrée.

Avertisseurs

Une stricte mise à niveau des avertisseurs de fumée a également été prévue lors de l'établissement de la Loi 122. Voici trois des règles obligatoires **depuis le 18 mars 2014** :

1. Les avertisseurs de fumée doivent être conformes au Code national de prévention des incendies de 2010;
2. Tout avertisseur de fumée doit être changé 10 ans après la date de fabrication inscrite sur son boîtier;
3. Si aucune date n'est visible, l'avertisseur doit automatiquement être remplacé.

Au service des résidents du grand Montréal, l'équipe qualifiée de Guard-X est votre partenaire pour tout ce qui concerne l'achat, l'installation et l'entretien de systèmes d'alarme-incendie et d'avertisseurs de fumée. Pour des bâtiments 100 % conformes à la Loi 122, communiquez avec nous! ▶

L'entretien de vos conduits de ventilation!

Le confort dans votre maison passe aussi par un système de ventilation performant et en bon état de marche!



Par Jonathan Boivin
BD Ventilation Plus

Comme nous passons une bonne partie de notre temps à l'intérieur, la qualité de l'air constitue une préoccupation, surtout en hiver. Si vous avez un système de chauffage à air pulsé ou un échangeur d'air, votre demeure est munie d'un réseau de conduits, qui doit être occasionnellement nettoyé!

Pourquoi entretenir vos conduits de ventilation :

Éliminez les polluants de votre air ambiant, tels que poussière, moisissures et prolifération microbienne.

Diminuez vos risques d'allergies, d'asthme, maux de tête et éternuements.

Augmentez l'efficacité de votre système de ventilation et de plus réduisez vos coûts d'énergie.

Conséquences d'un mauvais entretien :

L'absentéisme est souvent causé par la congestion nasale, les maux de tête et/ou fatigue : résultat d'une mauvaise qualité de l'air respiré, dû aux poussières et microbes projetés par vos conduits de ventilation. Nous vous offrons une estimation gratuite du nettoyage et désinfection de vos conduits de ventilation, pour le mieux-être des propriétaires et de vos employés...

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

Informez-vous auprès des fournisseurs qui offrent les services suivants: nettoyage de conduits de ventilation, fournaise, échangeur d'air, conduit de sécheuse, 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 et nettoyage de garages. ▶



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

BESOIN D'INFORMATION
SUR
L'ACOUSTIQUE
DE CONDO ?



Matériaux d'insonorisation

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

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

acousti-tech.com

1.888.838.4449



Les défis du choix d'une membrane acoustique

Par l'équipe d'AcoustiTECH.

Cas typique : vous avez à faire des rénovations dans votre condo. Vous planifiez les travaux avec tous les corps de métier impliqués et lorsque vient le temps de choisir le revêtement de sol, vous hésitez. Le bâtiment dans lequel vous habitez vous demande de respecter un rendement acoustique de FIIC 62. Vous magasinez d'abord un revêtement de sol (bois franc, bois d'ingénierie, vinyle, céramique, etc.). Par la suite, vous recherchez une membrane acoustique qui affiche un rendement acoustique aux bruits d'impact de FIIC 62 et plus. Satisfait de vos recherches, vous choisissez ce produit et procédez à l'installation de la membrane et du nouveau plancher dans votre unité. À la suite des travaux, votre voisin de l'étage inférieur se plaint d'entendre vos déplacements à l'intérieur de votre condo, beaucoup plus qu'avant que vous ne procédiez aux rénovations. Vous investiguez, demandez à un acousticien de faire des tests acoustiques. Les résultats que vous obtenez révèlent que le rendement acoustique aux bruits d'impact de votre condo est de FIIC 54. Où avez-vous donc commis une erreur? Qu'est-ce qui peut expliquer un tel résultat?

L'acoustique de plancher dans les immeubles en copropriété ainsi que dans les bâtiments commerciaux s'avère plus complexe qu'il ne peut sembler. En effet, plusieurs critères doivent être pris en compte lors du choix d'une membrane acoustique. Il n'est pas possible de seulement se fier aux résultats acoustiques publiés par le fabricant du produit sans se soucier de l'assemblage.

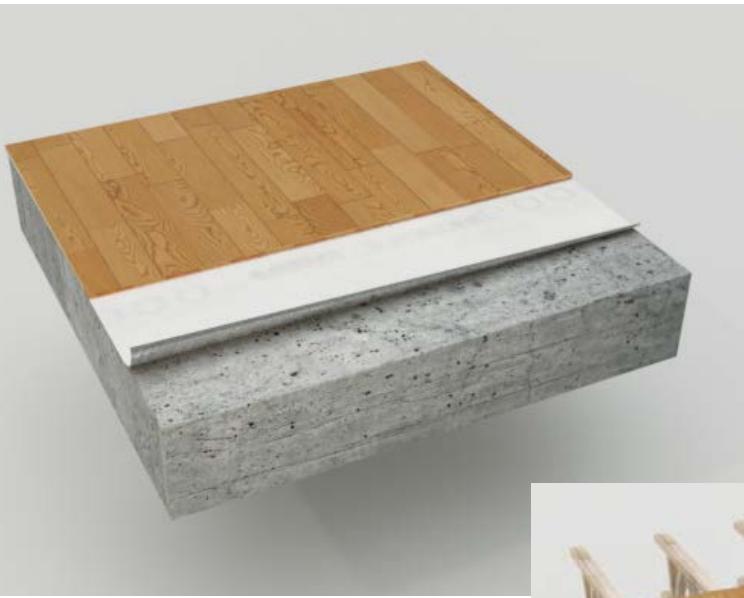
Le nerf de la guerre : la nature de la structure dans laquelle une membrane est installée!

Gare aux capacités acoustiques attribuées par les fabricants à leurs produits! 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. Il est donc impératif de vérifier dans quelles conditions ont été faits les tests acoustiques publiés par le fabricant qui prétend à un rendement donné.

Les tests ont-ils été faits en laboratoire ou en chantier? Savez qu'un test acoustique réalisé en laboratoire, dans des conditions idéales, donne systématiquement un résultat plus performant qu'un test réalisé en chantier, où rien n'est optimal. Est-ce que l'assemblage plancher/plafond utilisé lors des tests acoustiques est le même que le vôtre? Par assemblage plancher/plafond, nous parlons de toutes les composantes qui se trouvent entre votre plancher et le plafond du local situé sous le vôtre. L'épaisseur de la dalle de béton, le nombre de planches de contreplaqué utilisées, leur épaisseur, l'utilisation de barres résilientes, la présence d'un plafond suspendu, de laine acoustique, etc. sont autant de facteurs qui peuvent influencer le résultat acoustique qu'offrira une membrane donnée. Il vous faut donc vous assurer que les tests acoustiques réalisés avec la membrane que vous considérez ont été effectués avec des assemblages plancher/plafond identiques ou très similaires au vôtre. De cette façon, vous aurez une meilleure idée du rendement acoustique que vous risquez d'obtenir dans votre condo ou votre espace commercial.

À titre d'exemple, une membrane de 5 millimètres (mm) d'épaisseur, installée sur une dalle de béton d'une épaisseur de 203 mm (8 po) au-dessus d'une pièce comportant un plafond de gypse, peut donner un rendement de FIIC 67, alors que ce même type d'assemblage testé en laboratoire pourrait conduire à un résultat IIC 71! Par contre, cette même membrane de 5 mm installée dans une structure de bois plus conventionnelle, composée d'un contreplaqué, des poutrelles, d'un espace de 203 mm (8 po) rempli d'un isolant en nattes, des lattes de bois et des panneaux de gypse., peut fort bien vous procurer un rendement aussi bas qu'un FIIC 54. Par cet exemple, on constate aisément qu'attribuer un rendement



► acoustique à une membrane sans tenir compte de la structure de la construction dans laquelle elle sera utilisée s'avère pour le moins hasardeux!

Autre piste à explorer : la compatibilité de la membrane avec les critères de performance mécanique du revêtement de sol choisi.

Un autre critère extrêmement important dans le choix d'une membrane acoustique pour plancher est la performance mécanique. Il faut s'assurer que le produit satisfait les critères mécaniques (épaisseur, densité, cohésion interne) du revêtement de sol choisi. Trop souvent, cet aspect est négligé par les consommateurs, alors qu'il est tout aussi important que la performance acoustique. Négliger cet aspect dans le choix de votre membrane acoustique peut mener à des problèmes coûteux, mais malheureusement fréquents, tels qu'une déformation, des craquelures ou un soulèvement du revêtement de plancher, potentiellement jumelé à la non-applicabilité de la garantie de son fabricant!

Il est donc important de connaître le type d'installation de plancher qui sera réalisé : bois d'ingénierie collé ou flot-



tant, bois franc cloué, vinyle, céramique, etc. Cette information vous orientera déjà vers une catégorie de membranes acoustiques plus appropriées à votre immeuble. À défaut, vous pourriez opter pour une membrane trop épaisse ou trop molle, ou dont la force mécanique ne suffit pas à retenir les mouvements du revêtement de plancher causés par des variations normales du taux d'humidité ambiant ou encore, vous pourriez opter pour le mauvais choix d'adhésif. Ce sont là autant d'erreurs susceptibles de provoquer les problèmes précédemment décrits.

Il est également nécessaire de vérifier l'épaisseur maximale que peut avoir le sous-plancher aux termes de la garantie de son fabricant, laquelle comporte également de nombreuses recommandations quant au sous-plancher pouvant être installé sous le revêtement de sol. Ce sont là autant des restrictions que vous devez de respecter pour que le fabricant honore la garantie en cas de problème.

Il est donc primordial de s'assurer de la compatibilité de la membrane acoustique avec le revêtement de sol que vous avez choisi. À titre d'exemple, si vous optez pour un revêtement de sol en bois installé

de façon collée, la force mécanique de la membrane s'avère un critère décisif, puisque c'est précisément cet aspect de la membrane qui déterminera sa capacité à retenir votre revêtement de sol contre les mouvements induits par les variations normales du taux d'humidité ambiant, qui font dilater ou contracter les planches de bois.

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 1500 tests auxquels nous avons procédé en laboratoires et en chantier. ▶

POUR VOTRE CONDO... C'EST VÉRONNEAU!

VERONNEAU.COM

450.680.1989

SYNDICATS ET PROPRIÉTAIRES DE CONDOS :

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 créant un compte en ligne sur notre site Internet!





Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

L'éclairage est-il important en décoration intérieure?

L'éclairage est un aspect souvent négligé dans la décoration intérieure. Pourtant elle est primordiale à chaque pièce de son condo afin de donner l'ambiance nécessaire à chacune d'elles.

L'éclairage naturel est primordial! Il donne beaucoup de chaleur et de la luminosité à la pièce. Ce qui est important au fond c'est d'avoir un éclairage de base

qui couvre tout l'espace. Ensuite pour donner différentes ambiances l'éclairage d'appoint vient donner la touche finale et créer l'atmosphère voulue afin de favoriser les activités destinées à chacune des pièces.

1-Le salon

Nous avons besoin d'éclairage principal qui donne vie à toute la pièce. Ensuite ce qui est important est de créer des zones. Pour le coin lecture par exemple, une belle lampe sur pied qui éclaire vers le bas peut donner une belle ambiance douce qui favorise le calme et assure un confort pour le lecteur assidu.

Si vous avez des œuvres d'art que vous voulez mettre en valeur, certains éclairages muraux peuvent leur donner plus de prestance.

Afin de mettre certains de vos meubles en valeur, il y a une multitude de lampes de table qui peuvent à la fois les faire ressortir tout en donnant une touche décorative à votre salon.

Pour le coin télé, une lampe près du téléviseur, sans éclairage direct sur l'appareil permet à l'œil de se reposer et de ne pas créer de reflets sur l'écran.

L'important est de s'amuser avec notre éclairage afin de donner l'ambiance parfaite pour chacune des zones établies dans la pièce, tout en ajoutant une touche décorative à l'espace de vie commune.



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

► 2-La salle à manger

Il est important de mettre l'éclairage directement au dessus de la table. De cette façon, une ambiance de rassemblement est créée. La salle à diner est l'endroit idéal pour les conversations en famille ou entre amis, nous voulons que tous les convives soient englobés par ce cocon de lumière afin de favoriser les discussions. Ajouter un gradateur afin de pouvoir varier l'intensité de la lumière peut être un atout surtout pour les soirées entre amoureux.

3-La cuisine

Pour la cuisine si vous avez l'espace pour mettre une table, la même règle s'applique que pour la salle à manger. L'éclairage doit être directement au dessus de celle-ci. Pour les plans de travail, il est important d'avoir l'éclairage adéquat pour la préparation des repas. Identifiez les zones de travail et assurez-vous que chacun des endroits stratégiques est directement éclairé afin de vous faciliter la tâche.

4-La salle de bain

Pour la salle de bain vous avez besoin d'un éclairage général pour donner l'ambiance à la pièce, mais il ne faut pas négliger un bon éclairage au dessus du miroir de la vanité. Il est important d'avoir suffisamment de lumière pour se préparer le matin ainsi que pour se débarbouiller avant de passer au lit.

5-La chambre

Pour la chambre, il est aussi important d'évaluer ses besoins. C'est notre espace personnel pour se retrouver seule ou en couple loin des tracas quotidiens. Si vous aimez lire au lit par exemple, de jolies lampes de table ou de l'éclairage mural peuvent vous créer une atmosphère douce et relaxante pour bien terminer votre journée. L'important est que la pièce ait une ambiance propice au calme. Un éclairage général est aussi de mise pour les allées et venues dans la pièce.

Ce qui est important au fond, c'est de bien identifier chacun de vos besoins tout en ajoutant une touche de style à votre décor! Alors, amusez-vous avec votre éclairage et vous verrez à quel point vous allez apprécier davantage chaque moment passé dans votre condo avec l'éclairage adéquat pour chacune de vos activités!

Bon magasinage! ▶

François



- 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 Télec. : 438.384.6151
5266, boulevard Saint-Laurent, Montréal (Québec) H2T 1S1



Évaluation de bâtiments et d'équipements
Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

Robert Plante, président

(Région) Montréal 514 788-9777

(Région) Québec 418 227-9777

Sans frais 1 800 227-5257

robert.plante@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



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

CONSTRUCTION MADUX

Expert en réfection de béton
Façades, balcons et stationnements

514.326.0404

Gheorghe Cepreaga
Technicien senior, Sciences du bâtiment

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
Moussissure - Amianto
Qualité de l'air
www.amec.com



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

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.cepreaga@amec.com

1-866-943-AMEC

UN SERVICE
PROFESSIONNEL,
ÉCONOMIQUE,
ET DE
QUALITÉ.

ENTRETIEN MENAGER

Le Chiffon Doré

514-325-0825

Cessez de magasiner
une équipe d'entretien.



COPROPRIÉTÉ
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL

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.

ON S'OCCUPE DE TOUT !

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.

**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

www.chiffondore.com

Comment éliminer la moisissure



Par Ernesto Williamson
Entretien Ménager Le Chiffon Doré

À l'arrivée de l'été, le taux d'humidité augmente et la moisissure peut se développer dans des endroits humides et non airées dans la maison. La moisissure est dangereuse et peut causer de sévères problèmes respiratoires et doit être nettoyée avant de se répandre avec persistance.

Voici ce que vous devriez faire pour la combattre et prévenir sa propagation :

1. Portez un masque et de gants.
2. Préparez la zone à nettoyer. Posez des sacs de plastique sur le sol juste en dessous de la zone infestée par la moisissure.
3. Utilisez un déshumidificateur pas de ventilateur.
4. Utilisez un aspirateur qui contient des filtres spéciaux qui captent les allergènes et les toxines.
 - a. N'utilisez pas votre aspirateur normal. Il n'est pas conçu pour ce genre de nettoyage et les spores de la moisissure pourraient le contaminer, ce qui le rendrait inutilisable dans le futur.



5. Nettoyez la zone avec un détergent.
6. Rincez avec de l'eau chaude.
7. Vaporiser de l'eau javel.
8. Séchez avec du papier absorbant.

Avertissements

- S'il y a des enfants en bas âge ou des femmes enceintes à votre domicile, il vaudrait mieux faire appel à un professionnel plutôt que de vous débarrasser de la moisissure vous-même. Cela vaut aussi pour les gens aux prises avec des problèmes reliés à l'asthme ou autres problèmes respiratoires et allergènes..

Votre univers



mon peintre

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

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



Fairgreen Acres

Un projet unique en son genre

Bâtie en 1974 dans la municipalité de Greenfield Park, la copropriété de Fairgreen Acres a fêté en 2014 ses 40 ans d'existence. Ce complexe regroupe 324 unités d'habitation de type maison de ville logeant quelque 1200 habitants; et a su, malgré les années, conserver tout son charme.



Fairgreen Acres propose un style de vie qui a tout pour plaire autant aux amoureux de la ville qu'aux amants de la nature. En effet elle est, d'une part, située près de tous les services et commodités (transport en commun avec navette vers le centre-ville, centres d'achats, restaurants, boutiques spécialisées, etc.). D'autre part, elle est dotée d'un des plus grands terrains verts communautaires au Québec situé en bordure d'une piste cyclable et près de plusieurs grands parcs et sentiers pédestres. De plus, le dessin des rues est de type cul-de-sac ce qui limite le passage des automobiles et donne au quartier une atmosphère paisible.

Fairgreen Acres combine les avantages de maison unique (espace et verdure) à ceux de la copropriété (entretien pris en charge). Chacune des 324 unités est composée, de trois ou quatre chambres à l'étage, d'un rez-de-chaussée spacieux, d'une salle d'eau, d'une salle de bain et d'un sous-sol avec ou sans garage.

Les condominiums de *Fairgreen Acres* attirent une clientèle variée telle que les gens seuls, en couple, jeunes, plus âgés ou les jeunes familles. Que ce soit pour la vie communautaire active, la proximité des services de santé, la présence du centre communautaire avec piscine creusée, le parc de jeux ou la proximité ➤



► des écoles primaires et secondaires; chacun y trouve son compte! Notamment c'est l'été que les activités sociales sont à leur apogée à *Fairgreen Acres*. La piscine et la barboteuse avec la présence de surveillants-sauveteurs qualifiés, accueillent petits et grands tous les jours et fins de semaine de juin à la fin aout. De plus, des cours de natation sont aussi offerts aux résidents de la copropriété à un cout minime. Aussi, pendant la saison estivale, le parc privé de *Fairgreen Acres* fourmille de jeunes et de plus vieux et généralement, un rassemblement annuel y est organisé par un comité bénévole. Que ce soit un grand bazar ou une fête des voisins, le syndicat de copropriété trouve important d'encourager les échanges entre les résidents.

Depuis maintenant, plus de trois ans, le syndicat de copropriété de *Fairgreen Acres* travaille de concert avec une compagnie de gestion réputée afin d'assurer l'entretien des bâtiments ainsi que l'offre de services aux résidents. Pour ce faire, le syndicat, composé de cinq administrateurs et d'un présidium de trois élus, est responsable d'un budget annuel approchant les $\frac{3}{4}$ de million en plus d'un fonds de réserve de près d'un demi-million. Grâce aux efforts des membres du syndicat et de la compagnie de gestion, aucune cotisation spéciale n'a, jusqu'à ce jour, été exigée auprès des copropriétaires.



Suite à la recommandation de notre firme de gestion, Gestion Immobilière Imhotep, notre syndicat est maintenant membre de CondoConseils, un service d'assistance et d'accompagnement téléphonique qui nous donne accès aux conseils d'experts 7 jours sur 7 de 8h à 20h. Ce n'est pas tout, car en tant que membre, nous aurons très bientôt notre propre site Internet CondoRéseau pour accéder en privé à nos documents administratifs, notes d'information, règlements et nouvelles de chez nous en ligne. Nous serons tous bien informés, car la transparence de nos communications en de rigueur.

Bref, la qualité de vie et la quiétude à *Fairgreen Acres* sont telles, que certains résidents y habitent depuis plusieurs décennies! ▶

Pour en finir avec les dégâts d'eau

Dans le monde de la copropriété, le chauffe-eau est un élément qui peut influer grandement la prime d'assurance-habitation, les compagnies d'assurance allant même jusqu'à accorder des crédits pour l'installation d'un système antifuite.

Pour répondre à ce nouveau besoin et ainsi mieux protéger ses clients, HydroSolution innove en proposant différents systèmes de protection capables de détecter les problèmes avant même qu'ils ne causent des dégâts.

Le propriétaire qui opte pour l'un ou l'autre de ces systèmes est assuré qu'aucun dégât d'eau ne viendra porter atteinte à sa propriété. En cas de fuite, le système coupe la valve d'alimentation du chauffe-eau et émet une alarme sonore et/ou une alerte courriel au propriétaire, selon les options choisies.

Les trois systèmes sont offerts sur les chauffe-eau en vente. L'installation doit être effectuée par les experts de Hydro-Solution afin d'assurer une protection et un rendement incomparables.

SYSTÈME COMPLET

Afin de protéger toute la propriété contre les dégâts d'eau, ce système est installé directement à l'entrée d'eau principale. En plus d'émettre une alarme sonore, le système envoie également un courriel de notification au propriétaire, précisant l'emplacement exact de la fuite. Pour ce faire, une passerelle réseau connecte le système à Internet.

- Valve en acier inoxydable
- 5 détecteurs sans fil : chauffe-eau, lave-vaisselle, laveuse à linge, etc.
- Système électrique doublé d'un système d'appoint à piles en cas de panne
- Alarme sonore conçue pour signaler également le niveau faible des piles
- Auto-maintenance mensuelle
- Garantie de 1 an
- Passerelle réseau connectée à l'Internet



SYSTÈME PLUS

Ce système installé directement sur le chauffe-eau protège et prévient les fuites d'eau du chauffe-eau. En cas de fuite, il envoie une alarme sonore et un courriel de notification au propriétaire. Pour ce faire, le système doit être raccordé à une connexion Internet.

SYSTÈME DE BASE

Ce système de base de détection est installé directement dans le bac de rétention. À la moindre goutte d'eau, il envoie automatiquement un signal à la boîte de contrôle pour interrompre l'alimentation en eau.

L'un ou l'autre de ces 3 systèmes sont des sentinelles sûres qui épargnent bien des inquiétudes et réduisent les primes d'assurances-habitation du propriétaire. HydroSolution a d'ailleurs des ententes avec la plupart des compagnies d'assurance et des syndicats de copropriété. ▶

Pour plus d'information au sujet des services et produits d'HydroSolution, veuillez consulter :

www.hydrosolution.com ou communiquer avec
Isabel St-Laurent, directrice de marque,
T. (514) 326-0606 x 4275
ou **istlaurent@hydrosolution.com**.



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





VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et
économie garantie



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

« On déshabille Pierre Pour habiller Paul »



Après avoir supporté pendant des années une qualité d'air frais discutable et les odeurs des voisins, un administrateur nouvellement nommé sur le CA du syndicat d'une copropriété, contacte FUSION ÉNERGIE pour obtenir une analyse de la situation. Voici les conclusions qu'ont tirées les spécialistes de FUSION ÉNERGIE à la suite de leur visite à cet édifice d'un peu moins de 50 unités.

La facture énergétique totale des aires communes (HQ + gaz) s'élève à 20 000 \$ par année, soit 36 \$ par mois par porte. À la lumière de cette valeur, clairement en deçà des valeurs normales de consommation, les spécialistes de FUSION ÉNERGIE n'ont pas mis beaucoup de temps à découvrir la cause des problèmes de ces copropriétaires.

Les systèmes de changement d'air (chauffage des corridors), contrairement à la réglementation, sont contrôlés par une minuterie. Cette dernière permet aux systèmes de ne fonctionner que 2 heures 45 minutes par jour, soit 11% du temps.

Ainsi, la grande majorité du temps la pression dans les corridors est négative. C'est pourquoi lorsqu'un évacuateur dans un condo est mis en marche (cuisinière, toilette ou sécheuse), l'air de remplacement est tiré par la porte-fenêtre, les fenêtres, les fissures des murs extérieurs et probablement des murs mitoyens entre les appartements, etc. Les occupants peuvent facilement observer les traces de poussières autour des ouvertures de fenêtres. En hiver, au lieu de se servir de l'air chaud des corridors pour remplacer l'air évacué, chaque propriétaire doit chauffer, individuellement, cet air froid d'infiltration qui remplace l'air évacué.

Les coûts d'énergie que les copropriétaires économisent dans les parties communes sont payés individuellement par chaque unité.

« On déshabille Pierre pour habiller Paul »

Voici la solution proposée par FUSION ÉNERGIE pour rétablir la situation.

Si les unités de chauffage avaient fonctionné comme supposer, soit 24 heures sur 24, le coût énergétique aurait été le suivant :

Électricité + Gaz = 41 200 \$, soit 75,00 \$ par unité par mois.

Si un système FUSION ÉNERGIE est installé, la pression positive des corridors est maintenue et le volume d'air de remplacement varie constamment en fonction des besoins réels d'évacuation de l'air vicié des condos.

Les coûts énergétiques seraient alors les suivants :

Électricité + Gaz = 28 300 \$, soit 50,00 \$ par unité par mois.

Une économie annuelle d'environ 12 900 \$, soit 30 % d'économie.

En résumé, les économies que les copropriétaires réalisent en ce moment ne se retrouvent que dans la colonne des frais d'énergie des parties communes. Tous doivent assumer des frais supplémentaires de chauffage dans les unités respectives. Ces économies sont obtenues sans tenir compte du confort des occupants, de la santé des habitants et du maintien, dans le temps, des performances de l'enveloppe thermique du bâtiment.

CE N'EST PAS POUR RIEN QUE LES MINUTERIES NE FONT JAMAIS PARTIE DE LA CONCEPTION ORIGINALE D'UN BÂTIMENT.

Jean-Pierre Huppé
Développement des affaires
FUSION ÉNERGIE INC. ▶



Une Propriété **LE GROUPE
FENESTRA**

LE SPÉCIALISTE DU **CALFEUTRAGE**

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

MONTRÉAL

514 990.4834

QUÉBEC

418 265.3330

OTTAWA

613 262.0733

MONSIEURCAULKING.COM

RBQ : 8293 2476-53



Prendre soin de son concierge résidant



Par Marcel Leduc
Directeur général,
Services d'entretien Pro-Prêt.

Lors de l'absence d'un concierge résidant, assurer la stabilité et la continuité de service peut s'avérer être un véritable casse-tête pour les gestionnaires d'immeuble ou les conseils d'administration. La solution? L'impartition de personnel.

Qu'est-ce que l'impartition?

L'impartition de main-d'œuvre consiste à confier à un tiers externe la réalisation de certaines tâches. Elle peut prendre différentes formes : entente de prêt de personnel, sous-traitance, franchises, concession, etc. Les contrats d'impartition sont habituellement définis à partir des besoins des conseils d'administration: profil professionnel de la personne, compétences, tâches et nombre d'heures. Ils sont de courte ou de longue durée pour une période précise ou un temps indéterminé.

Les avantages de l'impartition

Le principal avantage de l'impartition est d'assurer le maintien des services durant l'absence d'un employé tout en évitant de devoir faire un processus de dotation (recrute-

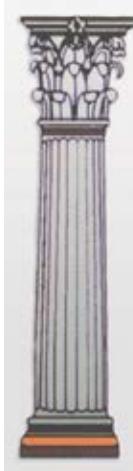
ment, entrevue, référence, formation). Il s'agit de faciliter la gestion des ressources humaines : une façon simple, efficace et rapide de doter un poste important de votre immeuble.

Une vigilance s'impose

Pour vous assurer une expérience d'impartition réussie, il est recommandé de valider l'encadrement et la formation des employés qui vous seront attribués. Par exemple, avoir recours à des entreprises qui vous assignent de leurs employés permanents favorise habituellement une communication simple et directe, une réponse rapide à vos besoins ainsi qu'une stabilité dans les standards de qualité recherchés par tout copropriétaire.

Quand le temporaire devient permanent

Il arrive qu'une absence prolongée d'un concierge résidant, surtout dans un contexte de maladie, se transforme en départ définitif. En tant que copropriétaires, vous aurez à ce moment différentes avenues : poursuivre les ententes d'impartition, transformer celles-ci en contrat régulier d'entretien ou pourquoi pas, lorsque c'est possible, prendre entente avec le fournisseur et procéder à l'embauche du concierge. ▶



INVEST GAIN LTÉE

Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés

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



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

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, **communiquez 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 / 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.

CondoMarketing et Téléfix Productions

Téléfix productions collabore à la production des vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur le site www.ExpoCondo.ca. Notre partenariat offre maintenant des services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Nous proposons trois forfaits budgétaires très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Tarification spéciale pour les partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet:

Jean-Sébastien Beaulne - 450.444.3342 poste 811



PRO-TECK SÉCURITÉ

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

Service 24 heures
450-667-6575

protecksecurite.ca

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC				
Acousti-Tech / Finitec	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
ALARME INCENDIE - GICLEURS - EXTINCTEURS PORTATIFS - LUMIÈRES D'URGENCE - BOYAUX (INSTALLATION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)				
Guard-X Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial Provincial	Pierre Lemay Christina Burger Francis Jean Marc Turgeon Richard Lecours Sylvain Beaudin Francis Bergeron	514 277-2116 514 695-7070 514 695-7070 514 695-7070 450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	pierre.lemay@guard-x.com christina.burger@piroberts.ca francis.jean@piroberts.ca marc.turgeon@piroberts.ca r.lecours@protecksecurite.ca s.beaudin@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Services Paysagers Dominique Filion Véronneau Plantes et Décor	Montréal Provincial	Dominique Filion Éric Mercier	450-653-0000 888 909-2998	info@dominiquefilion.ca guy.veronneau@veronneau.com
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ASCENSEURS (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
CPAI inc.	Montréal	Neige Prévost	450-304-3004	neige.prevost@cpai.ca
ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Groupe DPJL Groupe Patrick Ménard Assurances inc. Racine & Chamberland	Provincial Provincial Québec Provincial	Robert Drouin Isabelle Tisseur Patrick Ménard Mary Capua Bernard Bousseau	514 978-2807 450 691-9843 450 471-8804 450 471-8804 514 723-8078	rdrouin@dpjl.com itisseur@dpjl.com patrickm@groupejette.qc.ca maryc@groupejette.qc.ca bbousseau@racinechamberland.com
AVOCATS				
Me Richard Lavoie Me Paul-André LeBouthillier Chianetta Avocats Azran & associés avocats inc. Consilium Services juridiques KSA, Société d'avocats Girard & Therrien, société d'avocats		Me Richard Lavoie Me Paul-André LeBouthillier Me Stefania Chianetta Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré Me Jonathan Vallières Me Stéphane Audy Me France Deschenes Me Kevin Therrien	514 395-2483 514 996-2233 514 281-5100 514 499-2010 514 499-2010 438 394-6151 418 838-5523 418 838-5537 418-603-1949	richardlavoie.avocat@bellnet.ca pal@palavocat.com schianetta@calegal.ca gazran@azranassociés.com kdegrandpre@azranassociés.com jvallières@consiliumavocats.com stephane.audy@ksavocats.com france.deschenes@ksavocats.com k.therrien@girardtherrien.net
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)				
Construction MADUX inc. Entrepreneur De Construction Concordia inc. Excellent Pavage Maçonnerie Demers	Montréal Montréal Montréal Montréal	Cyrille Lansard Martin Dubreuil Tim Argento Anthony Pradel Dany Demers Martin Lamontagne	514 326-0404 514 326-0404 514 648-2997 514 839-1314 450 652-9596 514 916-6185	clansard@constructionmadux.com mdubreuil@constructionmadux.com targeto@concordia-rb.com anthony@excellentpavage.ca ddemers@maconneriedemers.com mlamontagne@maconneriedemers.com
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite Etanchéité Totale Monsieur Caulking (Groupe Fenestra)	Montréal Montréal Provincial	Christian Barbe Roger Leroux Jacques Hervé	514 910-3548 450 692-2394 514 990-4834	info@calfeutrage-elite.com etancheitetotale@hotmail.com info@groupefenestra.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
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	delgiacco@flcrenove.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmechanique.com
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
FLC Plomberie	Montréal	Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
Hydro Solution	Provincial	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
		Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE				
CondoComptable	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
COMPTABLES				
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
CONTENEURS À DÉCHETS				
CDL Environnement	Provincial	Mehdi Beniaz	514 419-2202	info@cdlennvironnement.com
		Gilles Leduc	514 419-2202	info@cdlennvironnement.com
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ				
Immobilier Philippe Daunais Inc.	Montréal	Philippe Daunais	514 267-4141	info@philippedaunais.com
DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES				
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	guy.veronneau@veronneau.com
Touche & Retouches	Provincial	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
DÉNEIGEMENT				
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@toiturespm.com
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@distributel.net
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
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
ÉCLAIRAGE PAYSAGER				
Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	514 838-8147	info@groupeedomotec.com
ENSEIGNES (SIGNALISATION)				
Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Actéco Jan-Pro du Québec	Montréal Provincial Québec	Jean-François Frenette François Carmichael Jean-Mario Côté	514 524-5550 877 903-0800 418 527-1400	info@acteco.ca francois.carmichael@jan-pro.ca 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 Montréal	Ernesto Williamson Marcel Leduc Yves Côté Mario Brin	514 325-0825 514 279-3627 514 293-1450 514 995-3721	info@chiffondore.com mleduc@propriet.org yves.cote@entretienbnc.net mario.brin@entretienbnc.net
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Parfait Ménage	Provincial Montréal Québec	François Carmichael Liana Munteanu Tania Hope	877 903-0800 514 444-4955 418 262-5419	francois.carmichael@jan-pro.ca liana.munteanu@maidright.com tania.hope@maidright.com
Le Chiffon Doré	Provincial	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com
ENTRETIEN PAYSAGER				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
Les spécialistes AVA	Provincial	Jonathan Boivin André Thérioux	514 942-4177 450-449-9616	jonathanboivin@gmail.com service@groupeava.com
ÉQUIPEMENT DE GYMNASSE (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Devimo inc. Eximmo Montréal Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal Montréal Montréal	Sébastien Gariépy Richard Lahaye Fabien Prud'Homme	514 282-6669 514 931-8899 514 844-4431	s.gariepy@devimo.ca richard.lahaye@eximmo.ca fprudhomme@pmea.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
SPE Valeur Assurable Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial Montréal	Robert Plante Fabien Prud'Homme	800 227-5257 514 844-4431	evaluation@spevaleurassurable.com fprudhomme@pmea.ca
EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Vertdure Valleyfield Vertdure Sherbrooke	Valleyfield Sherbrooke	François Labbé François Labbé	450 371-7171 819 829-1212	flabbe@vertdure.com flabbe@vertdure.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial Québec	Jacques Hervé Aurélien Fouque	514 990-4834 514 993-9223	info@groupefenestra.com a.fouque@groupefenestra.com
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Amec Cossette et Touchette inc. Devimo inc. Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. Nivoex Prud'Homme, Mercier & Associés St-Pierre & Associés	Provincial Montréal Montréal Provincial Provincial Montréal Provincial	Gheorghe Cepreaga Réjean Touchette Sébastien Gariépy Thierry Ségard Patrick Gautreau Fabien Prud'Homme Hubert St-Pierre	514 684-5555 514 519-1573 514 282-6669 514 251-1313 450 695-1265 514 844-4431 514 596-1992	gheorghe.cepreega@amec.com rt@cossettetouchette.com s.gariepy@devimo.ca tsegard@gesfor.com patrick.gautreau@nivoex.com fprudhomme@pmea.ca hubert@stpiereassociés.com
FORMATION (VENTE, COMMUNICATION ET RÉSEAUX SOCIAUX)				
Rose Marie DeSousa, formatrice agréée	Provincial	Rose Marie DeSousa	514 354-6544	desousa.rosemarie@gmail.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
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 Double RR	Montréal	Luc Riverin	438 883-9813	lucriverin@gestiodoublerr.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-François Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	André Granger	514 909-1893	andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Prolab	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Invest Gain Ltée.	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	L.Léo Ziadé	450-926-9966	leo@investgain.com
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Jimy Safé	450-926-9966	jimy.safe@investgain.com
LaucAndrique	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
SOGECO	Gatineau	Nathalie Ruel	418 688-1635	service@meribec.ca
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
		Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
		Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
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@stpierreassociés.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, design graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2.ca
GYMNAZIE (PLANIFICATION, CONCEPTION, RÉNOVATION)				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@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
IRRIGATION				
Groupe Domotec	Montréal	André Rousseau	450 838-8147	info@groupedodomotec.com
INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@detectionthermiquejd.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INTERNET (TÉLÉPHONIE, TÉLÉVISION, CABLAGE RÉSEAUX, FIBRE OPTIQUE)				
ColbaNet	Provincial	Tony Mancini	514 856-3500	tmancini@colba.net
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIEL COMPTABLE				
Condo Manager (Consultants Ingénium Inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
MAÇONNERIE				
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers Martin Lamontagne	450 652-9596 514 916-6185	ddemers@maconneriedemers.com mlamontagne@maconneriedemers.com
MOBILIER DE JARDINS ET TERRASSES				
Véronneau Plantes et Décor	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	guy.veronneau@veronneau.com
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR/THERMOPOMPE				
A/C Net-Kleen	Montréal	Denis Ferland	514 951-8674	acnetkleen@gmail.com
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin Jonathan Boivin	514 942-4177 514 942-4177	stephanaboivin@live.ca jonathanboivin@gmail.com
NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSONS)				
Air Elite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	info@aireliteductcleaning.com
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin Jonathan Boivin	514 942-4177 514 942-4177	stephanaboivin@live.ca jonathanboivin@gmail.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@grouponetandem.net
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin Jonathan Boivin	514 942-4177 514 942-4177	stephanaboivin@live.ca jonathanboivin@gmail.com
NETTOYAGE DE GARAGE				
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin Jonathan Boivin	514 942-4177 514 942-4177	stephanaboivin@live.ca jonathanboivin@gmail.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
NOTAIRES				
L.L. notaires, s.e.n.c.r.l.	Provincial	Amélie Lemay	450 335-1222	amelie.lemay@notarius.net
Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Provincial	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespm.com
PEINTRE				
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
PISCINES & PLAGES (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal Outaouais	Catherine Larin Frédéric Nadon	514 612-0488 613 789-4020	catherine@h2o.ca freric@h2o.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PLOMBERIE				
ACGM Plomberie & chauffage Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmechanique.com
Les spécialistes AVA	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaul@arseneau.info
FLC Plomberie	Provincial	André Théroux	450 449-9616	service@groupeava.com
Plomberie LCP	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@fcrenove.com
		Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
PORDES DE GARAGES (ENTRTIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
PRÉSIDENCE 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
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@fcrenove.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.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	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
Véronneau Plantes et Décor	Provincial	David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com
		Éric Mercier	888 909-2998	guy.veronneau@veronneau.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@detectionthermiquejd.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
SÉCURITÉ (CAMÉRAS VIDÉO, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
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@piroborts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroborts.ca
		Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroborts.ca
SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou	450 689-3170	constantina.ioannou@scotiabank.com
		Hakim Benmaadi	514 502-1457	hakim_benmaadi@banquescotia.ca
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connextek.ca
SINISTRE - URGENCIE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION				
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@groupetandem.net
RSB-Specialistes après sinistre	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com
SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE				
Solution Acces Park	Montréal	Isabelle Gagnon	514 378-8861	igagnon@accespark.com
TOITURES				
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Mathieu Joubert	450 430-7900	mjoubert@jraymond.ca
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
THERMOGRAPHIE				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras	514 617-4921 514 583-0355	leroux@detectionthermiquejd.com analysesjd@gmail.com
VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)				
Téléfix	Provincial	Jean-Sébastien Beaulne	450 444-3342	jbeaulne@sympatico.ca