

Copropriété

| ÉTÉ 2016 |

Un purificateur d'air ou pas..?

Gestion d'une reconstruction
après sinistre

Enfin l'été!
Profiter du soleil
Se rafraîchir dans l'eau
invitante d'une piscine.

**Condo
Conseils**

L'été : le temps des vacances
pour tout le monde?

Parties privatives ou communes?

Protégez-vous
contre les mauvais payeurs

L'ABC d'une galerie photo !



Le Manoir de la Montagne (Québec)

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 offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de la Fédération des Copropriétaires du Québec, CondoConseils et CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus

Cathy Gagné, AcoustiTECH

Charles Poupart, St-Pierre & Associés

Daniela Petrusian, Consultants Facades Plus

Fabien Prud'Homme, Prud'Homme, Mercier & Associés

Félix Lopez et Jessica Boisvert, LK Toitures

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Jean-François Frenette, ACTÉCO

Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.

Jean-Pierre Lajoie, Aqua Solutions

Jennifer Lortie, FABELTA

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Joseph Chbat, Invest Gain Ltée, Gestion d'immeuble

Mark Donohue, Le Groupe GESFOR Poirier Pinchin

Maryse Caron, Touche et Retouche

Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction inc.

Nathalie Villeneuve, ConditionAir inc.

Mélanie Guérard, Pro-Teck Sécurité

Pascal Hogue, Toitures PME inc.

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment

Robert Plante, SPE Valeur Assurable

Sylvain Leroux, Détection Thermique JD

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Charles Lapointe, Langlois Avocats

Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)

Me Mélanie Hamel, Hamel NOTAIRE

Me Karl De Grandpré, Azran & Associés

Me Paul-André LeBouthillier

Me Raymond L'Abbé, LJT Avocats

Me Stéphane Fortier-Dumais, Langlois Avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE : Le Manoir de la Montagne (Québec)

Sommaire

Mot de l'éditeur	3
Cours de formation (ICQ)	5
Colloque annuel de la copropriété 2016	7
Protégez-vous contre les mauvais payeurs	9-10
Adhésion à CondoConseils	11-12
Le régime de la résiliation d'un contrat d'entreprise ou de service : avantageux ?	13-14
Règle de coassurance applicable au syndicat de copropriété et l'article 1073 du Code civil	16
Réception des parties communes et suivi des déficiences	17-18
Se rafraîchir dans l'eau invitante d'une piscine	20-21
Gestion d'une reconstruction après sinistre	23
La vérification des façades selon la Loi 122 : le processus	27 à 30
Le succès des assemblées annuelles des copropriétaires passe par la préparation ! ..	31 à 34
L'évaluation des toitures	35-36
Protégez vos copropriétés	37 à 40
La déclaration de copropriété	43
Parties privatives ou communes ?	45-46
L'été : le temps des vacances pour tout le monde ? ..	49-50
Termes courants utilisés en évaluation foncière ! ..	53 à 56
Un purificateur d'air ou pas..? ..	57-58
Inspection visuelle et thermique du bâtiment	59
Est-ce que l'isolant d'uréthane est sécuritaire ? ..	61
L'application du calfeutrage est un art	63-64
Après le printemps vient l'été et votre condo doit garder sa fraîcheur	67-68
Une réduction de vos réclamations pour infiltration d'eau, ça vous plairait ? ..	70-71
Les chauffe-eau en condo : l'avis d'un expert	73-74
Vitres inaccessibles ou difficiles d'accès !	
Solution pour en diminuer les coûts d'entretien	75
Les toitures ne sont pas éternelles, aucun bâtiment n'y échappe... ..	76-77
L'ABC des adhésifs pour plancher	78-79
La sécurité commence par chez nous ! ..	81 à 83
L'ABC d'une galerie photo ! ..	86 à 88
Portes et fenêtres :	
Travaux admissibles au crédit d'impôt RÉNOVERT	89
Matières résiduelles dans les immeubles en copropriété...	91 à 93
Une chaufferie en location?	
Une solution unique et rentable	95-96
Le gymnase de votre condo est bruyant ?	
Il existe des Solutions efficaces ! ..	97
Odeurs de cigarettes dans votre unité de condo ?	
Une solution existe.....	99
Le Manoir de la Montagne (Québec)	100 à 103
Écono Réseau, Programme d'escomptes	104
Bottin des membres fournisseurs accrédités	106 à 114

Mot de l'éditeur

CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF

La saison estivale est bien installée et nous espérons que les prochaines semaines vous permettront de profiter allégrement de cette période privilégiée de l'année. De notre côté, nous avons hâte de vous retrouver dans le cadre de la Classique annuelle de golf de la copropriété dont l'édition 2016 aura le lundi 15 août prochain et pour laquelle plus d'une centaine de participants sont attendus. Il ne reste que quelques places de disponibles. Pour vous inscrire, consulter le www.expocondo.ca.

COURS DE FORMATION (ICQ)

Comme vous le savez, l'ICQ et la FCQ sont fiers d'offrir des cours de formations gratuits à leurs membres et ce, depuis maintenant plusieurs années. À cet égard, un nouveau cours de formation sera disponible en 2017. Il portera sur les Plans de garantie et le formateur sera monsieur Patrick Gautreau de la firme Nivoex. Nous le remercions ainsi que tous nos autres formateurs pour leur implication et leur dévouement à partager leurs connaissances afin d'aider les administrateurs et les gestionnaires dans leur travail quotidien.

1^{ER} PRIX HOMMAGE EN COPROPRIÉTÉ



Lors du Colloque annuel de la copropriété, la FCQ et l'ICQ remettront le 1^{er} Prix Hommage en copropriété à monsieur André M. Benoit pour l'ensemble de son œuvre dans le domaine de la copropriété. Impliqué depuis plus de 20 ans, monsieur Benoit a grandement contribué au partage des connaissances et à l'élaboration de programmes en copropriété, et ce, à titre d'administrateur de son syndicat, de bénévole auprès de plusieurs associations de marché ainsi qu'à titre de mentor auprès de nouveaux administrateurs de conseils d'administration. De plus, il a participé à la rédaction de plusieurs livres dont, entre autres, le ***Manuel de gestion d'une copropriété divisée au Québec***. Soyez donc présent le 12 novembre prochain pour rendre hommage à ce grand pionnier.

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

L'édition 2016 du Colloque annuel de la copropriété aura lieu le samedi 12 novembre prochain à Laval. Nous aurons alors le privilège d'accueillir Me Raymond L'Abbé, une sommité du droit, à titre de conférencier principal. Sa présentation portera sur les recours pour vices cachés en copropriété. Pour tous les détails et vous inscrire dès maintenant, consulter le www.expocondo.ca.

Bon été !



Guy Thouin
Président et éditeur

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

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.

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



info@fenergic.com

1.800.263.9141

FENERGIC.COM

Siège social et usine 1 :

Bureau des ventes et usine 2 :

Centre de service après-vente :

17, Ste-Jeanne d'Arc, Warwick, Qc J0A 1M0

7, Thibault, Warwick, Qc J0A 1M0

1997, Francis-Hugues, Laval, Qc H7S 2G2



Mercredi 7 septembre 2016 | 19h00 à 21h00

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



Organes de décision | Chaque copropriété est constituée en un syndicat de copropriétaires. Celui-ci est pourvu d'un conseil d'administration comptant normalement entre trois et sept administrateurs qui veillent aux opérations courantes de l'immeuble. Lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, ceux-ci ont un certains nombres de devoirs à accomplir dont, entre autres, l'élection des administrateurs qui à assurer la conservation de l'immeuble pendant leur mandat.



Samedi 17 septembre 2016 | 8h30 à 12h00

Château Royal de Laval, 3500, boul. du Souvenir

Conférencier : Hubert St-Pierre



Les aspects techniques en copropriété | Le cours portant sur les aspects techniques d'une copropriété permet d'avoir un aperçu des diverses structures d'un immeuble détenu en copropriété et il présente aussi les bonnes pratiques de maintenance et de conservation de l'immeuble. / AIRES COMMUNES EXTÉRIEURES - STRUCTURES DE L'IMMEUBLE - ENVELOPPE DU BÂTIMENT - PLOMBERIE - SYSTÈMES MÉCANIQUES SYSTÈMES ÉLECTRIQUES - SÉCURITÉ - ASCENSEURS - AIRES INTÉRIEURES - PLAN DE GESTION DE L'ACTIF



Mercredi 5 octobre 2016 | 19h00 à 21h00

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



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



Mercredi 2 novembre 2016 | 19h00 à 21h00

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Éric Massé



Les finances et le fonds de prévoyance | Ce cours permet aux participants de mieux comprendre les principes comptables sous-jacents à la gestion d'un syndicat de copropriété. Également, la formation met en contexte la nécessité d'avoir un fonds de prévoyance bien garni, et ce, dès les premières années d'existence du syndicat.

**Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.
Inscription en ligne sur www.ExpoCondo.ca**

 Services
après sinistre

Service d'urgence **24/7**

Dégât d'eau
Incendie

450 468-0577



 **groupe**
TANDEM.net
service après sinistre inc.

DÉJÀ PLUS DE 100 JOUEURS!

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

Lundi 15 août



**Un rendez-vous à ne pas manquer
au magnifique Club
de golf de l'Île de Montréal**

3700, rue Damien-Gauthier
Montréal (Québec)

Participation GRATUITE
pour les administrateurs des syndicats de
copropriété membres de CondoConseil.
FAITES VITE, LES PLACES SONT LIMITÉES !



**Réservez dès maintenant
en ligne sur ExpoCondo.ca**



COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Samedi 12 novembre 2016

Château Royal • 3500, boul. du Souvenir, Laval

UN
**RENDEZ
-VOUS**
À NE PAS MANQUER

**VICES CACHÉS
EN COPROPRIÉTÉ**

Il existe un principe selon lequel le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés. Qui du syndicat ou du copropriétaire a l'intérêt pour intenter un recours en justice en présence d'un tel vice? La conférence abordera plusieurs éléments entourant les recours pour vices cachés dans le domaine de la copropriété.

08h30 – 10h00 : Première partie

Conférencier principal : **Me Raymond L'Abbé**, avocat chez Legault, Joly, Thiffault



- La responsabilité du syndicat de copropriété pour les vices de conception ou de construction
- La partie commune entachée d'un vice caché
- La partie privative entachée d'un vice caché
- Le recours du copropriétaire contre son vendeur pour les sommes versées à titre de cotisation spéciale au syndicat
- Le recours intenté par le syndicat de copropriété
- L'autorisation des copropriétaires
- Le recours intenté par le copropriétaire
- La procédure à suivre
- La prescription de l'action

Un événement offert **gratuitement** par Communication CondoMarketing aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils, aux usagers des sites Internet CondoRéseau et membres de la Fédération des copropriétaires du Québec.

Inscription en ligne sur www.ExpoCondo.ca



GROUPE DPJL
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



GROUPE DPJL
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

□ 1 877 665.DPJL (3755)

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@dpjl.com

Isabelle Tisseur
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES
Tél. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@dpjl.com

Protégez-vous contre les mauvais payeurs



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats

Chaque copropriétaire a l'obligation légale de contribuer aux charges communes de la copropriété. Toutefois, ce ne sont pas tous les copropriétaires qui paient leurs charges à leur échéance, et cela pénalise la collectivité des copropriétaires.

Face à un mauvais payeur, le syndicat de copropriété doit agir pour percevoir les sommes dues. Lorsque le syndicat tente un recours pour recouvrer la contribution d'un copropriétaire fautif aux charges communes ou à une cotisation spéciale, notamment par le biais d'un recours hypothécaire suite à la publication d'une hypothèque légale, il engage inévitablement des frais d'avocat. Il va de soi que ces frais peuvent atteindre des sommes importantes. Peut-il réclamer du mauvais payeur les frais extrajudiciaires, soit les frais habituellement exigés d'un avocat, qu'il a engagé?

La réponse à cette question se trouve dans la déclaration de copropriété, puisque ce n'est qu'en présence d'une clause claire à cet effet que le syndicat pourra obtenir le remboursement des frais extrajudiciaires encourus.

Les tribunaux québécois reconnaissent, en effet, la validité des clauses prévoyant le remboursement des honoraires et des débours extrajudiciaires par le copropriétaire en défaut.

Récemment, un copropriétaire plaidait qu'il n'avait pas à acquitter les frais d'avocat réclamés par le syndicat malgré la clause claire à ce sujet, puisque l'article 2762 du Code civil du Québec prévoit que le créancier qui a donné un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ne peut exiger du débiteur une indemnité autre que les intérêts échus et les frais engagés, en excluant expressément les honoraires extrajudiciaires¹. Toutefois, les tribunaux considèrent que l'intention du législateur derrière l'adoption de cet article n'était certainement pas de faire assumer par une collectivité de copropriétaires les honoraires extrajudiciaires encourus pour récupérer ce qui lui est dû. Il ne faut pas oublier



que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun². La finalité de la publication par le syndicat d'une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire en défaut est de voir à la réalisation de son objet. Par ailleurs, contrairement au prêteur hypothécaire, le syndicat n'a pas le loisir de choisir ses débiteurs. Cela fait en sorte que le syndicat de copropriété n'est pas perçu comme un créancier traditionnel. Ajoutons que cette décision de la Cour du Québec s'appuie sur un jugement de la Cour.

¹ Syndicat de la copropriété du Domaine Béliveau c. Noël, 2016 QCCQ 844

² Article 1039 du Code civil du Québec



► Supérieure rendu par l'Honorable Juge Jean-François De Granpré dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du Elgin c. Al-Shawa*³.

Précisons, cependant, que les tribunaux conservent leur pouvoir de contrôle judiciaire et peuvent apprécier le caractère raisonnable des frais d'avocat réclamés par le syndicat, qui doivent être cohérents avec la valeur du litige. Effectivement, une telle clause ne lui donne pas le droit d'engager des frais extrajudiciaires non justifiés. Dans une situation semblable, les tribunaux n'hésiteront pas à exercer leur pouvoir discrétionnaire pour les réduire.

En l'absence d'une clause permettant le recouvrement des frais extrajudiciaires dans la déclaration de copropriété, ce n'est qu'en cas d'abus procédural de la part du copropriétaire fautif qu'il est possible d'avoir gain de cause. Il y a abus procédural lorsque, par exemple, une partie de mauvaise foi multiplie les procédures ou poursuit inutilement et abusivement un débat judiciaire⁴. La preuve d'un véritable abus de procédure est difficile à rapporter.

À la lumière de ce qui précède, nous nous permettons d'insister sur l'importance pour une collectivité de copropriétaires de s'assurer que leur déclaration de copropriété prévoit une clause claire et précise permettant de réclamer à un copropriétaire en défaut les frais extrajudiciaires. Dans un cas contraire, il est possible de modifier la déclaration de copropriété par un amendement en respectant la procédure légale, et ainsi protéger les copropriétaires contre le paiement des frais extrajudiciaires encourus par la faute des mauvais payeurs.

À bon payeur, salut.

P.S. L'auteur tient à remercier l'aide précieuse de Laurence Rousseau-Dumont, stagiaire, dans le cadre de la préparation de cet article. ▶

³ *Syndicat des copropriétaires du Elgin c. Al-Shawa, 2009 QCCCS 5700*

⁴ *Syndicat des copropriétaires Les Jardins du Golf, phase IV, c. Villeneuve, 2006 QCCS 3925*

Ayez l'esprit tranquille

Laissez LJT Avocats **vous conseiller dans les situations complexes.**

Ainsi, la vie sera plus simple !

50 professionnels du droit et près de
40 ans à servir une clientèle d'affaires.



DROIT DES AFFAIRES - FISCALITÉ
LITIGE ET RÉSOLUTIONS DE CONFLITS - IMMOBILIER
TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA
COMMUNICATION (TIC) - DROIT DE LA PUBLICITÉ ET
DU DIVERTISSEMENT - PROPRIÉTÉ INTELECTUELLE



ljt.ca | 514 842-8891

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :

> Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété :

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| • Me Richard Lavoie | • Me Michel Lévesque | • Me Charles-Justin Nichols |
| • Me Raymond L'Abbé | • Me Gabrielle Azran | • Me Bernard Jolin |
| • Me Stefania Chianetta | • Me Stéphane Audy | • Me Jessica Syms |
| • Me Karl De Grandpré | • Me France Deschênes | • Me Mélanie Hamel |
| • Me Paul-André LeBouthillier | • Me Jonathan Vallières | • Me Sevgi Kelci |
| • Me Michel Lévesque | • Me Gaston Gourde | |

- > Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- > Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);
- > Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- > Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- > Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;
- > Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- > Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- > Participation aux Condos Week-end;
- > Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- > Service de fiduciaire en assurances;
- > Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

- | | | |
|-------------------|------------------|-------------------|
| • ExpoCondo.ca | • CondoComptable | • CondoAssurance |
| • CondoPrévention | • CondoÉnergie | • CondoPerception |



Condo Conseils



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

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale



Me Gaston Gourde
Président
Fédération des
copropriétaires
du Québec



Sylvain Clermont
Vice-président
Fédération des
copropriétaires
du Québec



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Paul-André
LeBouthillier
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin
Nichols
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Jessica Syms
Langlois avocats,
S.E.N.C.R.L.
Montréal



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Mélanie Hamel
Hamel Notaire
Québec



Jean-Félix Bouchard
Huissier
Montréal

Le régime de la résiliation d'un contrat d'entreprise ou de service : avantageux ?



Par Me Stéphanie Fortier-Dumais
et Me Charles Lapointe
Langlois avocats

Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel un entrepreneur ou un prestataire de service accepte de réaliser un travail physique ou intellectuel ou encore à fournir un service pour un client en échange d'une rémunération.

De ce fait, ce type de contrat n'exige aucune forme particulière pour être valide¹; seule la volonté des parties par un échange de consentement libre et éclairé est nécessaire à sa formation. Toutefois, le *Code civil du Québec* prévoit certaines règles spécifiques relativement à la résiliation du contrat d'entreprise et de service qui diffèrent de façon importante du droit commun contractuel.

Dans quelles circonstances un cocontractant peut-il mettre fin à son contrat d'entreprise ou de service?

La force obligatoire des contrats découlant du droit commun prévoit qu'il n'est pas possible pour les parties de mettre fin unilatéralement à leurs obligations². Pour parvenir à un tel résultat, la résiliation doit découler de la faute d'un cocontractant, à savoir l'inexécution de certaines obligations, ou encore la mauvaise exécution de celles-ci. Par conséquent, les parties ne sont pas libres de révoquer leur contrat sans motif.

En dépit de cette règle générale, le législateur, dans le cadre du contrat d'entreprise et de service, a créé un régime spécifique et simplifié. D'un côté, le client a la possibilité de résilier unilatéralement un contrat qu'il a librement accepté sans devoir démontrer une faute de la part du prestataire de service ou de l'entrepreneur³. Cette liberté est d'ailleurs liée à la nature même du contrat qui se fonde sur les attentes spécifiques du client. Néanmoins, le droit à la résiliation unilatérale de la part du client prévu à l'article 2125 du C.c.Q. n'est pas d'ordre public et les parties peuvent donc y renoncer ou y déroger



dans la mesure où la dérogation est rédigée de manière expresse, claire et non équivoque.

D'un autre côté, l'entrepreneur ou le prestataire de service peut résilier un contrat unilatéralement, mais selon certaines conditions⁴. D'abord, il ne peut résilier son contrat que pour un motif sérieux. Par le passé, la résiliation fut permise pour divers facteurs, entre autres, pour l'ingérence répétée du client dans l'exécution du travail de l'entrepreneur⁵, pour la modification unilatérale par le client des conditions contractuelles⁶, mais fut toutefois refusée en raison d'une crainte injustifiée de ne pas être payé⁷. Même alors, le contrat ne peut être résilié à contretemps ou de façon préjudiciable pour le client. Il aura également l'obligation de faire le nécessaire pour minimiser les dommages qu'il pourrait lui occasionner. Cet article n'étant pas d'ordre public, les parties sont libres d'y renoncer ou d'y déroger de manière expresse, claire et non équivoque.

¹ Sous réserve des droits et obligations des commerçants en vertu de la Loi sur la protection du consommateur.

² Art. 1439 C.c.Q.

³ Art. 2125 C.c.Q.

⁴ Art. 2126 C.c.Q.

⁵ Baralis c. Prekatsounakis Goncalves & Associés, 2010 QCCS 6024.

⁶ Simard-Beaudry Construction inc. c. Construction Bob-Son inc., 2012 QCCS 3472, confirmée en appel 2014 QCCA 1182.

⁷ Lamothe c. 4529103 Canada inc. (MACC Construction), 2015 QCCS 2720.

- En cas de résiliation unilatérale du contrat, le législateur a prévu à l'article 2129 C.c.Q., un régime particulier pour déterminer l'indemnité pouvant être versée à chacune des parties. L'objectif étant principalement la remise en état du co-contractant, seules les dépenses raisonnablement engagées avant la résiliation du contrat et dans le cadre de l'exécution de celui-ci seront remboursables.

Règle générale, le client est tenu à l'indemnisation d'un montant établi en proportion du prix convenu et selon la valeur des travaux exécutés et seuls les frais et dépenses actuels raisonnablement engagés pourront lui être remboursés.

L'entrepreneur ou le prestataire de service, quant à lui, est tenu de restituer les avances qu'il a reçues en excédant de ce à quoi il a droit pour les travaux exécutés et les biens ou prestations fournies durant la période antérieure à la résiliation du contrat.

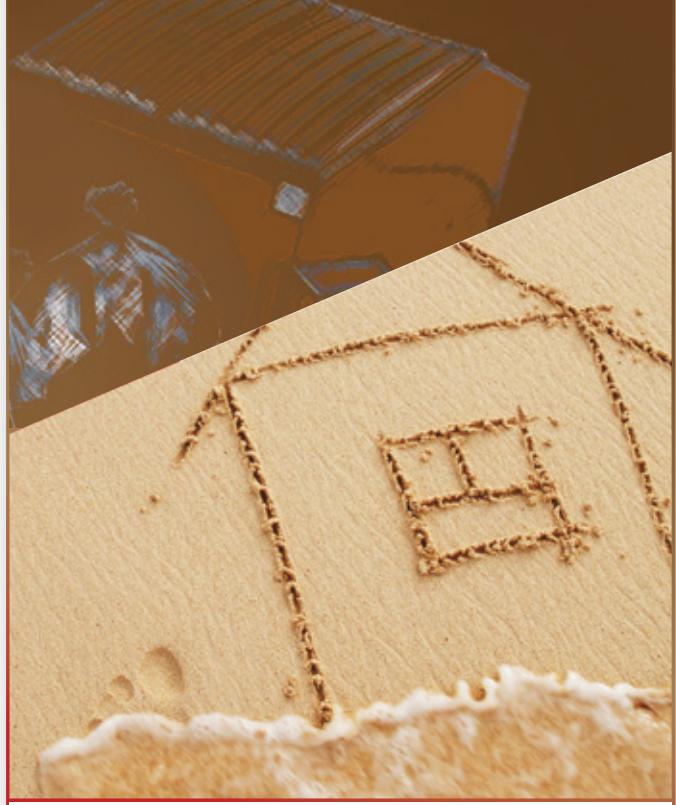
Contrairement au droit commun qui permet de compenser tant la perte subie que le gain dont le créancier est privé⁸, la notion de préjudice prévue à l'article 2129 C.c.Q. ne vise que la perte réellement subie, excluant ainsi toute perte de profit éventuelle que l'entrepreneur ou le prestataire aurait pu réaliser. Il est donc important de bien faire la distinction entre l'indemnité qui vise à réduire les effets préjudiciables découlant de la résiliation d'un contrat d'entreprise, et l'indemnité sanction, qui découle plutôt d'une inexécution contractuelle. Cet article n'est pas d'ordre public, il est donc possible pour les parties de convenir d'un autre régime d'indemnisation.

En terminant, rappelons que tant le prestataire de service, l'entrepreneur ou le client devra, au moment où il souhaite résilier son contrat, opter pour la résiliation sanction prévue aux règles générales de droit commun ou encore la résiliation prévue aux articles 2125 et 2126 C.c.Q. En effet, la partie ne pouvant bénéficier de l'application de ces deux régimes, le choix du type de résiliation aura donc d'importantes répercussions sur les indemnités pouvant être réclamées. ▶

Assainissement

Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



 **groupe**
TANDEM.net
service après sinistre inc.

⁸ Art. 1611 C.c.Q.



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés



L'engagement Performance

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

Assurer une gestion financière juste et précise

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

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

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

Accroître votre qualité de vie

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

Respecter les 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.

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

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

Télécopieur : **450 677-0006**

Maintenant à Sherbrooke

C.P. 25003, succursale King Ouest, (Québec) J1J 4K7

Téléphone : **819 416-0180**

info@laucandrique.ca | www.laucandrique.ca

Membre de :

CORGEC
CORPORATION DES GÉRANTS
DE COPROPRIÉTÉS

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

Fédération des copropriétaires du Québec

Règle de coassurance applicable au syndicat de copropriété et l'article 1073 du Code civil



Par Robert Plante, évaluateur
SPE Valeur Assurable

Article 1073 du Code civil

Bien qu'on l'entende souvent, l'article de loi 1073 est plus qu'importante, mais en quoi consiste-t-elle exactement ? Cet article du Code civil stipule que « *Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.* » Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers.

Mais qu'est-ce que la valeur à neuf de l'immeuble doit inclure ?

Elle doit tenir compte du coût de remplacement, des frais de démolition, des frais d'architecte/supervision ainsi que des taxes (TPS, TVQ)

Qu'est-ce qu'on entend par « à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie privative » ?

Normalement, c'est la différence entre les finitions de base versus une amélioration concernant la qualité des matériaux tels que : des armoires en mélamine de 15 00 \$ en comparaison avec des armoires de qualité supérieure de 40 000 \$ avec un comptoir en granit. Il faut rajouter à la partie privative un montant de 25 000 \$.

Cependant, il y a des exceptions, exemple : si à l'origine il n'y avait aucune finition (type loft), il faut donc prendre en considération les aménagements au complet et ne pas oublier de les inclure dans la partie privative également.

En bref, il serait primordial de spécifier à votre évaluateur les différents points inclus dans votre déclaration de copropriété.

Règle de coassurance applicable au syndicat de copropriété

De plus, c'est à vous que revient la tâche de faire la preuve, en cas de sinistre, de la bonne valeur à neuf de vos biens.

Votre assurance doit couvrir au minimum 80 % de la valeur à neuf de vos biens et donc, pour reconstruire un bâtiment identique à ce que vous aviez pour 0 \$, votre couverture doit être suffisante. Prenons l'exemple de Pierre et Marie :

Les copropriétaires Pierre et Marie sont victimes d'un incendie

La valeur à neuf pour reconstruire aujourd'hui est de **100 000 \$**

La valeur minimum obligatoire pour laquelle ils doivent être assurés sans aucune pénalité est de 80 % de la valeur à neuf **80 000 \$**

Les assurances de Pierre et Marie ne couvrent qu'un montant de **50 000 \$**

Le feu rase une partie de la propriété et la réclamation totale s'élève à **40 000 \$**

À quel montant auront droit Pierre et Marie?

La réclamation totale s'élève à **40 000 \$**

Nos amis sont assurés à seulement 62.5 % de la valeur minimum : $(50000 \$ / 80000 \$ = 62.5 \%)$

Ils recevront donc 62.5 % de la réclamation de 25 000 \$

Et nos amis devront débourser 40000 \$ - 25000 \$ = 15 000 \$

Pourtant, Pierre et Marie pensaient que leur couverture d'assurance était suffisante !

*Attention, certaines polices d'assurance peuvent exiger d'être à 90 % et même 100 % de la valeur à neuf et donc, aucune marge de manœuvre n'est permise pour le montant assuré qui aurait dû être inscrit. Par exemple. Si le montant assuré est 50 000 \$ et qu'il aurait dû être de 100 000 \$, il représente donc 50 % de la valeur à neuf, ce qui a comme résultat : 50 % de la réclamation devrait être déboursée par les copropriétaires.

En résumé, êtes-vous sous ou surévalué ? Être informé, c'est payant !

En effet, connaître la véritable valeur de vos biens vous permet d'obtenir une couverture d'assurance juste et suffisante. Pour avoir l'esprit tranquille, faites confiance à des professionnels pour évaluer la juste valeur à neuf de vos immeubles. De plus, nos assurances professionnelles vous enlèvent la responsabilité de la valeur à neuf ! ➤

Réception des parties communes et suivi des déficiences



Par Charles Poupart,
ingénieur chez St-Pierre & Associés

Enfin vous occupez les lieux, la construction s'achève et l'Entrepreneur a transmis au Syndicat des copropriétaires l'avis de fin des travaux. Pour se conformer au plan de garantie du bâtiment résidentiel neuf, le syndicat des copropriétaires doit obtenir une inspection des parties communes. Cette inspection doit-être effectuée par un professionnel qualifié et compétent qui est membre soit de l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ), de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) ou de l'Ordre des ingé-

nieurs du Québec (OIQ). Pour accompagner le Syndicat des copropriétaires dans cette tâche, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) publie un document intitulé liste d'inspections préréception. Le document en format pdf est disponible sur le site web du plan de garantie du bâtiment résidentiel neuf (www.garantie.gouv.qc.ca).

L'inspection devra prévoir :

- un examen des plans et devis disponibles sur place;
- une entrevue avec le personnel pour établir l'historique du bâtiment et l'état des problèmes particuliers, le cas échéant.
- Elle devra aussi inclure un examen visuel :
- des terrassements communs;
- de l'enveloppe du bâtiment (fenestration, fondation,
- toiture, parements extérieurs, balcons, etc.);
- des espaces communs ;

SC-PIERRE & ASSOCIES
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

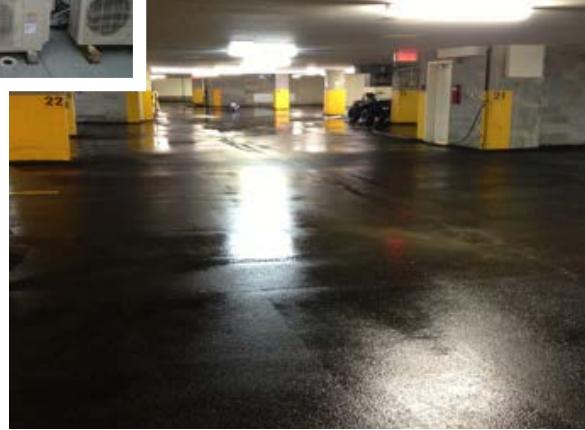
LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
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



- ▶ • d'unités de logement typiques incluant l'accès aux balcons extérieurs;
- des équipements mécaniques et électriques;
- d'un (ou des) ascenseur(s);
- des systèmes de protection incendie
- de tous autres composants spécifiques ou particuliers.

Tous ces travaux seront effectués en s'inspirant de la norme ASTM E 2018 intitulée «Standard Guide for Property Condition Assessments : Baseline Property Condition Assessment Process». Toutes ces étapes permettront à votre professionnel de produire un rapport d'état d'immeuble et, le cas échéant, une liste de déficiences. Mentionnons que l'inspection préréception se limite à une vérification visuelle des éléments constituant les parties communes du bâtiment.

La liste d'inspections préréception doit normalement inclure :

- les déficiences apparentes (mineures ou majeures);
- les travaux non complétés;
- les vérifications supplémentaires lorsque requises;
- la liste des déficiences déjà notées par le syndicat;
- les photographies pertinentes.

Soulignons que l'estimation des coûts n'est pas une obligation pour le professionnel. Les demandes à l'entrepreneur relatives aux travaux correctifs doivent être transmises dans un délai raisonnable et idéalement inférieur à six (6) mois. L'inspection préréception permet au syndicat d'obtenir

toutes les réponses relativement à l'état de son bâtiment et ainsi obtenir une meilleure collaboration de l'entrepreneur.

Après l'avis de fin des travaux, l'entrepreneur n'est plus « chez lui ». Il faut donc lui demander de vous aviser au préalable de ses démarches, des détails et des méthodes qu'il entend utiliser pour procéder aux travaux correctifs. Pour assister le syndicat des copropriétaires dans ces démarches, vous pouvez demander l'aide de votre professionnel. Heureusement, lorsque le syndicat est bien conseillé et qu'il fait un suivi serré, l'entrepreneur, le promoteur et/ou constructeur n'hésitera pas à faire les travaux correctifs promptement. Les copropriétaires pourront ainsi profiter pleinement des espaces communs du bâtiment et savoir que leur bâtiment ne comporte pas de vice apparent. ▶



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



Enfin l'été! Profiter du soleil Se rafraîchir dans l'eau invitante d'une piscine



Par Jean-Pierre Lajoie
Coprésident, Aqua Solutions

Suffit de s'assurer que le chlore (chlore libre) soit toujours présent dans l'eau.

J'ai de la difficulté à maintenir un niveau de chlore dans l'eau de la piscine ?

L'après-midi arrivé, je semble n'avoir aucun chlore.

Dois-je m'en inquiéter ?

...Oui.

Les rayons ultraviolets

Une piscine extérieure est exposée au soleil. Les rayons ultraviolets du soleil décomposent le chlore dans l'eau. Le chlore résiduel non protégé des rayons ultraviolets du soleil peut voir sa consommation grimper considérablement. Pire encore, la capacité de maintenir un résiduel mesurable sera presque impossible. Sans chlore, les baigneurs n'auront aucune protection contre les bactéries et autres contaminants. Sans chlore, l'eau peut se brouiller et la probabilité que les algues apparaissent augmente.

Croyez-moi ! Vous ne voulez pas de problème d'algues !

...et vous voulez une eau saine.

Le stabilisateur

Communément appelé stabilisateur, l'acide cyanurique est ajouté à l'eau de piscine extérieure pour protéger le chlore des rayons ultraviolets du soleil. Ainsi, la consommation du chlore reste raisonnable et il devient beaucoup plus facile de maintenir un niveau de chlore adéquat dans l'eau.

Le résiduel en stabilisateur suggéré est de 30 à 50 mg/l (ppm). Toute bonne trousse d'analyse pour piscine inclut le test d'acide cyanurique (stabilisateur). Certaines études ont démontré qu'un résiduel moindre, aux environs de 20 mg/l (ppm), est acceptable; ceci dit le domaine aquatique en général préconise le 30 au 50 mg/l (ppm).

Rire Jouer
Vivre Rire Jouer

Le stabilisateur est disponible surtout en granule, mais est aussi disponible sur le marché en pastilles et en bâtonnets. Pour ceux qui ont déjà utilisé le stabilisateur vous savez déjà que le produit est difficile à faire dissoudre dans l'eau mais tout à fait nécessaire. Quelques trucs existent pour faciliter sa dissolution.

Le chlore stabilisé

Sur le marché vous retrouverez deux types de chlore contenant de l'acide cyanurique : le chlore en pastille stabilisé (trichloro) et le chlore granulé stabilisé (dichloro). Le chlore en pastille stabilisé est très populaire, surtout au résidentiel. Malheureusement beaucoup au résidentiel utilise ce produit en le mettant dans le panier d'écumaires et laisse la pastille se dissoudre. Je dis malheureusement parce que le chlore en quantité élevée est corrosif, maintenant imaginer le chlore corrosif dans le panier de l'écumoire se dissoudre et passer au travers tous vos équipements avant de revenir à la piscine. Vos équipements ne feront pas long feu. Bien sûr votre chlore n'est pas dans le panier d'écumaires puisque ceci n'est pas conforme à la réglementation, votre chlore est plutôt introduit de façon continue comme la réglementation le veut via un chlorateur à érosion, une pompe de dosage ou un système de chloration au sel.

L'utilisation d'un chlore stabilisé sans ajouter du stabilisateur additionnel, est-il suffisant pour obtenir le 30 à 50 mg/l (ppm) désiré? Non, sauf peut-être après quelques saisons avec la même eau. Étant donné que la grande majorité des piscines extérieures remplace leur eau chaque année, il sera nécessaire d'introduire à nouveau du stabilisateur à chaque début de saison.

Les piscines intérieures et le stabilisateur

(Souvenez-vous qu'un condominium de neuf unités et plus doit obéir à la réglementation Q-2, r.39.)

- Il est interdit d'utiliser du stabilisateur dans une piscine intérieure, non résidentielle, au Québec. C'est une question de santé publique. Si le niveau de stabilisateur s'accumule à un niveau trop élevé, le stabilisateur ralentit le bon fonctionnement du chlore qui détruit les bactéries et autres contaminants que l'on retrouve dans l'eau. Ceci met à risque le baigneur en l'exposant à une panoplie de contaminants nocifs à l'être humain. Dans une piscine intérieure, l'eau est moins souvent remplacée ainsi laissant le stabilisateur s'accumuler s'il était utilisé.

Dans une piscine intérieure, il n'est pas nécessaire de protéger le chlore des rayons ultraviolets du soleil puisque ceux-ci n'atteignent pas l'eau.

Par le passé, la façon la plus économique de se conformer à la réglementation voulant que le chlore soit introduit de façon continue était simplement d'installer un chlorateur, puis y déposer des pastilles de chlore stabilisé (trichloro).

le chlore liquide perd sa puissance de désinfection lorsqu'entreposé.

Ceci n'est plus permis.

La piscine intérieure pour rester conforme doit utiliser un chlore non stabilisé, ainsi, beaucoup ont commencé à utiliser du chlore liquide : le chlore liquide perd sa puissance de désinfection lorsqu'entreposé et ceci se passe beaucoup plus rapidement avec une température plus élevée; le chlore liquide prend beaucoup de place, le chlore liquide est un javellisant donc attention à vos vêtements. D'autres utilisent des systèmes de chloration au sel : plusieurs se posent la question de sa justification d'un point de vue environnemental, le sel et son entreposage, et les coûts associés avec son opération, sans mentionner que souvent le système est dimensionné trop petit pour une installation publique ou semi-publique. Il y a une autre option qui ressemble beaucoup au chlorateur autrefois installé dans les piscines intérieures, sauf cette fois-ci le chlorateur est conçu spécifiquement pour l'usage de cube d'hypochlorite de calcium (un chlore non stabilisé conforme), facile d'utilisation, coût opérationnel raisonnable et ne prend pas beaucoup de place.

Conclusion

Toute piscine extérieure doit protéger son chlore des rayons ultraviolets en utilisant un stabilisateur (acide cyanurique) : pour la sécurité du baigneur, pour aider au maintien d'une eau claire et pour aider à la prévention d'algues.

Toute piscine intérieure dite commerciale ne doit PAS utiliser de stabilisateur. Utiliser plutôt un chlore non stabilisé introduit à l'eau de piscine de façon continue.



Le chlore libre résiduel est le chlore dans l'eau de piscine qui est prêt à désinfecter lorsque des contaminants sont introduits dans l'eau.



Il est plus économique d'utiliser un chlore non stabilisé et d'ajouter un stabilisateur à l'eau (ie. Cube d'hypochlorite de calcium VersaChlor avec chlorateur).



Attention : Toute piscine doit utiliser un désinfectant, habituellement du chlore. Utiliser un alternatif NON approuvé par Santé Canada pourrait vous mettre en danger. ➤



RBQ : 5633-6829-01

UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE



Sinistre résidentiel mineur / **Sinistre résidentiel majeur** / **Sinistre de copropriétés**

Montérégie/Montréal : 450 468-2033 • Extérieur : 1 800 267-2033

MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

Gestion d'une reconstruction après sinistre



Par Nathalie Bourassa
Groupe Miro Construction inc.

Quelles que soient l'ampleur et la nature du sinistre, vous aurez à interagir avec plusieurs intervenants tels que des experts en sinistre et évaluateurs, ainsi que des fournisseurs que ce soit pour les travaux d'urgence et pour la reconstruction.

Un chargé de projet sera attitré à votre dossier pour les travaux d'après sinistre. Il devient « les yeux » de l'expert en sinistre. Il s'assure que rien n'a été laissé au hasard, effectue les plans et devis et ajuste si nécessaire et veille également à superviser les contremaîtres sur le chantier lors des travaux. Si vous avez des doutes ou questionnements, n'hésitez pas à lui en parler.

Lorsque survient un sinistre dans un immeuble en copropriété, l'entrepreneur doit :

- protéger les aires communes,
- faire les estimations pour le syndicat et les améliorations locatives (condos),
- se conformer aux règlements de l'immeuble et du syndicat,
- coordonner la gestion des travaux par unité de condo
- s'assurer que le tout soit fait dans le plus grand respect et efficacité afin de limiter les désagréments pour les propriétaires non touchés.

** Saviez-vous que vous avez le choix de l'entrepreneur qui effectuera la gestion et la reconstruction des travaux ? Bien que les Assureurs aient en majorité des listes de fournisseurs accrédités, le choix vous appartient de choisir l'entrepreneur avec lequel vous ferez affaire.

* Voici un petit rappel des étapes à suivre lorsque survient un sinistre :

- Contacter votre assureur ainsi que le gestionnaire ou le syndicat de votre immeuble.
- Il est de votre devoir de limiter l'aggravation des dommages dans un cas de sinistre dû à l'eau, l'assèchement ou l'appel à un service d'urgence. Je vous conseille de



prendre des photos le plus possible afin de faire l'inventaire de vos biens lors de la réclamation. Ceci facilitera grandement la tâche aux experts ainsi qu'à la reconstruction.

- Si vous êtes en désaccord avec les montants alloués du devis établi par votre expert en sinistre, vous pouvez contester ou négocier. Il devient important de bien lire et comprendre les devis.
- La signature d'une déclaration de satisfaction des travaux effectués par votre entrepreneur.

À la fin des travaux, la signature de la déclaration de satisfaction est très importante pour l'entrepreneur surtout lorsqu'il est un fournisseur accrédité d'un assureur. Un sinistre est un irritant; une source de stress dont nous pouvons nous passer et nous devons composer avec beaucoup d'intervenants dans notre intimité. Nous travaillons avec le facteur humain, il ne faut pas l'oublier. ▶

*Source : Guide d'accompagnement du sinistré.
Chambre de l'Assurance de Dommages



ACCRÉDITÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Votre fonds de prévoyance est prêt pour le pire ?

Quand les condos débordent

Steamatic s'occupe de tout



Vos experts en restauration après sinistre

Qu'il s'agisse d'un simple nettoyage de tapis, de l'élimination de suie suite à un incendie ou de restauration après inondation, nous sommes prêts à vous aider à repartir du bon pied.

Restauration après dégat d'eau
Décontamination de moisissure
Démolition & reconstruction
Restauration après incendie
Restauration de documents



Outaouais
(819) 669-6161

Estrie
(819) 474-5050

Québec
(418) 527-5050

STEAMATIC.CA
A GDI COMPANY

La vérification des façades

selon la Loi 122 : le processus



Par Daniela Petrusian,
Ing., M. Ing., MBA
Présidente
Consultants Facades Plus

Méthodes d'inspection

Suite à notre premier article, nous revenons avec des explications plus approfondies sur le processus de vérification des façades de votre bâtiment. Nous rappelons que la base légale de la vérification des façades est le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, entré en vigueur le 18 mars 2013. Depuis cette date tous les bâtiments de 5 étages et plus doivent présenter un rapport de vérification de leurs façades à chaque 5 ans, signé par un ingénieur ou un architecte.

Au sujet de la méthodologie, l'article 378 dudit règlement laisse au professionnel (ingénieur ou architecte) la responsabilité du choix des méthodes, de même que tout éventuel test, examen et mise-en essai. Il n'est donc pas nécessaire que le propriétaire prépare un devis ou indiquer un nombre d'ouvertures exploratoires, car « l'ingénieur ou l'architecte commande tout test, examen et mise à l'essai qu'il juge nécessaire ».

La Régie du bâtiment dans son guide explicatif recommande des mesures basées en partie sur les normes américaines ASTM (American Standard for Testing and Materials) : une inspection générale (visuelle, non destructive) et une inspection détaillée. Quelle est la différence entre les deux ?

L'inspection générale s'effectue à une distance minimale de 6 pieds (1.8 m) de la façade et explore l'état général de l'enveloppe. Le professionnel devrait se munir d'outils de prise de vue de haute performance (jumelles, caméra HD, etc.). Après cette étape le professionnel a déjà une très bonne idée de la direction à prendre dans sa démarche. Les zones critiques sont ciblées, le plan pour l'inspection détaillée doit être complété.

L'inspection détaillée implique l'accès à une distance de moins de 6 pieds de l'enveloppe. Le professionnel peut demander au propriétaire l'accès à des escaliers, toiture, balcons et autres éléments. L'inspection détaillée peut aussi être réalisée à l'aide d'équipement de levage en hauteur (à titre d'exemple : nacelle, plateforme suspendue, camion-grue), échelle ou escabeau, etc. Certains de ces équipements doivent être déclarés à la municipalité (service d'urbanisme) afin qu'un permis d'occupation de la rue soit délivré. Tout élément est pris en considération dans le calcul du coût de ce permis : rue d'ordonnance, rue secondaire, stationnement, places de stationnement avec parcomètre.

Si requis et/ou au besoin, le nombre et la localisation des percées (ouvertures exploratoires) seront décidés par le professionnel, qui exige des interventions telles que :

- Entrepreneurs spécialisés pour effectuer des percées (maçons);
- Laboratoires d'analyse des échantillons;
- La remise de l'enveloppe dans son état d'origine, avant le début des travaux; trouver le matériel d'origine ou similaire, assurer la réparation correcte et l'étanchéité appropriée.

Généralement les ouvertures exploratoires sont demandées aux étages supérieurs du bâtiment, en considérant sa géométrie et la direction du vent dominant dans la zone. Elles sont effectuées à l'extérieur du bâtiment (sauf mur-rideau et mur massif en pierre ou béton). Le maçon doit être responsable d'enlever l'élément (brique ou pierre) de manière à ne pas l'abîmer, pour installation après ouverture.

... Et si on décèle une condition dangereuse ?

Voici trois articles du Règlement qui expliquent la démarche à suivre :

Art. 375 : « Constitue une condition dangereuse aux fins de la présente sous-section, toute condition dans laquelle se trouve un bâtiment lorsqu'un élément de l'une de ses façades peut, de façon imminente, se détacher du bâtiment ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes. »

► De plus, à l'**article 377** on lit : « *Lorsque l'ingénieur ou l'architecte chargé de faire la vérification relève la présence de conditions dangereuses, il en informe le propriétaire et la Régie ainsi que des mesures d'urgence mises en place ou à mettre en place sans délai pour éliminer ces conditions dangereuses.* » La Régie du bâtiment a mis sur place un protocole à suivre en cas de condition dangereuse :



Art. 376. Lorsqu'en cours de vérification ou autrement une condition dangereuse est détectée, le propriétaire doit :

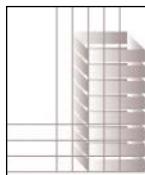
1. mettre en place sans délai les mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public;
2. en aviser la Régie sans délai;
3. fournir par écrit à la Régie, dans les 30 jours, une description, élaborée par un ingénieur ou un architecte, des travaux correctifs à réaliser pour éliminer la condition

dangereuse de même que, pour approbation, un échéancier des travaux correctifs;

4. s'assurer que les travaux sont réalisés conformément à la description, à la planification et à l'échéancier susmentionnés;
5. obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades du bâtiment;
6. transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.

Il est donc recommandable de s'assurer, avant le début de la vérification, quel est le mandat du professionnel et si celui-ci inclut la démarche auprès de la Régie. Suite à l'envoi en ligne du formulaire de signalement d'une condition dangereuse (<https://www.rbg.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/francais/formulaire-declaration-condition-dangereuse.pdf>) un dossier sera ouvert et un inspecteur contactera le propriétaire ou le professionnel. Une fois la condition dangereuse éliminée, un rapport émis par le professionnel sera transmis par celui-ci ou par le propriétaire à la Régie, pour fermer le dossier.

Un élément à mentionner dans ce même sujet est la visite des lieux. L'inspection, visuelle ou détaillée, implique le plus possible un champ visuel libre, mais en réalité le professionnel est souvent bloqué dans son investigation par des arbres, d'autres bâtiments voisins, des clôtures et même des plantes grimpantes. Le propriétaire doit s'assurer que le professionnel qui envoie une offre de service ait pris connaissance de l'état des lieux.



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Le Couédic, ing.
Président

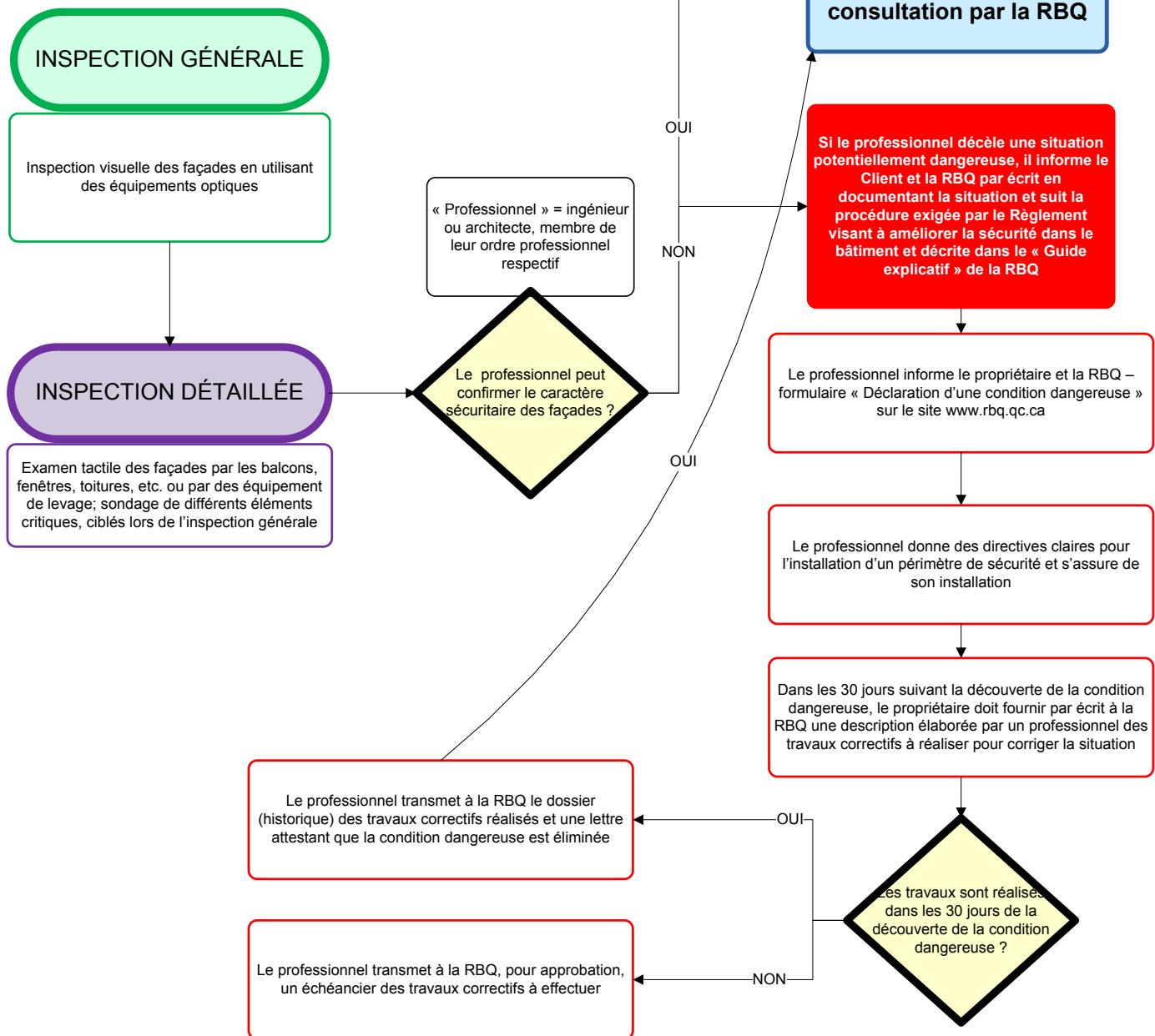
4 - 2150 Lajoie, Sherbrooke (Québec) J1J 2B5
Tél.: 514 668 6100 | ericlc@hotmail.com

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

► Voici en résumé le déroulement typique d'une vérification des façades :



Le budget à prévoir pour la vérification des façades

Voici ce qui inclut généralement une offre de services pour l'inspection des façades :

- Honoraires du/des professionnel/s. Important à vérifier si le montant des honoraires inclut les suivants :

- Intervention auprès de la Régie du bâtiment (signalement, correspondance)
- Émission des documents pour l'installation du périmètre de sécurité et/ou autres mesures d'urgence
- Émission des directives pour éliminer la condition dangereuse (plans, devis)
- Suivi des travaux
- Émission d'un rapport incluant une description ➤

- détaillée des travaux correctifs réalisés ou à réaliser (si ces travaux ne sont pas effectués dans les 30 jours qui ont suivi la découverte de la condition dangereuse). Dans ce dernier cas, il faut aussi annexer un échéancier des travaux qui devra être approuvé par la Régie du bâtiment.
- Équipement de levage en hauteur : location, installation, déplacement durant l'inspection, assurances si l'équipement reste sur les lieux plusieurs jours;
 - Permis municipal d'occupation de la voie publique, incluant les stationnements publics et les places de stationnement à parcomètre;
 - Ouvertures : taux des maçons, équipement de levage pour les maçons (possibilité d'utiliser l'équipement que le professionnel a déjà sur place), coût des matériaux
 - Tests : coût exigé par des laboratoires d'analyses spécialisés pour effectuer des tests sur les échantillons prélevés par les percées exploratoires;
 - Remise en état du site et des surfaces, nettoyage des lieux;
 - Réparation du gazon / aménagement paysager

Ne vous laissez pas envoûter par des prix très bas : ils peuvent cacher un travail incomplet. De même, les prix très élevés peuvent vous obliger à accepter des travaux non nécessaires. Demandez des explications, des détails et la ventilation du prix global. Comparez les soumissions. Demandez aux professionnels des références d'autres projets similaires. ... Et pourquoi pas, demandez l'avis d'autres propriétaires à qui vous faites confiance !

CONCLUSION

Dans ce domaine qui est encore en cours d'adaptation à la réalité des professionnels et des propriétaires, il est essentiel de bien comprendre le sujet avant d'accepter une offre de services. Nous travaillons tous dans l'intérêt du public, pour assurer sa protection. ▶

Assainissement

Nettoyage

Graffitis

450 468-0577

groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

Le succès des assemblées annuelles des copropriétaires passe par la préparation!



Par Me Paul-André LeBouthillier

Bonjour, dans les dernières semaines, plusieurs syndicats de copropriété ont tenu une assemblée générale annuelle, peut-être que ce fut également votre cas et nous espérons que tout s'est bien déroulé.

Certaines de ses assemblées se sont très bien déroulées et d'autres moins. Dans le texte qui suit, nous tenterons de vous donner quelques trucs afin de vous donner les outils pour bien réussir vos assemblées de copropriétaires.

1- Obtenir le quorum :

Le premier élément pour réussir son assemblée est évidemment d'obtenir le quorum, car si vous n'avez pas de quorum, votre assemblée ne peut pas avoir lieu.

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 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.

Vous devez compter séparément les voix de chaque indivisaire. Si un seul des copropriétaires d'une unité se présente, ce dernier devrait avoir la procuration de l'autre copropriétaire afin de représenter la totalité de la valeur de l'unité.

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.

Il est important, voire primordial, de bien comptabiliser le quorum au début de l'assemblée.

L'ordre du jour est l'agenda de votre assemblée

- De plus, 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'on 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 de 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.

Mais que faire si vous n'atteignez pas le quorum ou si vous le perdez en cours d'assemblée ?

La réponse se trouve à l'article 1089 du Code civil du Québec qui est cité plus haut. 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'ajourner/reporter l'assemblée à une date ultérieure et d'en informer les copropriétaires selon les modalités prévues à la déclaration de copropriété.

Le même raisonnement se doit d'être appliqué 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 commencer 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.

2- Avoir un ordre du jour clair

L'ordre du jour est l'agenda de votre assemblée, il est donc important de le communiquer aux copropriétaires, mais nous vous suggérons d'être précis dans ce dernier.

En effet, nous avons constaté que dans plusieurs occasions l'ordre du jour qui est transmis aux copropriétaires est laconique et ne reflète pas toujours la nature des points qui vont être discutés lors de l'assemblée.

Il est très important de bien inclure les sujets de discussion à cet ordre du jour, car le pouvoir de l'assemblée pour rajouter des items est quand même limité par le C.c.Q. :

348. L'assemblée des membres ne peut délibérer sur d'autres questions que celles figurant à l'ordre du jour, à moins que tous les membres qui devaient être convoqués ne soient présents et n'y consentent. Cependant, lors de l'assemblée annuelle, chacun peut soulever toute question d'intérêt pour la personne morale ou ses membres.

1088. Tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour.

Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites.

Considérant que dans la très très grande majorité des cas, le taux de participation n'est pas de 100%, les ajouts seront limités aux items dans la section varia.

Également, le défaut d'inclure des items décisionnels à l'ordre du jour pourrait entraîner la nullité des décisions de l'assemblée si des copropriétaires décident de contester.

De plus, soyez prévoyant, si vous savez qu'une assemblée sera très longue pour différentes raisons, essayez de vous en tenir à l'essentiel et éviter d'alourdir l'ordre du jour avec des items qui ne sont pas pertinents, au besoin une assemblée spéciale peut toujours être tenue.

Il est important que le conseil ainsi que le gestionnaire soient préparés lors de l'assemblée

► **3- Avoir un bon président d'assemblée au besoin**

Le choix du président de l'assemblée peut aussi s'avérer important surtout si vous envisagez à l'avance des problèmes lors de l'assemblée. Nous vous recommandons de suggérer à l'assemblée l'élection d'un président qui sera neutre et qui évidemment n'a aucun intérêt dans la copropriété. Cette neutralité du président pourra vous aider à maintenir l'ordre dans la salle.

Le rôle du président est évidemment de circonscrire les débats et interventions, mais surtout de faire respecter l'ordre du jour. En effet, il n'est pas rare de voir des assemblées s'éterniser en longueur, car les copropriétaires se mettent à discuter de divers sujets, et ce, même s'ils ne sont pas inscrits à l'ordre du jour. Souvent cette manière de procéder entraîne une répétition des mêmes points par plusieurs copropriétaires ce qui devient un irritant pour certains.

Mais attention, le président d'assemblée n'est pas là pour museler certains copropriétaires et/ou administrateurs qui voudraient s'exprimer, il est là pour contrôler les interventions pas pour les interdire.

Idéalement, il est préférable que l'assemblée élise un président qui est familier avec les règles de la copropriété et du déroulement d'une assemblée de copropriétaires.

N'hésitez pas à avoir recours à un professionnel de la copropriété si vous croyez que cela pourra vous aider dans le déroulement de votre soirée.

4- Être en mesure de répondre aux questions des copropriétaires

Un autre item important est évidemment d'être capable de répondre aux questions des copropriétaires. Nous avons souvent constaté que la grogne s'installait dans des assemblées, car les copropriétaires ne sont pas en mesure d'obtenir des réponses à leurs questions.

À ce titre, le conseil d'administration et le gestionnaire de l'immeuble le cas échéant, ne doivent pas oublier que dans la majorité des cas, il n'y a qu'une seule réunion par année, par conséquent, il est normal que des copropriétaires aient des interrogations sur l'administration de l'immeuble.

N'ayez pas peur de donner des détails, par exemple si des travaux majeurs sont prévus, n'hésitez pas à en expliquer la nature,

si vous avez obtenu des expertises justifiant les travaux, transmettez l'information aux copropriétaires. Si la prime d'assurance augmente de 30 % expliquez les raisons, etc.

Il est important que le conseil ainsi que le gestionnaire soient préparés lors de l'assemblée. Il arrive souvent que le conseil ne soit pas préparé et ne soit pas en mesure de répondre à diverses questions de base sur la gestion de l'immeuble. En pratique, cette incapacité de répondre se transforme souvent en frustration parmi les copropriétaires ce qui entrave souvent le déroulement de l'assemblée.

5- Faire des rappels sur le fonctionnement de la copropriété

Nous vous suggérons également d'informer périodiquement vos copropriétaires sur les règles de fonctionnement de la copropriété et surtout vous assurer que vos copropriétaires soient informés des pouvoirs dont dispose l'assemblée des copropriétaires. En effet, plusieurs copropriétaires ne connaissent pas le fonctionnement d'une copropriété et se retrouvent frustrés lors des assemblées lorsqu'ils réalisent par exemple que le budget est décidé par le conseil sur simple consultation de l'assemblée.

Une bonne éducation de la collectivité des copropriétaires sur les règles régissant l'administration de la copropriété permet souvent de faciliter l'assemblée, car à ce moment chacun connaît son rôle.

De plus, n'hésitez pas à transmettre des informations aux copropriétaires en cours d'année. Il n'y a rien de mal à expliquer dans des communications mensuelles, trimestrielles ou autres les différents événements qui se produisent dans la copropriété. Majoritairement le fait d'informer les copropriétaires des enjeux dans la copropriété de manière périodique est très apprécié de ses derniers et cela a souvent pour effet d'éviter que certains copropriétaires reprochent au conseil d'administration un manque de transparence dans la gestion de l'immeuble.

6- Prévoir des candidats pour l'élection des administrateurs

Un autre item qui cause parfois des problèmes est l'élection des administrateurs. Vous avez sûrement constaté que bien souvent,



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.

le nombre de candidats qui se présente lors de l'assemblée est, disons limité.

Afin de prévenir une telle situation, n'hésitez pas à demander à des copropriétaires de s'impliquer dans l'Administration de la copropriété, et ce, avant le soir de l'assemblée.

Par exemple, si vous savez plusieurs semaines avant l'assemblée que deux des cinq membres du conseil d'administration ne renouveleront pas leur mandat, n'hésitez pas à en informer les copropriétaires et les inviter à réfléchir sur la possibilité de s'impliquer.

Vous pourrez ainsi souvent plusieurs minutes lors de l'élection des administrateurs

7- Prévoir un système pour compter les votes lorsque requis :

Cet item peut sembler évident, mais nous avons souvent constaté que lors des assemblées personne n'avait prévu de moyen pour comptabiliser les votes. Cela peut évidemment causer bien des retards lors de l'assemblée, car si vous devez «perdre» une heure ou plus pour compter les votes lorsque requis, cela n'a évidemment aucun impact positif sur votre assemblée.

Il est donc important d'être organisé lors de votre assemblée.

8- Ne pas hésiter à tenir des assemblées spéciales au besoin

Finalement, n'oubliez pas que la loi ne vous limite pas à une seule assemblée par année, il s'agit du minimum requis, rien ne vous empêche de convoquer des assemblées spéciales.

Nous avons constaté que souvent les membres de l'administration d'une copropriété ont tendance à oublier qu'une assemblée spéciale peut être convoquée, l'outil est là n'hésitez pas à l'utiliser au besoin. Mais n'abusez pas, car cela engage évidemment des frais et le quorum peut être difficile à atteindre.

En conclusion, il n'y a évidemment aucune recette miracle qui va pouvoir vous garantir que votre assemblée se déroulera comme vous le souhaitez, toutefois vous pouvez éviter certains problèmes qui sont facilement prévisibles. Soyez à l'écoute de vos copropriétaires, assurez-vous d'être en mesure de leur véhiculer l'information à laquelle ils ont droit et surtout soyez organisé, cela ne peut que vous aider et bonne chance. ▶

L'évaluation des toitures



Par Mark Donohue
Le Groupe GESFOR Poirier Pinchin

La toiture de bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels est un élément important de leur enveloppe. La durée de vie utile de la plupart des toitures, y compris de leurs composants individuels, varie entre 15 et 25 ans selon leur type. Toutefois, un entretien inadéquat ou bien de mauvaises pratiques au moment de la pose ou de la conception des toitures peuvent avoir comme conséquence leur remplacement prématûr ainsi que des dommages importants aux éléments sous-jacents comme les finis intérieurs. L'évaluation de l'état des toitures par un expert constitue donc une étape importante dans le maintien d'un actif immobilier.



Inspection visuelle

L'inspection visuelle demeure le moyen le plus fréquemment utilisé pour répertorier les déficiences des toitures. À cette étape, l'expert identifie tous les types de système et de bassin de toiture ainsi que leurs composants et examine leur construction. Il vérifie aussi l'emplacement et le nombre de drains, la qualité des pentes, les solins, les joints d'étanchéité

et les pénétrations discontinues dans la membrane, comme les événements de plomberie, les évacuateurs d'air et d'autres bases de structure. Toutes les déficiences observées sont identifiées et peuvent être transférées sur des plans. Elles incluent entre autres les boursouflures, la présence de débris, les accumulations d'eau, les perforations, l'usure de la membrane, les zones d'affaissement, les fissures, les défauts des solins et les problèmes reliés aux drains. Lorsque les accès le permettent, une inspection de la surface des plafonds sous-jacents est aussi réalisée afin de comprendre l'état actuel des éléments de support et d'identifier les endroits qui seraient susceptibles de présenter des infiltrations ou des problèmes structuraux.

Inspection intrusive ou coupe exploratoire

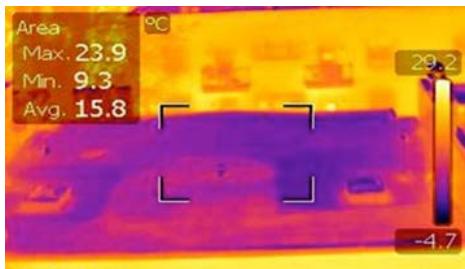
Une autre méthode intéressante, qui sert à évaluer l'état et la composition du revêtement d'étanchéité des toitures, consiste à effectuer une ou plusieurs ouvertures localisées à travers ses diverses couches. Les ouvertures créées permettent d'évaluer la qualité et la construction des toitures et de répertorier les diverses déficiences sous-jacentes. D'ailleurs, il est possible de vérifier la qualité de l'installation en observant l'épaisseur des composants, le nombre de plis, la qualité du bitume et la présence d'humidité. En l'absence d'historique et de photographies sur l'installation des toitures, on ne peut avoir une idée de la qualité de leur

construction qu'en effectuant des ouvertures de ce genre. Cette technique n'est pas courante pour les plus petits bâtiments; en revanche, certains grands propriétaires immobiliers qui effectuent des vérifications diligentes préalables de l'état physique de bâtiments exigent que les experts réalisent des coupes exploratoires lorsqu'il est impossible de confirmer les conditions sous-jacentes des toitures plus âgées. Évidemment, des coûts sont associés à ce type d'intervention, ►

La thermographie infrarouge est une technique non destructive

- mais lorsque les surfaces à évaluer sont importantes, c'est un investissement qui permet un diagnostic plus complet et la découverte de certains vices.

Thermographie infrarouge



La thermographie infrarouge est une technique non destructive qui permet de déterminer et de visualiser, à l'aide d'une caméra et d'un logiciel d'analyse, les températures de surface des objets. Cette technique est principalement utilisée pour détecter les endroits où l'isolant protégé est humide. Elle sert à comprendre les conditions d'humidité sans avoir à effectuer une inspection destructive des toitures.

Autres méthodes d'analyse non destructives

À part la thermographie infrarouge, les méthodes non destructives adoptées dans l'inspection des toitures incluent



l'utilisation de l'hygromètre à absorption nucléaire, de l'hygromètre électronique et d'autres types de capteur d'humidité. Ces appareils permettent de détecter la présence d'humidité dans différentes couches du complexe d'étanchéité.

Rapport d'évaluation de la toiture

À la suite de l'inspection, toutes les données pertinentes relatives à l'état de la toiture sont présentées dans un rapport détaillé. Les déficiences et les autres informations pertinentes peuvent être transférées sur un plan et être insérées à titre de référence dans le rapport. Le cas échéant, des recommandations concernant les travaux correctifs et les études budgétaires à prévoir sont présentées afin de permettre au propriétaire de bien gérer la toiture et, surtout, de s'assurer qu'elle atteigne sa durée de vie utile prévue. ▶

ÉVALUATIONS DE LA CONDITION

- › Expertises visuelles, tactiles et intrusives
- › Thermographie
- › Identification et localisation des symptômes
- › Classification des défauts

GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES

RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE



La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

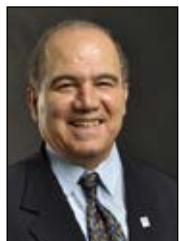
514 251-1313

www.gesfor.com

QUALITÉ DE L'AIR ET MOISISSURES

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

Protégez vos copropriétés



Par Joseph Chbat, Ph.D.
Directeur des communications
Invest Gain Ltée, Gestion d'immeuble

Un ancien proverbe simple mais pertinent dans le cadre de cet article résumerait bien l'essentiel de mes propos et il s'énonce comme suit : « **Confiez votre pain au boulanger dût-il en manger la moitié** ». Dans cet article, j'aimerais vous démontrer la nécessité de confier la gestion de votre copropriété à un gestionnaire compétent tout en vous assurant que non seulement il ne « mangera pas » la moitié de vos bénéfices, mais qu'il risquera plutôt de vous les doubler.

Plusieurs facteurs sont importants lorsque vous planifiez l'achat d'une copropriété dont deux sont majeurs : le site et la gestion. Si tout le monde sait que le site où est situé un immeuble est le facteur numéro un pour protéger sa valeur, au point qu'il est devenu un adage commun qu'en matière d'immobilier la règle d'or c'est toujours la location, peu de gens savent que la règle numéro deux, lorsque l'immobilier est une copropriété, c'est la gestion.

De fait, ceux qui risquent de connaître le mieux cette deuxième règle, ce sont surtout ceux et celles qui ont confié la gestion de leur copropriété à un groupe de bénévoles parmi les simples copropriétaires dans un complexe commun de copropriétés. Il n'est pas rare que dans de tels cas on se rende compte que l'amateurisme est nettement insuffisant pour s'acquitter de la tâche complexe de la gestion immobilière.

La raison est simple : la gestion d'une copropriété nécessite de multiples **compétences** qu'un simple conseil d'administration constitué de copropriétaires volontaires ou nommés ne saurait posséder sans les avoir acquises. Et de même qu'on ne saurait confier sa santé à une quelconque personne qui n'a pas développé professionnellement ses compétences médicales, de même, on ne devrait pas confier la gestion de sa copropriété à quelqu'un qui n'a pas développé ses compétences de gestionnaire.

Pour être plus précis, comme le médecin est entouré d'une équipe de santé : une clinique ou un hôpital, et tout un personnel qui se partage les tâches complexes de cette profession, le bon gestionnaire est lui aussi entouré d'une équipe de gens à qui il confie les diverses composantes de sa tâche complexe, inhérentes à la gestion des copropriétés. Vue sous angle, la gestion immobilière ne saurait être confiée à un groupe d'amateurs. Sa santé et sa valeur en seront menacées.

Pour vous permettre de comprendre ce que j'avance ici et pour vous faire éviter l'écueil de penser que mon objectif c'est de vous vendre ma salade, j'aimerais vous donner une idée de ce que fait une équipe de gestion immobilière lorsque vous lui confiez vos copropriétés. Vous en tirerez vous-mêmes la conclusion à laquelle je voudrais vous amener.

Éclairage sur la gestion immobilière des copropriétés :

Lorsque vous confiez la gestion de vos copropriétés à un bon gestionnaire, vous vous trouvez à lui confier une tâche très complexe, car le bon gestionnaire sait qu'il doit agir sur plusieurs plans pour s'acquitter de cette tâche exigeante.

- En effet, le bon gestionnaire sait qu'il doit organiser et harmoniser des activités sur le plan administratif, sur le plan des ressources financières, et sur celui des ressources matérielles : trois niveaux complexes où le gestionnaire doit avoir des compétences et où il doit se faire entourer par une équipe de gens, eux-mêmes compétents dans l'un ou l'autre de ces domaines.

Voici à titre suggestif et non exhaustif quelques-unes des principales activités que le bon gestionnaire devrait organiser autour de chacun de ces trois domaines :

1. Activités reliées à l'administration

Les fonctions et tâches se rapportant aux activités reliées à l'administration consistent à :

- 1.1 Préparer les réunions mensuelles et autres réunions convoquées par les administrateurs, ce qui inclut entre autres, la préparation de l'ordre du jour, de la documentation nécessaire à la tenue desdites réunions et le compte rendu de la gestion du mois précédent.
- 1.2 Préparer un procès-verbal de chaque réunion, en livrer une copie aux administrateurs, le faire approuver et consigner les remarques et modifications dans un registre auquel peuvent référer tous les copropriétaires.
- 1.3 Préparer, organiser et assister à l'assemblée annuelle et à toute autre assemblée spéciale des copropriétaires et produire la documentation nécessaire. Rédiger et diffuser les procès-verbaux.
- 1.4 Produire les photocopies de tout document nécessaire et utile à la tenue des réunions.
- 1.5 Établir et maintenir la relation avec les copropriétaires, en produisant entre autres un bulletin d'information qui contient l'essentiel des décisions et des activités réalisées dans un laps de temps donné. Un tel bulletin doit être diffusé auprès des copropriétaires, après avoir été approuvé par le conseil d'administration.
- 1.6 Assurer le service de correspondance et d'appels téléphoniques.
- 1.7 Conserver les archives de la copropriété, de même que les plans et devis, et tenir un registre des titres de propriété et informer les administrateurs de tout changement.

1.8 Tenir un registre des unités exclusives données en location par les copropriétaires et informer les administrateurs de tout changement.

1.9 Tenir un compte distinct pour chaque partie exclusive des copropriétés indiquant le montant des dépenses communes applicables à chaque unité et en faire rapport au moins une fois par année.

1.10 Embaucher le personnel et la main d'œuvre nécessaire, en assurer la surveillance et la responsabilité de manière à pouvoir s'en déclarer satisfait à chaque réunion mensuelle et préparer, aux deux semaines, la paie des employés, en collaboration avec le Conseil d'administration.

1.11 Obtenir les services juridiques nécessaires en conformité avec les directives des administrateurs.

1.12 Maintenir à jour le dossier des assurances, de quelque nature que ce soit, et pourvoir à leur renouvellement, toujours en collaboration avec le Conseil d'administration.

1.13 Contrôler l'application et le respect de l'Acte de copropriété, du Guide du copropriétaire et des autres règlements de la copropriété. Envoyer un avis aux contrevenants et en assurer le suivi.

1.14 Prévoir et fournir les locaux pour toutes les réunions du Conseil et pour les activités prévues par les copropriétaires.

1.15 Identifier spécifiquement toute dépense importante ainsi que tout engagement à long terme.

1.16 Accomplir toute autre tâche nécessaire au bon fonctionnement administratif.

2. Activités reliées aux ressources financières

Les fonctions et tâches se rapportant aux activités reliées aux ressources financières consistent à :

- 2.1 Préparer, en collaboration avec les administrateurs, un budget annuel devant être soumis à l'assemblée annuelle et approuvée par elle
- 2.2 Suivre le budget par la préparation d'états financiers présentés selon les principes comptables généralement reconnus.

- 2.3 Présenter les états financiers aux administrateurs pour la période écoulée entre deux réunions du Conseil d'administration, comprenant entre autres : un bilan, un état des revenus et des dépenses comparativement au budget pour la période annuelle écoulée, une liste des comptes à recevoir, des comptes à payer ainsi que la situation de l'encaisse.
- 2.4 Distribuer ces états financiers aux administrateurs au moins quarante-huit heures (48) avant chaque réunion mensuelle.
- 2.5 Présenter les rapports mensuels ou annuels à échéance, tel que déterminé par le Conseil.
- 2.6 Maintenir les registres comptables appropriés.
- 2.7 Verser toute somme perçue dans un compte en fidéicommiss exclusif à la copropriété.
- 2.8 Percevoir les cotisations et toutes les sommes dues à la copropriété ; expédier les avis appropriés en cas de non-paiement et assurer le suivi.
- 2.9 Payer et acquitter tout compte dû par la copropriété conformément à l'approbation et aux modalités fixées par les administrateurs.
- 2.10 Obtenir les avances de fonds, au besoin, et ce, suivant les directives des administrateurs.
- 2.11 Gérer les fonds d'immobilisation, de roulement et de réserve, suivant les directives des administrateurs.
- 2.12 Accomplir toutes autres tâches nécessaires à la bonne marche de la gestion des ressources financières, suivant les directives des administrateurs.
- 3. Activités reliées à la gestion des ressources matérielles**
- Les fonctions et tâches se rapportant aux activités reliées aux ressources matérielles consistent à :
- 3.1 Pourvoir au maintien, à l'entretien et à la réparation des parties communes pour en assurer la conservation, la qualité et le bon fonctionnement.
- 3.2 Pourvoir à la propreté, la décoration et le paysagement de la copropriété, suivant les directives des administrateurs.
- 3.3 Préparer les appels d'offres et obtenir trois (3) soumissions écrites pour tous les contrats continus ou périodiques, approuvés par les administrateurs.
- 3.4 Établir, en collaboration avec les administrateur et les experts-conseils, un plan quinquennal d'entretien et de prévention.
- 3.5 Négocier tous les contrats essentiels à la maintenance.
- 3.6 Veiller au recrutement, au congédiement et à la rémunération du personnel, requis pour exécuter en tout temps et de façon prompte et efficace les fonctions et tâches de maintenance.
- 3.7 Contrôler et planifier les travaux de maintenance et du contrat d'entretien, en superviser la qualité d'exécution et en présenter un rapport aux réunions du Conseil d'administration et pouvoir se déclarer satisfait des travaux exécutés.
- 3.8 Faire exécuter tout ouvrage nécessaire à la copropriété, à l'intérieur des postes budgétaires établis suivant les directives des administrateurs.
- 3.9 Obtenir directement ou par contrat de service tous les matériaux, fournitures, outillages et appareils nécessaires au service de maintenance.
- 3.10 Maintenir un service téléphonique vingt-quatre (24) heures par jour et retourner les appels reçus dans un délai maximal de 24 heures.
- 3.11 Se rendre disponible pour rencontrer les copropriétaires.
- 3.12 Accomplir tout acte et geste nécessaire au bon fonctionnement du service de maintenance.
- 3.13 Avertir, sans délai, le Conseil de tout problème majeur et de tout acte de vandalisme survenant dans la copropriété.
- 3.14 Faire une inspection hebdomadaire des garages pour en vérifier la propreté, constater les anomalies et y remédier.
- 3.15 Etc.

- À la lumière de cette liste imposante des activités devant être organisées et harmonisées dans le cadre d'une saine gestion d'une copropriété, quel conseil d'administration bénévole peut prétendre détenir toutes les compétences inhérentes à ces tâches, et quel syndicat bénévole d'une copropriété est prêt à mettre tout le temps et toute l'énergie requise pour une telle gestion ?

Or, l'expérience montre que tout ce que nous venons d'énumérer est indispensable pour une bonne gestion immobilière, faute de quoi, on tombe dans un amateurisme où tout est fait à l'â peu près et où un grand nombre de ces éléments importants risque d'être négligé.

Par ailleurs, lorsque tous ces aspects sont respectés et que tout est fait à temps, il y a une harmonie qui règne dans la copropriété et il y a un contrôle constant de tout ce qui se fait.

Ajoutons à tout cela un bénéfice très précieux sur le plan de la réduction des coûts de tous les services nécessaires à

une copropriété, et c'est celui de pouvoir bénéficier d'une économie d'échelle qu'un gestionnaire peut vous assurer. Ici, je fais allusion au pouvoir d'achat de services que détient un bon gestionnaire qui, de par ses contacts avec les fournisseurs des services, a à sa disposition une grande liste de ces fournisseurs avec qui il peut négocier et obtenir des prix autrement plus avantageux que ceux que peut obtenir un conseil d'administration novice, qui discute tous les contrats de l'assurance, de la maintenance et du financement avec des fournisseurs qui reconnaissent sans doute son inexpérience et son isolement.

Voilà autant des raisons qui vous convaincront de confier votre pain au boulanger et votre copropriété à un bon gestionnaire. Par les soins qu'il mettra au service de votre copropriété et grâce aux nombreuses compétences qu'il mettra à votre disposition, le bon gestionnaire protègera votre investissement et risquera d'en doubler la valeur à mesure que le temps passe. ▶



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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



*Depuis 1981
à votre service*

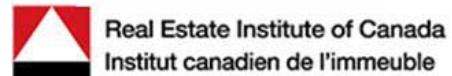
RICHARD LAVOIE
AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

RÉCIPIENDAIRE DU PRIX D'EXCELLENCE ÉMERITUS DE L'INSTITUT CANADIEN DE L'IMMEUBLE 2016



Léo Ziadé, président d'Invest Gain Ltée vient d'être nommé le lauréat de l'Institut Canadien de l'Immeuble (ICI) et de recevoir le prix Emeritus de l'Institut.

Ce prix d'excellence est le prix ultime de l'Institut et il symbolise le plus grand honneur qu'un membre peut recevoir.

Il est destiné à souligner l'engagement soutenu d'un membre et sa contribution exceptionnelle à l'Institut sur le plan national et régional.

Léo a été un champion dévoué et infatigable de l'éducation avancée depuis qu'il a rejoint l'Institut en 1985". Ses longues années de service à l'Institut ont été marquées par un leadership affirmé au chapitre national où il a siégé sur un grand nombre

de comités, menant une variété de groupes de travail et servant également comme vice-président au Conseil National.

Son engagement l'a conduit à faire progresser le secteur de la gestion immobilière et de l'industrie de l'immobilier dans son ensemble au-delà des limites connues. Tout cela n'a pas empêché Léo de mener simultanément une carrière professionnelle des plus réussies.



Léo est pour nous tous une source d'inspiration.

Léo Ziadé, FRI Président

Bur: 450-926-9966

Cell: 514-233-6001

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

Z A R A T É + L A V I G N E
A R C H I T E C T E S



514 273 4451

zaratelavigne.com

Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut prévenir !

RACINE 
CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

Bernard Bousseau, M.B.A.

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

La déclaration de copropriété



Par Me Mélanie Hamel
Notaire (LLB, DDN)

La déclaration de copropriété est une convention qui régit les rapports entre les copropriétaires et les administrateurs, en regard de l'immeuble. La déclaration de copropriété est divisée en trois parties qui rassemblent l'ensemble des règles qui organisent la vie dans la copropriété : l'acte constitutif, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

La première partie est l'**acte constitutif de copropriété**. Celle-ci comporte la destination de l'immeuble. La *destination de l'immeuble* impose certaines limites à la façon dont les copropriétaires peuvent jouir de leurs appartements. L'acte constitutif prévoit également la *valeur relative des fractions*. Cette valeur est déterminée en fonction de la loi. Chaque partie privative (partie du bâtiment ou d'un terrain qui est réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé) se voit d'abord attribuer une valeur en fonction de sa situation, ses dimensions, sa nature, sa destination. Ensuite, toutes les valeurs ainsi obtenues sont comparées entre elles pour obtenir la valeur relative. En d'autres mots, il s'agit d'un calcul de la valeur d'une partie privative par rapport au total des valeurs obtenues pour toutes les parties privatives. L'acte comprend aussi la *quote-part indivise dans les parties communes de chaque fraction*. Une partie commune comprend généralement la structure de la bâtisse et les espaces communs (entrée, escaliers), les services communs (ascenseurs, système de chauffage, plomberie), le terrain, les cours, voies d'accès, etc. Chaque copropriétaire dispose d'un pourcentage indivis dans les parties communes. De plus, l'acte contient le *nombre de voix à l'assemblée des copropriétaires de chaque copropriétaire*. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction. Il est inexact de prétendre que le droit de vote s'exerce sur la base « une personne, un vote ». Cette première partie prévoit également la *répartition des pouvoirs entre le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires en respectant les dispositions impératives de la loi*. Finalement, l'acte constitutif peut aussi stipuler sur les dispositions concernant l'*assurance de l'immeuble et toute autre disposition concernant l'immeuble visé*.

La deuxième partie de la déclaration de copropriété concerne le **règlement de l'immeuble**. Le règlement établit les *règles de vie* autant dans les parties privatives que communes. Le *mode de nomination des administrateurs* y est également mentionné. Dans cette section, nous pouvons également consulter les *règles relatives à la tenue des réunions du conseil d'administration et des assemblées des copropriétaires*. Le conseil d'administration gère les affaires du syndicat de copropriété. De plus, ces règles contiennent aussi la *procédure de cotisation des copropriétaires et de recouvrement des contributions aux charges communes*. Par charges communes nous entendons les frais relatifs à la gestion de l'immeuble ou à la convocation d'une assemblée de copropriétaires, de la rémunération des administrateurs, des honoraires relatifs à la tenue de livres et à la comptabilité du syndicat, des frais de déneigement des entrées, etc.

En dernier lieu, la déclaration de copropriété comprend l'**état descriptif des fractions**. Cette dernière partie de la déclaration nous présente les informations plus techniques. On y énumère les lots privatifs et communs, les charges qui affectent l'immeuble, comme par exemple un empiétement (ex. : un cabanon qui empiète sur la partie de terrain du voisin) ou une servitude (ex. : une servitude de vue donnant droit à une vue illégale sur le lot du voisin).

La déclaration de copropriété n'est modifiable qu'à la demande de l'assemblée des copropriétaires. La loi prévoit différentes majorités tout dépendamment du changement proposé.

À la lumière de ces informations, nous comprenons qu'il est important de prendre connaissance du contenu de ce document. Il n'est souvent pas simple de tout saisir à premier abord. Pour toutes questions, nous vous invitons à consulter notre site internet au www.hamelnotaire.ca ou à composer le **418-781-1764** et il nous fera un plaisir de vous accompagner! ▶

* Ceci n'est pas un avis juridique.

PROBLÈMES DE THERMOS ?

LE DÉSEMBUAGE NE FONCTIONNE PAS ?

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

groupefenestra.com

1.800.994.6404
MONTRÉAL - QUÉBEC - OTTAWA

LE GROUPE
FENESTRA

RBQ : 8293-2476-53

Parties privatives ou communes ?



Me France Deschênes
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

Plusieurs personnes choisissent d'acheter une copropriété divise afin de partager les tâches et les frais reliés à l'entretien d'espaces communs, tout en possédant un actif immobilier en tant que propriétaire d'un espace privé.

La copropriété divise met ainsi en corrélation des espaces communs, appelés parties communes, et des espaces privés, appelés parties privatives.

Le présent article donne quelques renseignements au sujet des éléments faisant habituellement partie des parties privatives et des parties communes. Cependant, comme la déclaration de copropriété peut modifier ces éléments et que chaque déclaration de copropriété est unique, nous invitons le lecteur à examiner attentivement la déclaration de copropriété en cause lorsque vient le temps de déterminer s'il est en présence d'une partie privative ou commune et les conséquences financières qui en découlent. L'étude des règlements de la copropriété est aussi de mise à cet égard.

D'abord, les **parties privatives** constituent l'espace privé appartenant à un copropriétaire déterminé, qui en a l'usage exclusif. À titre d'exemple, dans une copropriété divise résidentielle, chaque appartement représente une partie privative.

Chaque partie privative correspond à une fraction mentionnée à la déclaration de copropriété. Chaque partie privative porte un numéro de lot distinct au Registre foncier.

Chaque copropriétaire est tenu de maintenir en bon état sa partie privative. Chaque copropriétaire assume conséquemment les coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de sa partie privative.

Notons cependant que bien qu'il s'agisse d'un espace privé à usage exclusif, le copropriétaire qui voudrait effectuer des changements dans son unité devra s'assurer que la déclaration de copropriété et, le cas échéant, les règlements de l'immeuble autorisent ces changements. Par exemple, si un copropriétaire souhaite remplacer le revêtement du plancher de sa salle à manger, il devra s'assurer que l'installation du nouveau revêtement choisi est permise.



Les **parties communes**, quant à elles, constituent l'ensemble des espaces communs. Ces espaces appartiennent à tous les copropriétaires et sont destinés à leur usage commun. Le *Code civil du Québec*¹ énumère comme suit les parties communes :

- le sol;
- les cours, balcons, parcs et jardins;
- les voies d'accès;
- les escaliers et ascenseurs;
- les passages et corridors;
- les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage;
- les caves;
- le gros oeuvre des bâtiments;
- les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations.

Il est à noter que, selon le *Code civil du Québec*, tous ces éléments demeurent des parties communes, même lorsqu'ils traversent les parties privatives.

Par ailleurs, les parties communes se divisent à leur tour en deux groupes, soit les parties communes et les parties communes à usage restreint.

Bien qu'elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, les parties communes à usage restreint ne servent qu'à l'usage de certains copropriétaires. À titre d'exemple, les bal-

¹ Article 1044 C.c.Q.

- cons sont généralement qualifiés, dans les déclarations de copropriété, de parties communes à usage restreint.

Le *Code civil du Québec*² prévoit que les règles relatives aux parties communes s'appliquent également aux parties communes à usage restreint, sous réserves de dispositions contraires contenues à la déclaration de copropriété.

D'ailleurs, le syndicat des copropriétaires, qui a pour objet la conservation de l'immeuble, doit voir à l'entretien et l'administration de toutes les parties communes, qu'elles soient ou non à usage restreint.³

La distinction entre les parties communes et les parties communes à usage restreint devient utile au moment de la fixation, par le syndicat des copropriétaires, de la contribution aux charges afférentes à l'exploitation de l'immeuble et au fonds de prévoyance. Dans tous les cas, le syndicat des copropriétaires doit lui-même acquitter la dépense. La distinction s'apprécie lors de la fixation des contributions de chaque copropriétaire.

En effet, à moins d'indication contraire dans la déclaration de copropriété, la contribution aux dépenses d'entretien et de réparation mineure des parties communes à usage restreint est normalement imposée aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage.⁴ Le coût des réparations majeures et le coût de remplacement des parties communes à usage restreint sont assumés par l'ensemble des copropriétaires, en fonction de la valeur relative de leur fraction.

Quant aux parties communes à usage général, toutes les charges s'y rattachant sont partagées entre tous les copropriétaires selon la valeur relative de leur fraction,⁵ peu importe que la dépense corresponde à une dépense d'entretien, de réparation (mineure ou majeure) ou de remplacement. ▶

² Article 1043 C.c.Q.

³ Article 1039 C.c.Q.

⁴ Article 1064 C.c.Q.

⁵ Article 1064 c.c.Q.



Société d'avocats

Une équipe unie et chevonnée 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

Pour le confort de votre piscine



www.aqua-solutions.ca

Tél. :(450) 433-0047 / (866) 433-0047

- ❖ Produits Chimiques
- ❖ Formations CPO
- ❖ Formations sur place
- ❖ Consultation
- ❖ Automatisation
- ❖ Équipements & pièces
- ❖ Sécurité & sauvetage
- ❖ Livraison rapide
- ❖ Vaste choix de marques
- ❖ Anglais & Français



SERVICE &
EXPERTISE



755 boul. Cure-Boivin #100, Boisbriand, QC J7G 2J2

BELIMO®



Au cœur de vos bâtiments depuis 40 ans !



Air



Eau



Énergie

www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

AZRAN &
ASSOCIÉS
AVOCATS INC.

ATTORNEYS AT LAW
BARRISTERS & SOLICITORS

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

L'été : le temps des vacances pour tout le monde ?



Par Me Karl De Grandpré
Azran & Associés Avocats inc.



Pour le grand bonheur de la plupart des gens, la saison estivale est enfin présente ! Ainsi, cette arrivée saisonnière amène avec elle plusieurs éléments dont nous avions presque oublié l'existence : le soleil, les vacances et la joie de passer du temps à l'extérieur. Or, cette soudaine impression de liberté apporte avec elle son lot de désagrément, notamment lorsque les gens habitent en copropriété.

En effet, bien que les personnes habitant un immeuble en copropriété divise soient habituellement conscientes de leur environnement, que ce soit par l'habitude de vivre en collectivité ou simplement en raison des dispositions prévues à la déclaration de copropriété, il n'en demeure pas moins que des problèmes peuvent néanmoins survenir, forçant ainsi les administrateurs du Syndicat à intervenir afin d'assurer l'harmonie collective.

Respect des règlements

Il faut, en premier lieu, rappeler que le devoir de respecter l'ensemble des dispositions prévues à la déclaration de copropriété ainsi que les divers règlements ayant été adoptés au fil des années par la copropriété doit être suivi par tout le monde. Ainsi, ce sont autant les copropriétaires que leurs locataires qui sont tenus de respecter l'ensemble des règlements de l'immeuble. Le copropriétaire reçoit toujours une copie de la déclaration lorsqu'il procède à sa transaction immobilière devant le notaire, alors que les autres règle-

ments demeurent accessibles en tout temps au registre de la copropriété.

Pour les locataires ou les autres occupants, le Code civil du Québec prévoit que les règlements leur sont opposables dès qu'un exemplaire des règlements leur est remis, soit par le copropriétaire ou à défaut le Syndicat.

Également, toutes les autres personnes ayant accès à l'unité de condo (famille, invités, clients ou autre) sont également tenues de suivre la réglementation en vigueur et de ne rien faire qui pourrait troubler la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants. À défaut, le copropriétaire pourra être tenu responsable de leurs faits et gestes si ces derniers entraînent des conséquences dommageables.

Nuisances estivales

Parmi les ennuis que l'on retrouve souvent durant l'été, nous nous permettons de vous soumettre les nuisances suivantes : les travaux entrepris par un copropriétaire, l'utilisation des balcons, ainsi que les emménagements et/ou déménagements.

Le simple fait d'effectuer des travaux extérieurs pour un copropriétaire n'implique pas nécessairement quelque chose de majeur. Ainsi, ces travaux peuvent varier entre la construction d'un cabanon, le prolongement de la terrasse ou même l'installation d'un climatiseur sur un mur extérieur.

Le balcon est la plupart du temps une partie commune à usage restreint

► Peu importe la qualification ou la durée des travaux, il faut toujours se rappeler que les travaux ayant des implications sur les parties communes sont régis par la déclaration de copropriété et qu'à défaut d'avoir obtenu les autorisations requises, par le Syndicat ou les copropriétaires, il est possible que le copropriétaire soit tenu de remettre dans son état initial la partie touchée.

Il faut savoir que cette précaution est aussi valable pour les travaux dans la partie privative. Le copropriétaire doit donc agir avec prudence avant de signer tout contrat avec un entrepreneur pour l'exécution de travaux.

L'utilisation des balcons est une autre source d'ennui que l'on retrouve souvent durant l'été. Cette utilisation, habituellement oubliée durant l'hiver, peut rapidement causer des problèmes pour les voisins ainsi que la copropriété.

Il faut, premièrement, se rappeler que le balcon est la plupart du temps une partie commune à usage restreint et que, par conséquent, les conditions reliées à son usage se retrouvent à la déclaration de copropriété. Notamment, on y retrouve habituellement une liste des objets qui ne sont pas permis sur le balcon. Il est important de suivre à la lettre les interdictions énoncées ainsi que tout autre règlement adopté subsequemment.

Parmi les objets faisant souvent l'objet d'une interdiction, il y a l'auvent et/ou le paravent, la corde à linge, le séchoir à linge, le mobilier de patio ainsi que le barbecue. Si une interdiction existe quant à un de ces objets, il est important pour le Syndicat de faire appliquer le règlement de manière assidue, car, à défaut, la copropriété risque qu'un effet d'entraînement cause la multiplication des objets pourtant interdits parmi les copropriétaires.

Enfin, les déménagements sont aussi une cause première de stress lorsqu'arrive la saison estivale, spécialement lors de la journée nationale du déménagement : le 1^{er} juillet. Pour contrôler tout ce va-et-vient, nous encourageons fortement les administrateurs à adopter des règlements quant aux déménagements et aux emménagements afin de prévenir toute forme de dommage lors de la circulation afférente à l'entrée et à la sortie des nouveaux occupants.

Ainsi, la réglementation touchera habituellement les points suivants : l'horaire (jour et plage horaire), la présence sur place d'une personne responsable (administrateur ou agent de sécurité) qui supervisera le déroulement du déménagement et l'utilisation de l'ascenseur, la remise d'un dépôt afin de prévenir toute forme de dommage possible et également pour payer les frais pour le superviseur, ainsi que l'endroit permis où pourra se stationner le camion de déménagement.

Comme nous l'expliquions plus tôt, lorsque les administrateurs ont l'obligation d'assurer personnellement ou par l'entremise d'une personne embauchée le bon déroulement d'un déménagement, ils doivent en assumer la totalité de la gestion pour que tout soit en ordre. Si les administrateurs ont l'habitude de faire eux-mêmes le suivi, mais que leurs vacances les empêchent d'être sur place, ils devront alors engager une personne afin de faire le travail requis, laquelle pourra vérifier que tout se passe conformément aux règlements.

Conclusion

La responsabilité reliée à l'application de la déclaration de copropriété ainsi que des règlements en vigueur est donc une responsabilité commune dont tous les occupants de l'immeuble ont leur rôle à jouer.

Les copropriétaires sont les premiers responsables du respect de la réglementation en vigueur, car ce choix de vie en collectivité implique par le fait même une obéissance exemplaire aux règlements afin d'éviter toute problématique.

Par le fait même, le copropriétaire doit assurément aviser toutes les personnes dont il permet l'accès à sa partie privative et aux parties communes qu'à défaut de respecter les règles en place, il ne pourra plus leur permettre un accès à son immeuble.

Enfin, les administrateurs sont également tenus de prendre toutes les démarches nécessaires afin que cesse tout manquement observé dans l'exécution des dispositions de la déclaration de copropriétaire.

Si tout le monde agit conformément à la loi et aux règlements, on pourra par la suite apprécier l'été comme il se doit. ▶

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

MEUBLES
JML
inc.
www.jmlinc.com

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

"CHOIX, QUALITÉ ET DURABILITÉ"



REHAUSSEZ L'APPARENCE DE VOTRE TERRASSE
MINIMISEZ LES COÛTS DE REMPLACEMENT



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

LAVAGE DE VITRES SPÉCIALISÉ EN HAUTEUR

- 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.

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

Termes courants utilisés en évaluation foncière !



Par Fabien Prud'Homme
Prud'Homme, Mercier & Associés

Âge chronologique (Chronological Age)

Le nombre d'années qui se sont écoulées depuis la fin de la construction d'un bâtiment. Aussi: âge actuel ou âge historique

Âge effectif (Effective Age)

L'âge d'un bâtiment analogue, ayant une utilité, un état et une espérance de vie équivalente. L'âge effectif peut être supérieur ou inférieur à son âge chronologique selon le degré d'entretien, la modernisation et selon les facteurs d'offre et de demande du marché. Aussi: âge apparent ou âge réel

Améliorations locatives (Leasehold Improvements)

Améliorations, installations et ajouts physiquement attachés à l'immeuble, effectués soit par le propriétaire ou le locataire des lieux loués. Il s'agit notamment de toutes les cloisons fixes, appareils d'éclairage et de plomberie, tapis et articles qui peuvent être déplacés sans endommager les locaux loués, à l'exception des meubles et des cloisons mobiles.

B.T.U.

British Thermal Unit. Unité de mesure d'énergie thermique. La quantité de chaleur requise pour qu'une livre d'eau montre de un degré Fahrenheit. Cette mesure est très utilisée pour désigner la puissance des climatiseurs. Pour convertir une puissance en Btu en une puissance en watt il suffit de diviser la puissance en Btu par 3 414,5 pour obtenir la puissance en Kwh. (1 Kwh = 3 414,5 BTU)

Bâtiment détaché (Detached Building)

Se dit d'un bâtiment qui ne comporte aucun mur mitoyen.

Bâtiment en rangée - 1 côté (In-Row Building - 1 side)

Se dit d'un bâtiment qui est compris dans un assemblage d'au moins trois bâtiments réunis latéralement par des murs mitoyens, mais qui ne partage de mur mitoyen que sur une seule face.



Bâtiment en rangée - plus de 1 côté - maison de ville (In-Row Building - More Than 1 Side - Town-house)

Se dit d'un bâtiment qui est compris dans un assemblage d'au moins trois bâtiments réunis latéralement (ou multilatéralement) par des murs mitoyens et qui partage des murs mitoyens sur deux faces.

Bâtiment jumelé (Semi-Detached Building)

Se dit d'un bâtiment comportant un mur mitoyen sur une seule de ses faces (côté, avant ou arrière).

Biens meubles corporels ou tangibles (Corporal Moveable or Tangible)

Des objets qui possèdent une forme physique tels que: animaux, choses inanimées, amovibles et transportables (meubles meublants, véhicules, etc.) objets d'art, antiquités, bijoux, pierres précieuses, objets de collection, machinerie, équipement, etc.

Biens meubles incorporels ou intangibles (Intangible Asset)

Un bien meuble qui n'est pas physique en nature. La propriété intellectuelle corporative comme les brevets, les marques de commerce, les droits d'auteurs, ou les méthodologies d'affaires, l'achalandage, les droits miniers, la reconnaissance cognitive sont tous des biens meubles incorporels communs sur la place des affaires d'aujourd'hui.

► Cadastre

Le cadastre du Québec représente toutes les propriétés de la province sur un plan et les identifie par un numéro de lot. Ce plan montre les mesures, la superficie, la forme et la position d'une propriété donnée par rapport aux propriétés voisines. Le cadastre est un registre de l'État composé de plusieurs plans et documents préparés par des arpenteurs-géomètres.

Certificat de localisation (Certificate of Location)

Le certificat de localisation est préparé par l'arpenteur-géomètre. Il fait partie du dossier des titres de l'immeuble. Son utilité principale est de situer les bâtiments sur le terrain et démontrer qu'ils ne causent aucun empiètement et qu'aucun droit de superficie en résultant n'entache substantiellement le droit de propriété. Il fera aussi état du respect des normes municipales.

Construction à étage mansardé (Attic storey building)

Maison à plusieurs niveaux superposés dont le supérieur est formé de pièces aménagées ou aménageables dans le comble, avec des plafonds en pente. La mansarde ainsi constituée présente généralement, mais pas nécessairement, une aire inférieure à celle de l'étage sous-jacent. Cet étage mansardé se nomme également « attique ».

Construction à étages entiers (Cottage building)

Le bâtiment à étages entiers (ou cottage) est un bâtiment où le plancher de l'étage est de même surface que celui du rez-de-chaussée dont le supérieur ne comporte aucun plafond en pente, sauf s'il s'agit d'un plafond cathédrale.

Construction à niveaux décalés (Split-level building)

Un bâtiment à plusieurs niveaux ayant un salon au rez-de-chaussée, avec des escaliers menant vers le haut pour les chambres à coucher pour environ un demi-étage plus haut, et d'autres escaliers menant vers le bas, un demi-étage inférieur, à la cuisine et/ou la salle à manger et à une buanderie ou salle utilitaire.

Construction de plain-pied (Bungalow building)

Un bungalow est un type de maison, avec des significations différentes à travers le monde. Les caractéristiques com-



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



► munies à beaucoup (mais pas tous) de ces définitions incluses qu'il soit détaché, de petite hauteur incluant l'utilisation de vérandas. Le terme provient de l'Inde, découlant du Gujarati બંગલો (baṅgalo), qui à son tour vient de l'Hindi বান্দা (baṅglā), qui signifie « Bengali » et utilisé elliptiquement pour une « maison dans le style du Bengale ». Ces maisons étaient traditionnellement petites, d'un seul étage et détachées, avec une grande véranda.

Construction modulaire (Modular building)

Une construction modulaire est un bâtiment sectionnel préfabriqué composé de sections multiples appelées modules. "Modulaire" est un mode de construction. Les modules sont constitués de boîtes à six côtés, construits en usine, puis livrés à leur site d'utilisation prévue. À l'aide d'une grue, les modules sont fixés sur des fondations et joints ensemble pour en faire un bâtiment. Les modules peuvent être assemblés côté à côté, de bout à bout, ou empilés, permettant une grande variété de configurations et de styles dans l'aménagement du bâtiment.

Coût de remplacement (Replacement Cost)

Coût pour construire, au prix courant, un bâtiment avec une utilité équivalente au bâtiment évalué en utilisant des matériaux modernes avec des standards, design et configuration reflétant les tendances actuelles.

Coût de reproduction (Reproduction Cost)

Coût pour construire, au prix courant, un duplicata ou une réplique exacte du bâtiment évalué, en utilisant les mêmes matériaux, standards de construction, design, configuration et qualité de main d'œuvre, en conservant toutes les déficiences, sur améliorations et désuétudes observées auprès dudit bâtiment.

Dépréciation (Depreciation)

Diminution de la valeur d'un bien immobilier, peu importe la cause.

Dépréciation accumulée (Accrued Depreciation)

Différence entre le coût à neuf d'une amélioration et sa valeur à une date donnée. La dépréciation accumulée est une perte de valeur occasionnée par une détérioration ou une désuétude de toute source. On distingue trois (3) types de dépréciation : la détérioration physique, la désuétude fonctionnelle et la désuétude économique. La dépréciation peut

être mesurée de plusieurs façons, soit : - Selon les tables de dépréciation : (variante du procédé de parité) élaborées à travers les manuels commerciaux de coût (ex: Marshall & Swift). - Selon le procédé de parité : soit à partir de ventes de bâtiments jugés comparables à celui à l'étude. L'évaluateur détermine pour chaque vente, l'allocation du prix de vente attribuable au bâtiment, que l'on soustrait du coût de reproduction ou de remplacement à neuf du bâtiment. - Selon le procédé détaillé : où l'on analyse et mesure la vétusté relative de chacune des composantes de la construction individuellement, à partir des observations, de l'expérience et du jugement de l'évaluateur. L'évaluateur en fait une sommation qui devient la dépréciation effective du bâtiment pour être ensuite soustraite du coût de remplacement ou de reproduction du bâtiment. - Selon le procédé âge/vie: où la mesure de la dépréciation accumulée découle du rapport entre l'âge effectif et la vie économique du bâtiment. - Procédé de répartition: qui permet d'identifier, d'analyser et de mesurer chaque cause de dépréciation individuellement. La somme totale de tous les types de dépréciation est soustraite du coût de remplacement ou de reproduction du bâtiment.

Dépréciation physique (Physical Depreciation)

La dépréciation physique est la perte de valeur causée par l'usure, la vétusté, le délabrement et les vices de construction d'un immeuble. L'accroissement de la dépréciation physique est tributaire de la qualité de la construction originale, de la main-d'œuvre et des matériaux, de l'âge, de l'utilisation normale ou abusive de l'immeuble et de son entretien général. Elle peut être considérée comme curable ou incurable.

Dépréciation physique curable ou corrigible (Curable Physical Depreciation)

Elle provient généralement d'un entretien différé. Le coût pour pallier à cette dépréciation dite curable ne doit pas dépasser l'augmentation de valeur qui en découle.

Dépréciation physique incurable ou incorrigible (Incurable Physical Depreciation)

C'est la détérioration de matériaux qu'on ne peut réparer à un coût inférieur ou égal à l'accroissement de valeur suscité par cette réparation. Il est techniquement possible de pallier à cette détérioration incurable, mais l'acheteur prudent n'entreprendrait pas ce genre d'investissement si l'augmentation de valeur résultante ne correspondait pas au coût de la réparation.

► **Description légale (Legal Description)**

La description d'un bien immobilier (propriété) utilisée pour identifier ledit bien immobilier dans les transactions légales.

Désuétude économique (Economic Obsolescence)

La désuétude économique provient exclusivement de causes extérieures et indépendantes de l'immeuble à évaluer telles que les conditions économiques en général, les facilités de financement, les modifications de lois gouvernementales et/ou encore d'une utilisation inadéquate de la propriété en relation avec le zonage en vigueur.

Désuétude fonctionnelle (Functional Obsolescence)

La désuétude fonctionnelle est l'amoindrissement de l'utilité d'un bâtiment causé par son attrait et/ou son agencement qui n'est plus conforme aux exigences de la technologie moderne. Elle peut être considérée comme curable ou incurable.

Désuétude fonctionnelle curable ou corrigible (Curable Functional Obsolescence)

Elle touche des éléments de la construction dont le coût de remplacement ou de réparation est égal ou inférieur à la valeur qui en résulterait.

Désuétude fonctionnelle incurable ou incorrigible (Uncurable Functional Obsolescence)

Elle touche des éléments de la construction dont le coût de remplacement ou de réparation est supérieur à l'accroissement de la valeur qui en résulterait.

À suivre dans la prochaine édition du Copropriété Plus... ▶



Génie-conseil en science
du bâtiment - Immobilier,
copropriété et industriel.



amec foster wheeler
s'engage à fournir
une performance de
premier plan, conforme
aux principes du
développement durable

1425 Route Transcanadienne
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : **1-866-943-AMEC**

Un purificateur d'air ou pas..?



Par Nathalie Villeneuve
CondotionAir inc.

Plus de 20 % de Canadiens et de Canadiennes souffrent d'allergies et plus de 3 millions de Canadiens souffrent de maladies respiratoires. Un air pur et sans contaminants est le rêve de plusieurs!

Magasiner un purificateur d'air n'est pas une mince affaire. Les appareils présentent une variété étourdissante de formes, de caractéristiques et - encore plus embêtant - de prix.

Les purificateurs mécaniques simples ont une efficacité d'environ 75 % pour capter les grosses particules comme le pollen. Ils fonctionnent avec des filtres dont le maillage de fibres retient les particules. Les filtres peuvent être installés seuls ou en séquence. Le plus performant est le true HEPA (High Efficiency Particulates Air), qui peut retenir de très fines particules, jusqu'à 0,3 micron ou millième de millimètre (la fumée du tabac, par exemple). Le purificateur à filtre HEPA est efficace à 99,97 % pour les minuscules particules de moins d'un micron.

Les purificateurs électroniques ont une efficacité de 100 % pour le pollen et de 80 % pour les microparticules. Une étude récente effectuée au Québec a confirmé ces résultats.

Le purificateur électronique crée quant à lui un champ électrique qui ionise positivement les particules aspirées dans l'appareil. Elles adhèrent ensuite au filtre, qui est chargé négativement, grâce au passage d'un courant électrique.

Les purificateurs à ionisation ne contiennent pas de plaque filtrante chargée. Ils ionisent négativement les particules de l'air et celles-ci vont se fixer.

Si vous ne souffrez pas d'allergies ni de problèmes respiratoires, devez-vous vraiment dépenser de 75 à 400 \$ pour un purificateur d'air? Tentez d'abord de modifier des choses toutes simples. Vous pouvez, par exemple, empêcher les animaux domestiques d'entrer dans les chambres, bannir la cigarette de votre maison et enlever la moquette, qui peut emprisonner les polluants.



Efficaces ou non?

Certaines études ont noté une amélioration significative, mais faible, de certains symptômes liés à l'asthme, lorsqu'un purificateur d'air est utilisé.

Le mieux serait de corriger le problème à la source, en éliminant la fumée, la poussière, l'humidité, par exemple. L'emploi d'un purificateur est une bonne mesure complémentaire. Les purificateurs doivent être bien entretenus sinon leur efficacité diminue grandement. De plus, certains appareils, s'ils sont négligés, peuvent libérer de l'ozone.

Les squames d'animaux

Un purificateur d'air est un bon moyen de diminuer la quantité de squames dans la maison. Vous pouvez aussi empêcher vos animaux de sauter sur les meubles rembourrés ou de circuler dans les pièces où il y a une moquette. Les meubles rembourrés et les moquettes hébergent les squames pendant de longues périodes puis relâchent les particules sèches dans l'air. Lavez aussi les lits, les tapis et les jouets de vos animaux.

Poussière en suspension

Les plumeaux ordinaires ne font que disperser la poussière dans l'air que vous respirez. Afin de réduire la quantité de poussière en suspension, utilisez un plumeau en microfibre ou un chiffon. Remplacez régulièrement le filtre de votre appareil de chauffage pour empêcher que trop de poussière ne circule dans votre système de ventilation.

Fumée de cigarette

Lorsque vous fumez dans une pièce fermée, la fumée prend plus de temps à se dissiper et finit par être respirée par d'autres personnes.

La cigarette a suscité une nouvelle préoccupation : la fumée tertiaire. Il s'agit de fumée qui demeure à la surface des meu-



- bles, des moquettes, des draperies et d'autres articles de la maison. Ces particules résiduelles contiennent jusqu'à 200 toxines qui peuvent se dissiper dans l'air ambiant.

Meubles rembourrés et moquettes

Nettoyez régulièrement les meubles rembourrés et les moquettes afin de diminuer la quantité de polluants atmosphériques qui s'y déposent. Les particules de poussière se trouvant sur les meubles peuvent contenir des fibres textiles, des parties d'insectes en décomposition et des squames animales et humaines. Une moquette peut contenir 8 fois son poids en poussières, pesticides et autres toxines (comme les fluides automobiles que l'on trouve dans les stationnements, ou des pesticides pour la pelouse) déposées par les chaussures et même les pieds nus. Une fois sèches, ces toxines deviennent des particules en suspension indétectables.

Les bouches d'aération

Les systèmes de traitement d'air central peuvent devenir des zones propices à la moisissure et d'autres sources de germes comme les virus et les bactéries, et pourraient répandre ces contaminants dans toute la maison ou le bureau.

Et bien maintenant il n'en reste qu'à vous de prendre action!

Bon été!



F. SHAW CONSULTANTS

EXPERTS-CONSEILS EN SERVICES D'ASCENSEUR ET ESCALIER MÉCANIQUE

F. Shaw Experts Consultants est une firme d'experts-conseils agréée et spécialisée dans la gestion de services d'appareils élévateurs et de transport vertical.

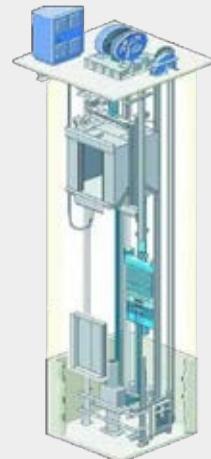
Fort d'une équipe hors pair composée de M. Fazil Shaw, président, de M. Carlo Dellì Colli, vice-président et de M. Marc Lepage, directeur, **F. Shaw Experts Consultants** cumule plusieurs années d'expérience dans le domaine des ascenseurs et d'une clientèle sans cesse croissante. Avec plus de 325 immeubles et 725 unités d'élévateurs, la firme **F. Shaw Experts Consultants** est fière de la faveur qui lui est attribuée par sa prestigieuse clientèle, parmi laquelle figurent quelques-unes des plus importantes entreprises de gestion immobilière incluant le secteur de copropriété.



- Gestion intégrale des services d'ascenseur et escalier mécanique
- Audits de maintenance détaillés
- Examen et négociation de contrat
- Gestion de projets de modernisation et de nouvelles installations d'ascenseur et escalier mécanique
- Réparation et mise aux normes d'ascenseurs et escaliers mécaniques

- Services de construction et de gestion générale
- Service de qualité supérieure favorisant la réduction des rappels
- Support et assistance pour les besoins en approvisionnement
- Contrôle financier, analyse des factures et réduction des frais excédentaires.

- Fiabilité accrue, assurant une longue durée de vie du matériel
- Planification et prévisions à long terme
- Suivi de la progression des travaux et en assurer la conformité selon les plans et devis approuvés
- Rédaction des documents de soumission et devis pour les programmes d'entretien préventif, de construction ou de modernisation



Inspection visuelle et thermique du bâtiment



Par Sylvain Leroux
Inspecteur en bâtiment
et thermographe certifié
Détection Thermique JD

Dans un contexte immobilier où un grand nombre de bâtiments existants prennent de l'âge, il est de plus en plus nécessaire de faire inspecter les bâtiments que nous désirons acheter ou encore que nous désirons entretenir. Il devient alors nécessaire d'effectuer une inspection et une analyse de l'enveloppe extérieure afin de connaître son état actuel et de procéder éventuellement à des travaux correctifs et d'entretien d'usage.

L'inspection visuelle

Le simple fait de confier la tâche de l'inspection à un inspecteur en bâtiment a très souvent permis de découvrir certaines problématiques du bâtiment telles une isolation insuffisante dans l'entre toit, des fissures sur le crépi de ciment extérieur qui indique que la fondation elle-même est fissurée, un calfeutrage fissuré autour d'une fenêtre, etc.

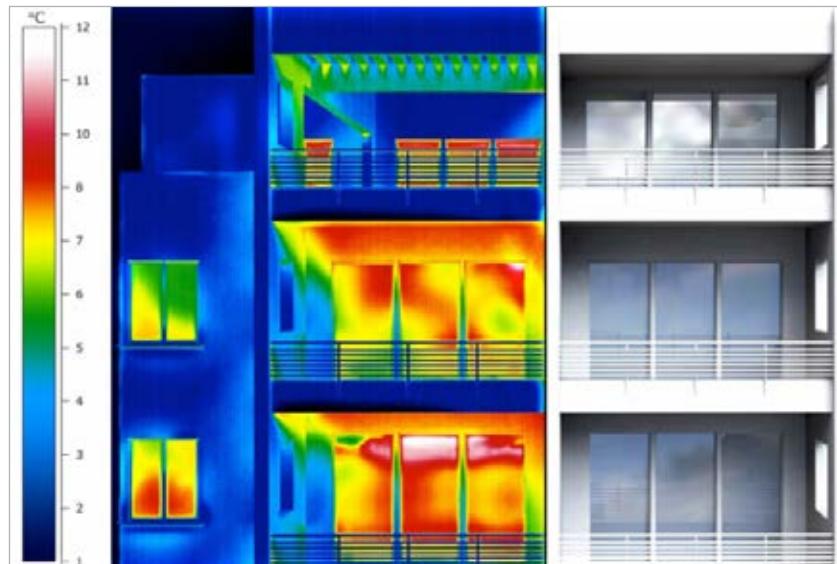
L'inspection avec caméra thermique

Mais qu'en est-il vraiment au niveau de l'enveloppe interne des murs donnant sur l'extérieur ? Quel est son état actuel ? Nous avons dernièrement inspecté un triplex à l'aide d'une caméra thermique, ce qui nous a permis de constater que l'ensemble des murs donnant sous les fenêtres de ce bâtiment étaient complètement détériorés par les infiltrations d'eau et des moisissures étaient présentes dans ces zones.

Heureusement que ces infiltrations d'eau n'en étaient qu'à leur début et que nous avons été en mesure de les détecter avant que les spores de moisissure envahissent l'air des logements et que les dommages aux cloisons n'aggravent la charpente elle-même.

L'inspection complète et approfondie

Dans le cadre de nos inspections et expertises effectuées, il en ressort que les plus grandes et les plus coûteuses problématiques courantes sont les infiltrations d'eau et les problèmes d'humidité qui occasionnent des moisissures et la détérioration des matériaux.



Pourtant, le calfeutrage extérieur de ce triplex avait été refait à neuf. Toute inspection visuelle aurait simplement validé ce fait : le calfeutrage est refait à neuf. Noter qu'avant de vendre un bâtiment, il arrive fréquemment que des travaux de mise à jour soient effectués sur celui-ci, dissimulant par le fait même des problématiques internes à la structure du bâtiment.

Dans ce cas-là, à l'aide de la thermographie, il nous a été possible de détecter les zones détériorées sous les fenêtres et de sonner l'alerte.

Des travaux de remplacement des composantes touchées par les infiltrations d'eau ont été effectués avant la prise de possession. Des moisissures avaient fait leur apparition derrière le placoplâtre.

La thermographie est utilisée comme outil supplémentaire lors des inspections afin d'effectuer celles-ci de façon non destructive. Il s'agit d'un outil performant utilisé pour identifier une panoplie de conditions anormales qui sont invisibles à l'œil nu.

Cette technique peut faciliter la détection de plusieurs déficiences telles que les connexions électriques dangereuses, les circuits électriques surchargés, la plomberie défectueuse, l'infiltration d'eau, l'humidité excessive, les problématiques de froid/chaleur, la moisissure, les problématiques de toiture, etc. La thermographie est une méthode puissante et non invasive. ▶



GROUPE CCI
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS
514.342.1422

1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca



Est-ce que l'isolant d'uréthane est sécuritaire ?



Par Patrick Gautreau, T.P.
Directeur technique
Nivoex Expert en bâtiment

Nivoex, La mousse d'uréthane giclé est un produit couramment utilisé pour l'isolation et l'étanchéité en construction et en rénovation. Mais ce produit peut-il nuire à votre santé?

Ce sujet avait fait l'objet d'un reportage à l'émission « Market Place » sur le réseau CBC. On y présentait des problèmes survenus chez des propriétaires suite à l'application d'isolant en mousse d'uréthane dans leur maison.

La mousse d'uréthane giclé est constituée de deux agents chimiques liquides combinés sur le site lors de son installation. La qualité du produit est primordiale autant que les compétences de l'entrepreneur qui effectuera son application.

Dans les cas présentés dans le reportage, les occupants ont subi des inconforts et développé des problèmes de santé divers. De plus, des émanations singulières de nature chimique associée à une « odeur de poisson » sont apparues dans leur propriété.

Nous avons effectué des milliers d'expertises dans des bâtiments neufs ou en rénovation qui contenait de l'isolant d'uréthane au cours des ans sans jamais avoir constaté ou été avisés de cette problématique. Ainsi, nous pouvons prétendre que ces situations sont relativement rares. Néanmoins, il faut s'assurer de prendre certaines précautions lorsque des produits chimiques sont utilisés ou appliqués dans un environnement intérieur afin d'éviter que de tels problèmes ne surviennent.

Conseils pour l'installation du produit :

- Utiliser seulement des produits de fabricants reconnus et dont vous pouvez valider la provenance.
- S'assurer que l'installateur est recommandé par le fabricant, qu'il a suivi une formation spécifique pour la pose de ce produit et qu'il se conforme à la norme d'installation (CAN/ULC-S705.2).
- Demander à l'installateur la garantie offerte en cas de problème. N'hésitez pas à ajouter ces informations par écrit dans le contrat et surtout, éviter toute clause qui pourrait déresponsabiliser l'installateur advenant une mauvaise application. Même les meilleurs entrepreneurs peuvent faire une erreur dans l'application de ce produit. Le retirer par la suite pourrait être ardu et très onéreux.
- Rester à l'extérieur de la maison pour une période d'au moins 24 heures suivant l'installation de l'uréthane.
- S'informer sur le produit ou envisager d'autres alternatives d'isolation si vous avez déjà un historique de santé avec problèmes respiratoires, de peau ou de sensibilité aux matières volatiles.

Vous pouvez voir le reportage (en anglais) via le lien ci-dessous : <http://www.cbc.ca/marketplace/episodes/2013-2014/renovation-horror-story>

Liens :

Association d'isolation du Québec : <http://www.isolation-aq.ca>

Association canadienne des entrepreneurs en mousse de polyuréthane : http://www.cufca.ca/about/history_f.php

NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences

- Inspection préréception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

nivoex.com

info@nivoex.com



PATRICK GAUTREAU, T.P.
Directeur technique



T : 450-695-1265 Sans frais : 1-855-595-1265

L'application du calfeutrage est un art



Par Jocelyn Bedard
Groupe Fenestra

Le calfeutrant est un élément flexible qui joint et rend étanches deux structures différentes pour leur permettre un mouvement indépendamment de leur dilatation propre, quel que soit le mouvement des différentes parties.

Pour ce faire, il se doit d'être flexible et bien adhérent aux deux surfaces à sceller. Vous trouverez sur le marché plusieurs types de scellant qui ont pour but de maximiser l'adhésion aux différents types de surfaces.

Plusieurs éléments interviennent dans le bon rendement d'un scellant

Sa composition

Plus le matériau est pur et sans diluant, plus il sera performant. Les Flextra de ce monde sont là pour les ouvriers du dimanche. Ils sont justement conçus pour faire de beaux joints par monsieur tout le monde et leur espérance de vie n'est que de 2 à 5 ans. Un scellant de bonne qualité est plus difficile à appliquer et doit être « tôle », terme qu'on utilise pour dire que sa finition sera accomplie à l'aide d'un bâton pour le rendre lisse, mais surtout pour qu'il puisse s'imprégnier dans le substrat et adhérer au maximum.

Son entreposage

Un scellant de bonne qualité mal entreposé, exposé à la chaleur ou au gel, ou même périmé, ne donnera pas un bon rendement.

Les surfaces traitées

La surface doit être propre. On ne peut jamais réussir à retirer complètement l'ancien scellant. Par conséquent, la compatibilité entre le produit précédent et le nouveau devra



faire l'objet d'une vérification préalable pour prévenir une mauvaise réaction. Nous utiliserons à l'occasion des apprêts « primer » pour s'assurer la meilleure adhérence possible.

Il va de soi que le nouveau matériau ne doit pas être appliqué sur directement l'ancien joint. Un scellant doit adhérer idéalement sur deux surfaces, soit à gauche et à droite, mais doit flotter en son centre pour permettre son étirement sinon il déchirera. C'est pour cette raison que nous utilisons un « back rod » ou « tige de mousse » à l'arrière du joint pour que celui-ci n'adhère pas et puisse faire son travail sans se déchirer.

La personne qui applique le scellant doit connaître les principes d'application suggérés par le fabricant. Trop souvent, les personnes utilisent la façon qu'ils ont toujours utilisée, sans tenir compte de la spécificité du produit. Certains scellants demandent une attention particulière et ces détails font que celui-ci n'adhérera plus après quelques années. Les matériaux comme le PVC avec un coefficient de dilatation de 78 et un coefficient de 10 pour la brique montrent à quel point les deux surfaces auxquelles un scellant doit adhérer sont différentes. Le calfeutrant sera soumis à de fortes tensions quand les températures varient.

Test d'arrachage

Il est possible, sur des projets d'envergure, d'effectuer des tests d'arrachage avant le début du projet de façon à déterminer la meilleure combinaison entre le scellant et les surfaces. Il s'agit d'appliquer les scellants, avec ou sans apprêt,

- Il est possible d'harmoniser les couleurs avec des couleurs prémélangées ou de préparer des couleurs personnalisées.

ou avec d'autres combinaisons si nécessaires. Deux à trois semaines plus tard, il faut procéder à l'arracher pour mesurer la force de résistance qui permettra de sélectionner le matériau le plus adapté.

La couleur

Il est possible d'harmoniser les couleurs avec des couleurs prémélangées ou de préparer des couleurs personnalisées lorsque la quantité requise est importante. Normalement, la couleur du cadre de fenêtre devient la référence idéale pour choisir la couleur du scellant qui sera appliquée.

À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

Garantie à vie

Le produit peut être garanti à vie par le fabricant, mais la main-d'œuvre ne l'est pas. Le prix du produit est négligeable par rapport à la pose.

Économie d'énergie

Ceux qui sont d'avis qu'il y a économie d'énergie avec la pose d'un nouveau calfeutrant ne connaissent pas vraiment l'enveloppe du bâtiment. Le scellant ne permet que l'étanchéité à l'eau. L'élimination des infiltrations d'air est obtenue par d'autres composantes liées à l'enveloppe du bâtiment.

Très fréquemment, les entreteneurs doublent les joints : demandez-leur de garder les sacs de vieux scellants qu'ils ont retirés, pour le constater de vos yeux.

Pour les immeubles commerciaux et de copropriétés, seule la main-d'œuvre spécialisée avec carte de compétence peut effectuer les travaux de calfeutrage. Les maçons, peintres, vitriers, menuisiers doivent faire équipe.

Mais comme je le dis souvent aux clients, le métier d'appliquer le joint étanche est un art et pas seulement pour la beauté de la finition du joint, mais pour sa durabilité. ▶

Assainissement

Nettoyage de stationnement

450 468-0577



 **groupe**
TANDEM.net
service après sinistre 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





SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

- Un guichet unique pour payer vos frais de condo, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution gérant le multi-banques et multi-comptes
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- 10 mesures d'efficacité pour augmenter votre productivité
- Une expertise conseil unique en immobilier
- Pleinement intégré avec les logiciels de gestion Condo Manager, Hopem, Magex etc.



**Condo
Conseils
Experts**
Membre fournisseur accrédité



UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION

- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Moins d'une minute par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme WEB accessible partout
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin.



OTONOMSOLUTION.COM

1 855 OTONOM 1 (686-6661)

Après le printemps vient l'été et votre condo doit garder sa fraîcheur



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Vivre en condo ne nécessite pas des tâches d'entretien comparables à celles d'une maison, mais ne vous sou-lagez pas pour autant d'un entretien minimal. Voici quelques conseils pour vous aider à profiter pleinement des beaux jours qui s'en viennent et protéger votre investissement :

RAFRAICHER LA CUISINE ET LA SALLE DE BAIN

Il ne sera pas ici question de tâches régulières comme de laver les surfaces, les planchers ou encore, mais bien d'entretiens en profondeur oubliés ou simplement reportés.

COULIS Présent dans la salle de bain et la cuisine, le nettoyage de cette surface éliminera l'accumulation de débris et de germes, en plus de redonner à cette surface son aspect (et sa couleur!) original.

Si vous avez le temps et la patience, sortez votre vieille brosse à dents et utilisez un mélange à base de peroxyde ou de soda à pâte. Certains produits sont également disponibles en magasin. Il convient cependant de vérifier l'utilisation appropriée de ceux-ci, particulièrement sur les surfaces poreuses comme le marbre et l'acier inoxydable. Attention, car certains contiennent des abrasifs. En cas de doute, vérifier auprès du manufacturier (distributeur de revêtements).

Aller dans les **COINS**, la saleté se cache partout! Mettez-vous à quatre pattes pour accéder à des endroits comme les coins de plancher, derrière les portes, sous les armoires et derrière la toilette. N'oubliez pas la douche!

RIDEAU DE DOUCHE Faites-le tremper (la partie en plastique) dans votre laveuse avec un peu de javellisant ou encore, lavez-le avec une crème sans abrasif alors qu'il est encore suspendu pour déloger la saleté et les dépôts après avoir pris votre douche.

ARMOIRES Retirez tous les articles, les ustensiles ou la vaisselle et nettoyer avec un détergent neutre. Laissez sécher avant de replacer les objets. Suggestion : Profitez-en pour installer une pellicule protectrice.

FRIGO Sortez-le de son racoin et nettoyer toutes les surfaces extérieures et le plancher sous le frigo. Utilisez la balayeuse au besoin. Lavez tous les tiroirs et tablettes dans le lavabo. Nettoyez toutes les autres surfaces avec un savon doux (neutre). Déglaçer le congélateur au besoin.

CUISINIÈRE Sortez-la aussi de son coin si possible et nettoyer l'extérieur et le plancher. Retirez les boutons et les grilles et nettoyez-les en profondeur avec un dégrasseur. Pour le **FOUR**, si celui-ci ne dispose pas de l'option autonettoyante, utilisez un produit recommandé par le fabricant et assurez-vous de bien ventiler la pièce au besoin. Pour une méthode plus écologique, faites une pâte avec de l'eau de du soda à pâte, appliquez sur la surface et laisser agir jusqu'au lendemain.

LAVEUSE ET SÉCHEUSE À LINGE nettoyer l'intérieur et l'extérieur de chaque appareil, en prenant soin de nettoyer le filtre (entrée d'eau) de la laveuse et le filtre à charpie de la sécheuse. Sortez-les de leur emplacement et nettoyez l'arrière des appareils, les murs et le plancher, en vérifiant les raccords pour détecter les fuites ou toute autre accumulation.

LAVE-VAISSELLE Nettoyer la grille et la trappe à aliments. Nettoyer toutes les surfaces intérieures, de même que le caoutchouc entourant la porte. Retirer le panneau inférieur et vérifier s'il n'y a pas d'écoulement d'eau. Retirer toute accumulation de poussière.

CAFETIÈRE Remplir le réservoir d'un mélange d'eau et de vinaigre. Actionner la machine pour nettoyer les conduits intérieurs. Répéter avec de l'eau claire pour rincer le tout. Pour les **THÉIÈRES**, utiliser un détartrant pour nettoyer l'intérieur du contenant. Certains manufacturiers recommandent aussi des produits de nettoyage et des détartrants.



POUBELLES ET AUTRES CONTANANTS C'est le temps de laver ces contenants en profondeur.

FILTRE DE VENTILATION. Remplacer ou nettoyer le filtre de la ventilation de la cuisinière. Nettoyer et dégraisser les surfaces avoisinantes.

GRILLE-PAIN Sous le grille-pain se trouve un tiroir qui ramasse les miettes de pain et autres débris. Vider le tout et nettoyer/dégraisser le plateau.

LAVABO vérifier les aérateurs et remplacer les rondelles au besoin.

AUTRES CONSEILS

FENÊTRES c'est le temps de les nettoyer, de replacer et/ou réparer les moustiquaires. Inspecter les pièces du mécanisme d'ouverture et les remplacer au besoin. Nettoyer les joints en caoutchouc. Pour les stores et les tentures, des appareils à vapeur pourront vous donner un coup de main s'il est impossible de les retirer. Un dépôt graisseux peut survenir sur les lamelles des stores; utiliser un dégraisseur et un chiffon microfibres pour nettoyer le tout. Soyez patient.

POUSSIÈRE faites le tour des plinthes au sol, des cadres de portes et de fenêtres, des peintures, des toiles ou tableaux accrochés au mur et de tout luminaire pour enlever la poussière et autre dépôt accumulé. Une microfibre humide aidera à trapper facilement la saleté. Si cela ne fait pas partie de votre routine régulière, passer l'aspirateur sous les lits. Terminez en faisant le tour de vos garde-robés, retirer tout ce qui se trouve au sol, passer l'aspirateur et nettoyer le plancher.

BALCON faites le tour du balcon en nettoyant le plancher et la porte-patio, en particulier le rail et le moustiquaire. Profitez-en pour vérifier votre équipement BBQ, votre aménagement floral et l'ameublement extérieur.

Voilà quelques rappels pour l'entretien de votre condo. Vous pourrez profiter des beaux jours de l'été en préservant la qualité de votre environnement et par le fait même protéger votre investissement. ▶



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

514 337-5111 | www.nettoyagedrysec.net

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

Une réduction de vos réclamations pour infiltration d'eau, ça vous plairait ?



Par Félix Lopez
LK Toitures



Nous sommes certains que tous répondraient « oui » à cette question. Il faut savoir que plusieurs causes peuvent être identifiées pour cette problématique.

L'étanchéité de la membrane de votre toiture joue un rôle important au sein de la protection contre les infiltrations d'eau.

Il faut, toutefois, prendre le temps de regarder d'où provient cette infiltration, car effectivement, il se peut qu'elle provienne du toit, mais aussi de l'enveloppe du bâtiment, de la fondation ou de la plomberie.

Pour savoir d'où provient l'infiltration d'eau, il faut suivre l'écoulement de l'eau, ce qui n'est pas toujours évident, mais elle laisse toujours des traces lors de son parcours. Vous serez ainsi en mesure d'appeler le bon expert pour résoudre votre problème.

Le bureau d'assurance du Canada (BAC)¹ mentionne que 95 % des réclamations faites par les syndicats se rapportent à des dommages causés par l'eau. De ce nombre, 12 % de ces réclamations résultent d'infiltration d'eau provenant de l'enveloppe du bâtiment. C'EST UN POURCENTAGE ÉLEVÉ et à prendre en considération dans vos fonds de prévoyance!



Les principales causes, selon le BAC, sont les suivantes :

- Enveloppe du bâtiment vieillissante
- Manque d'entretien préventif
- Fonds de prévoyance insuffisant pour effectuer l'entretien et les réparations

Que faut-il donc faire pour réduire vos réclamations en infiltration d'eau par le toit ?

Un toit qui « coule » peut causer des dommages énormes à l'ensemble du bâtiment, ce qui peut engendrer d'importante ➤

¹ <http://www.bac-quebec.qc.ca/>

► réparation. Il faut, alors, instaurer un plan d'entretien avec un maître couvreur. Ce qui vous permettra d'obtenir une gestion simplifiée de vos toitures, en plus d'économiser beaucoup d'argent à moyen et long terme. Les frais d'entretien de toiture représentent une fraction du coût de remplacement de la toiture. Plus on retarde la réfection de toiture, plus les économies seront grandes pour le propriétaire de l'immeuble.

Certaines étapes sont à considérer dans un plan d'entretien de toiture :

Étape 1 : Cibler vos besoins et celui de l'immeuble

Plusieurs études ont démontré qu'il est cinq fois moins coûteux d'effectuer l'entretien régulier de sa toiture plutôt que d'attendre qu'un problème surgisse.

Alors, prenez le temps de le rencontrer et poser des questions, car c'est le moment crucial qui vous permettra de choisir le bon maître couvreur qui effectuera l'inspection ainsi que l'entretien de votre toiture.



Étape 2 : Effectuer l'inspection de votre toiture

La journée de l'inspection, soyez présent pour bien comprendre pourquoi votre toiture nécessite des travaux mineurs ou majeurs.

- Une évaluation complète en 32 points doit être effectuée (Évaluation de la condition du toit, des relevés et des accessoires)
- Une coupe exploratrice, afin de voir jusqu'au pontage la composition de votre système
- Un rapport détaillé et visuel de l'inspection avec une liste des déficiences
- Les recommandations des travaux/correctifs
- Une planification budgétaire

Étape 3 : Plan budgétaire et entretien

Il est toujours possible de vous offrir une planification budgétaire qui saura répondre à vos besoins. Toutefois il faut prendre en considération l'état de votre toiture, afin de pouvoir prendre la bonne décision. Un bon expert en couverture sera vous offrir plusieurs solutions budgétaires et un plan d'entretien qui répondra au besoin de votre immeuble.

En conclusion, si vous voulez réduire vos réclamations en infiltration d'eau, il faut passer à l'action et instaurer un plan d'entretien préventif. Il a pour but de contrôler les anomalies et les détériorations de votre toiture qui peut causer des infiltrations d'eau, s'ils ne sont pas rapidement réparés. Seul un expert en couverture peut prendre en charge votre toit, afin d'effectuer un rapport complet de votre toiture, en plus de vous offrir une planification budgétaire qui répondra à vos besoins. Pensez-y, plus de 5 % des coûts d'un bâtiment sont reliés à la toiture, alors ne tardez pas et prenez rendez-vous rapidement, afin de voir les options qui s'offrent à vous. ▶

LK TOITURES

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

450 437-4118
LKTTOITURES.COM

nos services supérieurs
DEPUIS 1997

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

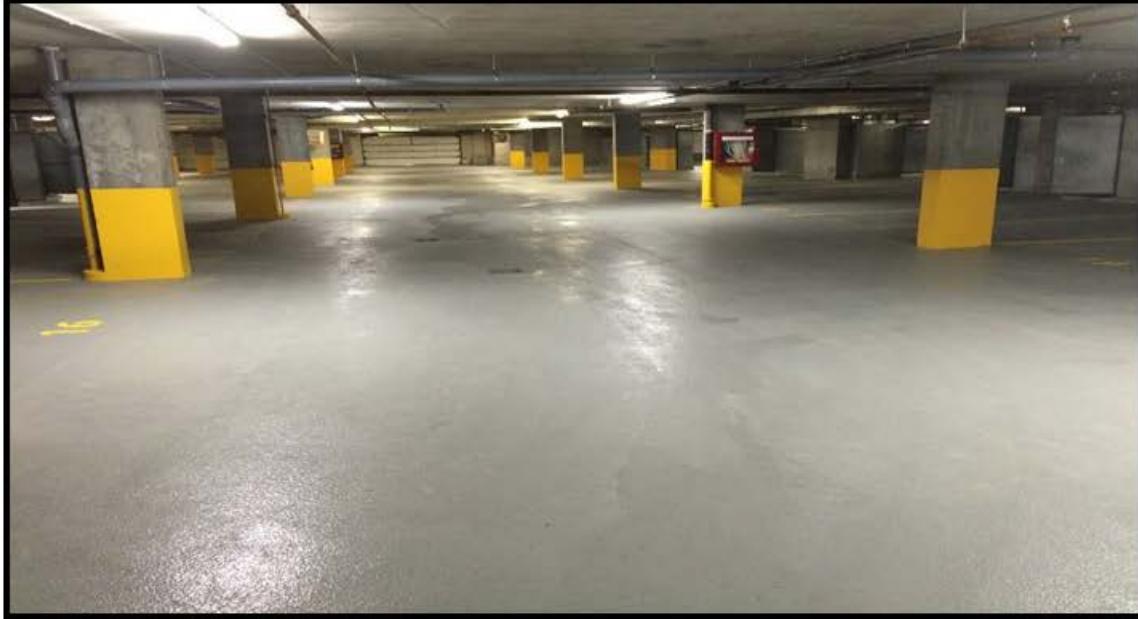


CONCORDIA Entrepreneurs de Construction Inc.
Depuis 1967!

Réfection et restauration de structures de béton

www.concordia-rb.com

- Réparation de béton pour stationnement • Nivelage de plancher • Mortier Autonivellant
- Travaux de coffrage et génie civile • Membrane d'imperméabilisation de stationnement
- Restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur



7900, rue Marco Polo, Montréal, Québec, H1E 2S5

Tél: (514) 648-2997 / Fax: (514) 648-8185

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

Les chauffe-eau en condo : l'avis d'un expert

Par François Cinq-Mars
Directeur des opérations et du service,
HydroSolution

Beaucoup de gens croient à tort qu'acheter un chauffe-eau est aussi simple qu'acheter une cuisinière : suffit d'une marque connue, d'une garantie de base et le tour est joué. Mais il n'en va pas de même en matière de chauffe-eau pour plusieurs raisons : la construction d'un chauffe-eau a une incidence sur sa durée de vie, sur sa consommation d'énergie et sur la qualité de l'eau. En outre, une défectuosité peut entraîner des conséquences fâcheuses et onéreuses en cas de dégât d'eau.

Plusieurs éléments entrant dans la construction d'un chauffe-eau doivent être pris en compte car ils déterminent la robustesse et influencent la durée de vie d'un chauffe-eau. Ces caractéristiques sont souvent techniques, mais cette liste se veut à la portée de tous afin de faciliter la compréhension des fiches des chauffe-eau proposés dans les grandes surfaces.

CARACTÉRISQUES À SURVEILLER

- Le poids du chauffe-eau.** Le poids dépend de l'acier de la cuve qui est moins sujette à des perforations prématuées lorsque la couche d'acier est épaisse.
- Les protections anticorrosion.** L'anode de magnésium

RBQ #B324-3550-12

Hydro Solution
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE

SERVICE
24 HEURES / 07 JOURS

RABAIS EXCLUSIFS
CONDO MARKETING

INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR ET 1 AN SUR LA MAIN D'ŒUVRE

» Pour une soumission personnalisée et des tarifs compétitifs, contactez nos représentants aux comptes majeurs.

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228
HYDROSOLUTION.COM

- ▶ protège les parois de la cuve en se dissolvant graduellement à leur place. C'est pourquoi le diamètre, la longueur et la concentration en magnésium de l'anode sont à vérifier lors de l'achat.
- 3. La finition intérieure de la cuve.** Pour protéger la cuve de la rouille, la plupart des manufacturiers ajoutent une couche de protection dont l'efficacité varie selon la densité et les matériaux utilisés.

QUESTION DE GARANTIES

Les chauffe-eau que vous comparerez ne comporteront sans doute qu'une garantie de 8 ans maximum et des frais additionnels s'appliqueront si vous désirez une garantie de 10 ans puisque la période entre 8 et 10 ans est la plus à risque.

Et si vous achetez dans une grande quincaillerie, assurez-

vous de connaître la portée de la garantie et ses conditions; très souvent, il est précisé que l'acheteur sera responsable de retourner le chauffe-eau en magasin en cas de défectuosité. »

IL FAUT BIEN COMPARER LES CHAUFFE-EAU SUR LE MARCHÉ

Maintenant que vous savez ce qu'il faut vérifier pour vous assurer que votre futur chauffe-eau vous servira pendant de nombreuses années, je vous incite à faire vos devoirs au moment de l'achat d'un chauffe-eau.

J'ai préparé un tableau que vous pourrez compléter avec les informations des différents chauffe-eau sur lesquels vous hésitez. La comparaison devrait déterminer votre choix. Il s'agit ici des caractéristiques d'un chauffe-eau de 40 .

	Hydro Solution	Rheem	Bradford White	GSW	Autres
Poid	140 lb 60 kg				
Anode - Dimension - Poids - Densité Mg	0,840 1,38 lb 0,3372 / lb				
Parois cuve - Certification - Pression opération	300 PSI 150 PSI				
Garantie	10 ans				
Service après-vente	24 h / 7 j				

En terminant, je me permets de recommander aux propriétaires de condo d'étudier sérieusement la formule « location » pour avoir l'esprit tranquille en tout temps : zéro coût d'entretien, zéro coût pour les pièces et la main d'œuvre, zéro dépôt initial, des mensualités égales et faciles à budgéter, le remplacement du chauffe-eau à la fin de la garantie et le service disponible en tout temps, 24 h / 7 j, sans frais. » ▶

Pour information : 1 514 353-0007 ou HydroSolution.com

Vitres inaccessibles ou difficiles d'accès ! Solution pour en diminuer les coûts d'entretien



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services



Il est souvent difficile d'obtenir le consentement de tous les copropriétaires quand vient le temps de débourser pour un service d'entretien comme celui du lavage des vitres. Bien souvent les vitres sont accessibles et les gens préfèrent s'en occuper eux-mêmes pour économiser, ce qui est légitime et très bien. Par contre, il est important de faire appel à une entreprise spécialisée pour le nettoyage des fenêtres dites **inaccessibles**, la plupart du temps des vitres fixes en hauteur. Le nettoyage des vitres à intervalle régulier est préventif et prévient la détérioration rapide des fenêtres qui ne sont pas entretenues adéquatement. Le coût d'entretien des fenêtres sera moins élevé à long terme et tous les copropriétaires pourront y voir plus clair.

Lavage de vitres des airs communs et des cages d'escaliers

Les cages d'escaliers et airs communs appartiennent à l'ensemble des copropriétaires. Les frais reliés à l'entretien relèvent de la copropriété. Les fenêtres sont très souvent inaccessibles et ce sont des endroits éclairés toute la nuit, ce

Il est important de faire appel à une entreprise spécialisée pour le nettoyage des fenêtres dites inaccessibles

qui attire les insectes et particulièrement les araignées. Les vitres se salissent plus rapidement et puisque ce sont des airs communs, il est important de garder ces endroits propres et accueillants. Un lavage régulier des vitres est donc conseillé au printemps, à l'été et à l'automne. Toujours faire appel à une équipe professionnelle qui possède l'expérience requise, une assurance responsabilité et une couverture de la CSST.

Je vous souhaite de passer un bel été. ▶

Les toitures ne sont pas éternelles, aucun bâtiment n'y échappe...



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

Un mal nécessaire

Les toitures qui coulent n'épargnent pas les immeubles en copropriété. En fait, peu importe la nature du bâtiment dont il est question, leur étanchéité n'est pas éternelle. À plus forte raison si les travaux d'entretien pour les maintenir fonctionnelles n'ont pas été effectués, ou pire encore, lorsque la construction ou la conception d'un toit n'est pas conforme aux normes en vigueur.

Le Québec est reconnu pour son climat rigoureux et contrasté. Les quatre saisons qui caractérisent cette province contribuent à son exotisme et à son charme, cependant, elles mettent à rude épreuve les différents matériaux utilisés pour aménager un toit. Considéré à juste titre comme le couvercle d'une marmite, celui-ci doit être en mesure de résister à l'usure du temps, ce qui permettra à ses composantes d'atteindre la durée de vie utile promise par leur fabricant.

Source d'irritant

La plupart des maîtres couvreurs le confirment : refaire une toiture représente un irritant majeur pour tout syndicat de propriétaires. Cette obligation est un mal nécessaire qui, de surcroît, les oblige à se doter d'un fonds de prévoyance pourtant indispensable pour financer des travaux de ce genre. À défaut d'en avoir un, ils devront procéder à des cotisations spéciales auprès des copropriétaires, car l'argent ne tombe pas du ciel. Pourtant, la toiture représente une pièce maîtresse, puisqu'elle se veut la continuité de l'enveloppe d'un bâtiment. Or, cette dernière doit être traitée aux petits soins, afin d'assurer l'étanchéité des condos qu'elle abrite.



Aller inspecter son toit au moins une fois l'an est un must. Cela permettra d'observer des anomalies potentielles et d'y apporter les correctifs nécessaires. La crêpine de drain pluvial sur une toiture plate est la première composante à vérifier. Est-elle toujours en place et dégagée des débris qui pourraient l'obstruer (ex. : des feuilles mortes), auquel cas, elle ne performerait plus de façon optimale? Il ne suffira que de retirer cette crêpine du toit, la nettoyer et ensuite la remettre en place. Elle préviendra ainsi les accumulations d'eau sur une toiture, ce qui ferait éventuellement pourrir les papiers organiques installées en multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux.

Dégénération évidente

Un autre signe que le temps a fait son œuvre concerne les coins de toitures, dont le gravier se retrouvera en retrait, à cause des effets répétés d'intempéries comme le vent et les chutes de neige. Si rien n'est fait pour corriger le problème, il en résultera une oxydation de la couche d'asphalte appliquée sur le papier d'étanchéité. En outre, le papier finira par ressortir et pourrira ou brûlera à cause du soleil. « Des actions immédiates sont requises quand un tel phénomène se produit, car cela indique que des infiltrations d'eau sont imminent, quand elles n'ont pas déjà commencé. Ces infiltrations prennent également leur source au pourtour d'une toiture, où se trouvent des bandes métalliques appelées ►

► parapets qui comportent des joints. Chacun d'eux est enduit d'un scellant qui, après trois à cinq ans, s'assèchera et finira par craquer, ou même disparaître.

Aberrations

« En copropriété, on voit souvent des sorties pour hottes de cuisine et ventilateurs de salles de bain inappropriés. L'évacuation des odeurs passe par des becs de signe, alors qu'en principe, elles devraient être expulsées dans des boîtes isolées et munies de clapets d'évacuation. Faute d'avoir un système adéquat à cet égard, il en résultera parfois des

retours d'air humide dans l'entretoit. Les moisissures et un vieillissement prématué de la toiture s'ensuivront.

Il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélérera la détérioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance, à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient. Son pourraient en outre faire économiser gros à un syndicat de copropriétaires, car elle pourrait durer jusqu'à 30 ans. À l'inverse, une toiture négligée verra sa vie raccourcie de moitié, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur le budget d'une propriété. ▶

The advertisement features the company logo 'Toitures PME inc.' with a stylized roof graphic above the text 'L'expérience fait la différence.' Below the logo, there is a photograph of three men standing in front of a white van with the same branding. The van has a circular 'SERVICE 7/7' logo on its side. To the right of the photo, contact information is provided: address '14519, Joseph Marc Vermette, Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2', phone number 'T 450 430-3883', toll-free number 'Sans frais 1 877 304-3660', and website 'www.toiturespme.com'. There are also icons for residential, commercial, and industrial services.

The advertisement features the company name 'GUARD-X inc.' in large red letters. Below it, the text 'PROTECTION INCENDIE - FIRE PROTECTION' and the address '10 600, BOUL. PARKWAY, VILLE D'ANJOU H1J 1R6'. To the right is a cartoon illustration of a firefighter in full gear climbing a ladder. At the bottom, there is a horizontal bar containing the phone number '514 277-2127', the website 'www.guard-x.com', and the fax number 'Fax : 514 277-1518'.

L'ABC des adhésifs pour plancher



Par Cathy Gagné,
AcoustiTECH

Un adhésif est un matériau qui permet de joindre mécaniquement ou chimiquement deux surfaces. Selon ce qui doit être assemblé, on utilisera différents types d'adhésifs; que ce soit pour coller un plancher à la structure ou effectuer une installation en double encollage, c'est-à-dire de coller une membrane acoustique au sol puis de procéder au collage du plancher sur la membrane par la suite. En construction, le terme « colle » est très souvent utilisé pour parler d'adhésif.

Les adhésifs sont classés de différentes façons selon leurs propriétés physiques et chimiques. Ceux utilisés pour les revêtements de sol sont très nombreux, complexes et fabriqués synthétiquement. L'attrait d'utiliser des adhésifs de synthèse repose sur leurs propriétés mécaniques accrues qui seraient difficiles ou trop coûteuses à reproduire en utilisant des adhésifs d'origine naturelle. À titre d'exemple, un adhésif pour les revêtements de sol doit non seulement offrir une performance mécanique accrue pour maintenir le plancher collé au substrat (structure), mais il doit aussi permettre l'expansion et le retrait du bois selon les conditions environnementales variables d'humidité et de température. La diversité des adhésifs synthétiques est très grande, mais nous nous concentrerons sur les principaux : les polyuréthanes et les polyacryliques.

Les polyuréthanes

Les adhésifs polyuréthanes, aussi appelés « uréthanes », sont très souvent utilisés dans l'industrie de la construction (et donc dans celle des planchers) pour leur propriétés mécaniques accrues et leur excellente résistance à l'humidité. Il est intéressant de savoir que les adhésifs uréthanes ne « sèchent » pas. Tout comme les ciments couramment utilisés ont besoin d'eau pour atteindre leur maturité, les adhésifs uréthanes ont besoin de groupements hydroxyles (OH) présents dans l'eau pour leur permettre de se solidifier. Cette propriété



permet l'installation de différents revêtements en présence d'humidité. Si un plancher de bois est installé sur une dalle de béton, l'humidité présente dans le béton servira à solidifier l'adhésif à base de polyuréthane. Cela dit, les conditions recommandées par les manufacturiers de plancher de bois et d'adhésifs doivent toujours être respectées.

Les polyacryliques

Aussi souvent nommés « acryliques » ou encore « à base d'acrylique », les adhésifs polyacryliques sont, eux aussi, très souvent utilisés dans l'industrie de la construction. Ne réagissant pas à l'eau, ces adhésifs à base d'acrylique sont souvent formulés dans une base d'eau et sont moins coûteux que les adhésifs à base de polyuréthanes. Leurs propriétés mécaniques étant souvent inférieures à celles des adhésifs uréthanes, les adhésifs acryliques sont utilisés lorsque le plancher est plus stable dimensionnellement (expansion et retrait). Ils sont utilisés principalement pour le collage de vinyles, de tapis et de bois d'ingénierie relativement minces. Un avantage intéressant des adhésifs acryliques est qu'ils sont beaucoup plus faciles à nettoyer une fois les travaux terminés qu'un adhésif uréthane!

Quelques situations problématiques à ne pas répéter

Lorsque vient le temps de choisir une membrane acoustique et les adhésifs d'un projet de rénovation de plancher, il faut s'assurer de la compatibilité de chaque produit afin de veiller à avoir une force mécanique et une stabilité au plancher qui sera installé. Ce critère ne doit pas être négligé au détriment d'une meilleure performance acoustique. Tout en optant pour un produit qui optimisera l'acoustique du bâtiment, il faut choisir les bons adhésifs qui supporteront le plancher mécaniquement et qui offriront une durée de vie prolongée à l'assemblage. Les problèmes rencontrés sur les chantiers de condos suivants ne sont pas d'ordre acoustique, mais plutôt mécanique.

- ▶ • Installation d'un plancher de bois en double encollage dans un projet de 100 unités. Après 1 an, plus de 20 planchers de condos ont dû être arrachés et refaits puisque le plancher craquait énormément. Le problème : la force mécanique de l'adhésif était trop faible pour le type d'installation choisi. Le plancher réagit donc à l'humidité et aux écarts de température puis l'assemblage subit une délamination, ce qui provoque du mouvement dans le plancher.
- Un autre projet où les planchers devront être arrachés puisque l'humidité n'a pas bien été contrôlée dans les condos et l'installation n'était pas solide mécaniquement. Le problème : un adhésif à base d'eau avec une membrane acoustique conçue pour le tapis installé sous un plancher de bois.

Préparation des supports

Avant l'application d'un adhésif, tous les supports (structure sous le plancher) doivent être structurellement sains, secs, solides et stables. Les supports doivent aussi être propres, sans poussière ni saleté, et exempt d'huile, de graisse et de peinture. Il faut s'assurer qu'il n'y ait aucun résidu d'agent de mûrissement, de scellant pour béton ou de vieil adhésif. Ces substances doivent être enlevées de façon mécanique, telle que la scarification par exemple.

Acclimater les produits à leur environnement est aussi une bonne pratique. Par exemple, le revêtement de sol prendra ou perdra de l'expansion pour ensuite se stabiliser après quelques jours. Il est préférable que cette réaction se produise avant l'installation afin d'éviter les trop grands mouvements du plancher par la suite. De plus, la température ambiante et l'humidité relative devraient toujours suivre les recommandations des manufacturiers de planchers. Tous ces

petits détails assureront une bonne adhérence à l'adhésif qui sera appliqué.

Performance acoustique

Une performance acoustique est le résultat d'un assemblage de plusieurs matériaux qui composent une structure. On ne peut attribuer une unité de performance à un seul produit sans considérer tous les éléments de la structure dont il fait partie. Lors d'une installation de plancher collé, tel qu'un plancher d'ingénierie, de vinyle ou même de céramique, on utilise des adhésifs pour coller les planchers ainsi que la membrane acoustique. Il faut savoir que les adhésifs n'influencent que très peu la performance acoustique d'un assemblage. Cependant, on note parfois une différence de performance pouvant aller jusqu'à 3 points entre une installation collée et une installation flottante sur une même structure.

De plus, l'un des principes à considérer en acoustique pour obtenir une bonne performance est la désolidarisation des matériaux par des produits résilients. Donc, l'utilisation d'une membrane acoustique résiliente entre le plancher collé et la structure permet d'absorber une plus grande quantité de vibrations sonores.

En résumé

Il est possible de jouir d'un magnifique nouveau plancher durant plusieurs années en se référant aux guides d'application des adhésifs et autres produits connexes. Assurez-vous de vérifier préalablement leur compatibilité afin d'obtenir une adhérence maximale, et ce, par la préparation des supports de façon adéquate et en conservant l'environnement dans les conditions idéales. En effet, choisir un adhésif en fonction de ces judicieux conseils permettra un assemblage solide et durable comme souhaité. ▶



FABELTA
systèmes de fenestration

PRODUITS QUÉBÉCOIS • ALUMINIUM • HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

1800 891 2586
www.fabela.com

License RBQ : 2167-5780-99



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



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

Matériaux d'insonorisation

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

acousti-tech.com

1.888.838.4449



La sécurité commence par chez nous !



Par Mélanie Guérard
Pro-Teck Sécurité

En tant que copropriétaires d'un immeuble à condos la sécurité incendie est affaires de tous. À commencer par votre propre unité.

Avertisseur de fumée



Même si votre immeuble est muni d'un système d'alarme incendie ou de gicleur automatique, vous devez avoir dans votre condo un avertisseur de fumée fonctionnel. Celui-ci déclenchera bien avant ces autres systèmes, en cas d'incendie dans votre unité. Assurez-vous d'appuyer sur le bouton test régulièrement (Une fois par mois ou plus). Pour plus de protection, en cas de panne électrique, assurez-vous que le modèle que vous possédez comprend aussi une pile. . Vous devez remplacer la pile deux fois par année au changement d'heure ou optez pour une pile au lithium longue durée.

Avertisseur monoxyde de carbone

Savez-vous que si vous possédez un condo situé au-dessus d'un garage, vous devriez aussi vous munir d'un avertisseur pour vous prévenir en cas de fuite de Co. Plusieurs modèles sur le marché sont disponibles. Ils peuvent se brancher directement dans une prise électrique ou être combinés à même votre avertisseur de fumée. Renseignez-vous auprès de vos techniciens d'alarme incendie lors de votre prochaine inspection. Ils sauront vous guider dans vos choix et même vous fournir et installer le produit sur place.

Extincteurs portatifs

Avez-vous localisé l'extincteur portatif dans votre immeuble? Y en a-t-il un sur votre étage ? Savez-vous comment il fonctionne ? Sauriez-vous vous en servir en cas d'urgence ?

Par exemple, lors d'un feu de cuisson ? Le mode d'emploi doit toujours se trouver sur un extincteur. Voici un exemple.



Étape 1 : Tirer la goupille

Qu'est-ce qu'une goupille ? La goupille est la partie qui empêche un déclenchement accidentel. Celle-ci est toujours retenue par un sceau de sécurité.



La meilleure façon de retirer une goupille est de la tourner un demi-tour afin de briser le sceau. Vous pourrez ensuite tirer dessus facilement.

► Étape 2 : Approchez-vous à 8 pieds et visez la base du feu

Étape 3 : Appuyez sur la manette et balayez d'un côté à l'autre.

Il est conseillé de quitter les lieux et de fermer la porte derrière vous si vous croyez que le feu prend de l'ampleur et que vous êtes en danger. Voici un lien utile et intéressant qui vous explique les étapes d'un feu et comment utiliser un extincteur selon les circonstances.

http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/fileadmin/Documents/securite_incendie/prevention_securite/materiel_education/jeunes/cadets/Formation_Extingueur.pps

Il serait important d'avoir à même votre condo un petit format 2,5lb. Placez-le dans un endroit accessible fixé à son support. Faites-le vérifier lors de l'inspection annuelle d'alarme incendie de votre bâtiment.

Maintenant que votre condo est sécuritaire. Voici les points à vérifier dans votre immeuble.

Alarme Incendie

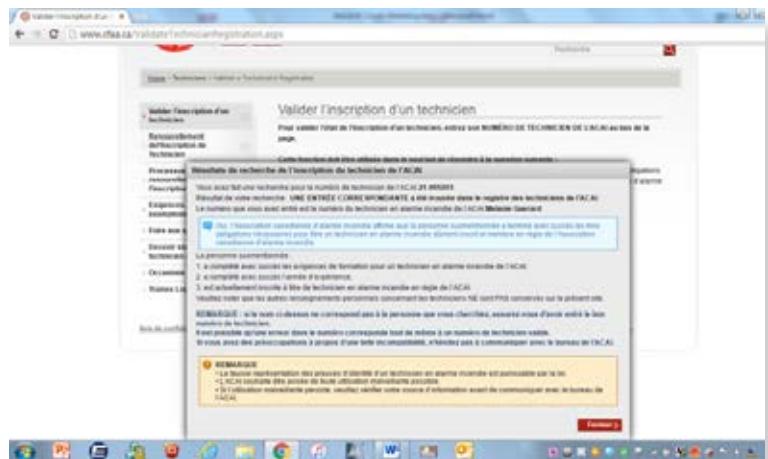
Votre immeuble est-il muni d'un système d'alarme incendie ? Comment vérifier cette information ? Dans la plupart des immeubles de plus de 6 condos, un système d'alarme incendie est requis. Vous avez sûrement déjà remarqué dans l'entrée de votre immeuble une boîte comme celles-ci :



Saviez-vous que votre système d'alarme incendie doit être inspecté une fois par année ?

Qui peut faire ce type d'inspection ? Seule une compagnie spécialisée et accréditée dans ce domaine peut exécuter ce genre d'inspection. Les techniciens qui font ces inspections

douivent être certifiés par l'association canadienne d'alarme incendie. Voici un lien utile pour valider cette information : <http://www.cfaa.ca/ValidateTechnicianRegistration.aspx>



You avez planifié une inspection d'alarme incendie. Voici des points importants à savoir.

Lors de cette journée, les techniciens doivent avoir accès à l'ensemble du bâtiment, et visiter tous les condos. Ils doivent faire l'essai de toutes les composantes. Nous ne passons généralement pas inaperçus puisque les cloches, klaxons, piézos et strobes doivent être vérifiés un par un.

Vous avez un ascenseur? Saviez-vous qu'il y a un détecteur de fumée à vérifier à l'intérieur ? Eh bien oui ! Cet endroit est inaccessible pour les techniciens. Il faut donc coordonner une visite de votre compagnie d'ascenseur en même temps que l'inspection annuelle du réseau d'alarme incendie afin de tester ce détecteur.

Gicleur automatique

Vous avez un système de gicleur ? La plupart des compagnies offrent ces deux services d'inspection. Si pour quelques raisons que ce soit vous préférez utiliser deux compagnies. Pas de problème. Il serait par contre très intéressant de coordonner ces deux équipes la même journée. Pourquoi ? Très simple. Même si ces deux inspections sont très similaires les essais effectués eux sont différents. Les techniciens d'alarme vérifient les connexions électriques tandis que la compagnie de gicleur effectue l'activation mécanique par mouvement d'eau. Si une anomalie survient, il est plus facile de trouver le problème sur place lorsque les deux corps de métier sont

- présents. De plus, vous évitez de perdre une journée supplémentaire de travail et vous gagnerez du temps puisqu'en travaillant ensemble les entreprises effectuent le travail plus rapidement et plus efficacement.

Éclairage D'urgence

De l'éclairage d'urgence est nécessaire en cas de panne électrique. Elle permet d'éclairer les issues de secours pour évacuer un bâtiment. Combien de temps doit-elle fonctionner ? Lorsqu'un éclairage d'urgence est bien entretenu, il doit pouvoir fonctionner pour une durée minimum de 30 minutes. Cette vérification peut être aussi offerte lors de l'inspection annuelle d'alarme incendie. Vous êtes fatigué de remplacer continuellement des ampoules dans vos enseignes sorties ?



Voici un modèle un peu plus dispendieux qui vous épargne bien des soucis. Elle consomme beaucoup moins et a une durée de vie beaucoup plus longue.

En Bref, il est toujours plus facile de coordonner l'inspection de tous ces éléments ensemble, pour votre protection.

Nous sommes conscients que cet article peut contenir beaucoup d'information. C'est pourquoi nous sommes toujours disponibles pour répondre à toutes vos questions afin de vous guider dans ce processus. Nous travaillons chaque jour dans le but d'assurer votre sécurité. ▶



EXCELLENT
PAVAGE • PAVING

Un travail Excellent - pour d'excellents résultats
A job well done - it's an Excellent job

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



parfait menage HD

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

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs :

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

Demandez votre estimation gratuite!

541 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net



Fondé en 2007, nous sommes entrepreneur en électricité spécialisé dans les systèmes de sécurité.

NOS SERVICES

- ▲ Alarme incendie
- ▲ Inspection
- ▲ Caméra
- ▲ Centrale
- ▲ Détection d'eau
- ▲ Alarme intrusion
- ▲ Appel de garde
- ▲ Contrôle d'accès
- ▲ intercom

Dans le cadre de nos activités nous offrons les services de: **soumission, conception, installation, inspection et réparation** de tous les systèmes 24h/ 24h et cela autant au niveau commercial, industriel, résidentiel ou institutionnel.

Nous sommes fières de notre réputation dans le milieu. Notre personnel d'expérience se fera un plaisir de répondre à vos besoins ainsi que vous guider tout au long de votre projet.

Service 24 heures

450-667-6575 1-844-667-6575

protecksecurite.ca

info@protecksecurite.ca

1095 Berlier, Laval, Qc, H7L 3Z1 - RBQ: 8355-2950-32 - BSP: SE 20011312



Commission
de la construction
du Québec



Corporation
des maîtres électriciens
du Québec



CANASA
Canadian Security Association
Association canadienne de la sécurité

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.

Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

514 380-8398 poste 26



OPTION 1

Tournage et montage HD

Sans texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

OPTION 2

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

OPTION 3

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Avec voice over (narration)

Musique digitale

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

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

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



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

L'ABC d'une galerie photo !

La période des déménagements étant à nos portes, nous cherchons tous une idée déco différente pour bien personnaliser notre nouveau condo!! Alors voici une petite suggestion à faire soi-même! Nous avons tous des cadres, toiles, souvenirs de voyages, photos des enfants que l'on veut exposer. Souvent on ne le fait pas de peur d'être « quétaine »!! Soyez sans crainte, il y a une façon de s'amuser avec nos trésors et avoir l'air totalement au parfum des tendances déco. Il faut tout simplement suivre quelques règles de base et le tour est joué!

A-Choisir son thème

Premièrement, il faut choisir le thème de notre galerie. Qu'est-ce que l'on veut exposer? Des photographies, des dessins ou des toiles? Afin d'avoir un montage qui est agréable à l'œil et qui donne un bel impact, nous devons nous en tenir à un thème.

Il est important de marier les styles ou les cadres, mais pas nécessairement les deux. Vous pouvez y aller dans le monochrome, cadres de la même couleur et images noir et blanc pour un style plus épuré. ►

Trouvé sur Pinterest



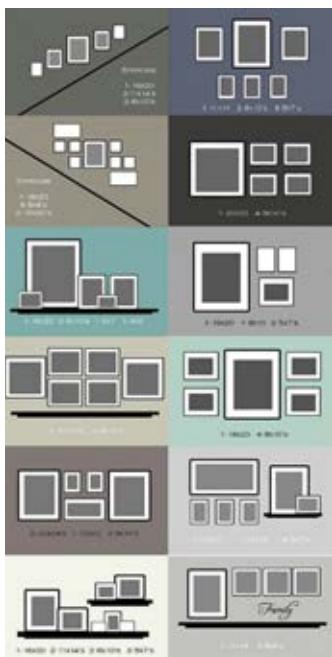


▼
Vous pouvez également choisir des images colorées, mais dans ce cas vous devrez vous assurer que les cadres sont de la même couleur & dans un style similaire. Top de couleurs et de motifs différents peuvent alourdir l'effet. L'important est de garder le thème simple afin que le coup d'œil soit fluide.

Trouvé sur Pinterest

B-Créer son patron

L'étape cruciale de la galerie est la création du patron. Il est possible de trouver sur différents sites toutes les combinaisons possibles avec l'angle exact à utiliser pour bien placer les cadres. En voici un exemple :



Trouvé sur Pinterest

Ces guides sont de bonnes bases, mais chaque espace est différent. Il est important de bien évaluer la surface disponible et d'être créatif.

Est-ce que vous voulez couvrir un mur complet ou simplement une section ? Si vous recouvrez la totalité du mur, il est facile de bien remplir l'espace tout en le gardant bien balancé. Si

vous avez une plus petite section comme illustrée plus bas, il est important de jouer avec les restrictions architecturales

de l'espace. La section complète est couverte sans être trop lourde et de petits accessoires déco viennent remplir les espaces libres afin de bien équilibrer la galerie.



Trouvé sur Pinterest



Il y a aussi la possibilité d'intégrer un meuble que l'on veut mettre en valeur dans notre galerie. Dans un cas comme celui-ci les mêmes règles s'appliquent. Nous devons bien remplir l'espace sans trop l'alourdir. Ici il est également important de planifier des objets déco afin de bien balancer notre galerie. Comme vous pouvez voir sur l'image ci-dessous, il est aussi possible de superposer des cadres ou d'en déposer un sur le meuble en question afin de faire le lien entre le montage et le meuble.

Trouvé sur Pinterest



► Afin de vous simplifier la tâche, je vous conseille de vous faire un patron. Vous pouvez rassembler tous vos cadres et reproduire votre galerie sur le sol avant de l'installer au mur. De cette façon, vous allez voir quelle forme prendra votre montage afin de vous assurer que vous respectez une certaine symétrie, et que votre chef-d'œuvre fait du sens. Tant que vous n'êtes pas satisfaits vous pouvez les déplacer afin de trouver votre combinaison idéale.

Si cette opération n'est pas suffisante, vous pouvez recréer les différentes formes de vos cadres avec des cartons. Il suffit d'identifier le point central de votre montage et avec un papier scotch vous appliquez tous vos cartons à l'endroit désiré afin de pouvoir vraiment visualiser le résultat final. Vous pouvez encore une fois les déplacer afin de modifier votre création jusqu'au résultat désiré. Pour vous faciliter la tâche davantage, identifiez tous les endroits où vous avez besoin de placer un ancrage au mur avant de retirer les cartons. De cette façon il ne reste plus qu'à sortir les clous et le marteau et voilà!! Aucun casse-tête!

C- Soyez créatifs

L'important dans la planification de votre galerie d'art est de vous amuser. Si vous avez différentes toiles colorées appliquées sur un mur d'une couleur neutre l'impact peut être spectaculaire. Pour plus d'effet dramatique, vous pouvez également intégrer un miroir à votre montage. Bref les possibilités sont infinies et ce petit bijou doit vous ressembler. Prenez votre temps afin de faire des sélections que vous voudrez garder longtemps et laissez aller votre créativité. Vous allez être fier de votre chef-d'œuvre j'en suis certaine!!

Bonne déco! ▶

PORTES ET FENÊTRES : Travaux admissibles au crédit d'impôt RÉNOVERT



Par Jennifer Lortie
FABELTA Systèmes de fenestration



RénoVert est un crédit d'impôt offert aux propriétaires afin qu'ils puissent effectuer des rénovations écoresponsables suite à une entente conclue entre le 18 mars 2016 et le 31 mars 2017.

Ce programme s'adresse à tous les propriétaires ou copropriétaires qui en font leur lieu principal de résidence et, en ce qui vous concerne, dont l'appartement est dans un immeuble en copropriété divisée (condominium).

Dès maintenant, vous pouvez bénéficier d'un crédit remboursable correspondant à 20 % des dépenses admissibles qui excéderont 2 500 \$. Selon l'ampleur de vos travaux, vous pourriez récupérer jusqu'à 10 000\$ par unité d'habitation.

Pour en profiter, vous n'avez qu'à choisir des produits de fenestration Energy Star et faire réaliser les travaux par un entrepreneur qualifié tel que Fabelta.

Vous trouverez l'information complète et les conditions d'admission en vous rendant à l'adresse suivante : <http://www.revenuquebec.ca/fr/citoyen/credits/renovert/>

DES PRODUITS ENERGY STAR



Lorsque vous magasinez pour le remplacement de vos fenêtres, il est important de valider auprès de l'entreprise visitée que le produit qui vous intéresse soit certifié Energy Star. Une entreprise peut offrir que quelques modèles avec le sceau de certification et en faire la promotion à grande échelle.

Soyez vigilant en vous assurant que la fenêtre choisie correspond aux critères de certification et que vous détenez le numéro Energy Star du produit afin de pouvoir bénéficier du crédit d'impôt.

Capsule info

Sachez qu'une fenêtre qui n'est pas Energy Star ne veut pas nécessairement dire qu'elle n'est pas de bonne qualité ou n'a pas un bon rendement de performance. Étant donné le processus de certification onéreux et complexe, souvent, il faut simplement en tant qu'entreprise faire des choix déchirants sur les produits que nous ferons certifier. ▶



Établi depuis 1996 par M. Steve Chen, Le Groupe G.E. Nationales est une compagnie d'entretien ménager à Montréal qui offre des services de haute qualité. Avec plusieurs années d'expérience dans chaque facette de l'industrie du nettoyage commercial et industriel, le Groupe G.E. Nationales a atteint un niveau de professionnalisme et de dévouement dont votre établissement ne peut qu'en profiter.

NOTRE MISSION

Valoriser un environnement de travail sain, propre et agréable avec un service de nettoyage de qualité et sans compromis. Inculquer ensuite cette vision de la propreté à tous nos employés afin que cela devienne une culture de la compagnie.



Groupe G.E. Nationales

3905, rue Isabelle, local 106, Brossard, (Québec) J4Y 2R2
Tél. : 450.659.8688 • Fax. : 450.659.8600

Courriel : info@groupegenationales.com
Site Web : www.groupegenationales.com

Matières résiduelles dans les immeubles en copropriété...



Par : Jean-François Frenette
Président ACTÉCO

De plus en plus, les municipalités font preuve de responsabilité au niveau de l'environnement en multipliant les options afin de disposer correctement de nos ordures, matières recyclables, compostage et résidus domestiques dangereux. Il est donc important d'être bien informé sur les moyens en place afin de bien disposer de vos déchets, d'assurer la salubrité et la sécurité de votre immeuble tout en respectant l'environnement! À cela s'ajoute la gestion des déchets à l'intérieur même d'une copropriété, qui peut se comparer à une petite ville en soi. Sans ligne directrice et règles de base, le tout peut facilement compromettre le confort, la propreté et la salubrité de votre immeuble.

Selon le nombre d'unités et les installations en place, la gestion des ordures, des matières recyclables, du compostage et des résidus domestiques dangereux (RDD) peut constituer jusqu'à près de 50% des tâches de conciergerie de votre immeuble. Cette gestion est directement liée à la salubrité de ce dernier et compte plusieurs particularités tant au niveau de la sécurité de l'équipe de conciergerie que de la propreté de votre immeuble en général. Cependant, tous les occupants et intervenants d'un immeuble ont leur part à faire afin d'avoir une bonne gestion des matières résiduelles.

Plusieurs occupants d'immeubles en copropriété ne connaissent pas processus de gestion des ordures, ils ne voient alors pas les impacts de leurs gestes sur la salubrité de leur immeuble et la sécurité des intervenants. Voyons donc en détail comment les gestes posés pour chaque type de matières résiduelles énumérées précédemment ont un impact au quotidien.



LES ORDURES

Avec tous les moyens mis en place et les différentes collectes maintenant disponibles, les ordures ménagères devraient représenter la plus petite partie de nos déchets. Le recyclage fait partie de notre quotidien depuis plusieurs années et le compostage est de plus en plus implanté par les municipalités. Aussi, des installations afin de disposer des résidus domestiques dangereux (RDD) et électroniques sont maintenant disponibles un peu partout. Nous verrons ces derniers un peu plus loin.

Les immeubles en copropriété disposent de différents systèmes et équipements afin de gérer les ordures ménagères, allant de la simple salle de déchets avec bacs roulants accessible à tous les occupants, à la chute à déchets avec compacter et conteneurs en salle de déchets à accès contrôlé. Peu importe les installations, il est impératif que les espaces et équipements servant à la gestion des ordures soient régulièrement nettoyés et désinfectés afin d'assurer un contrôle des odeurs et éviter qu'elles ne circulent dans tout l'immeuble ainsi que pour maintenir un niveau de salubrité minimum approprié. Autre élément important, les bacs et conteneurs doivent être en nombre suffisant pour y stocker les ordures ménagères sans débordement, même le jour de la collecte alors que les bacs et conteneurs sont sortis.

Pour les immeubles disposant d'une chute à déchets, il est très important que les occupants soient sensibilisés à bien l'utiliser. Essentielle dans les immeubles de plusieurs étages, une chute à déchets ne peut cependant pas accueillir tous les déchets. Voici quelques règles de base auxquelles sensibiliser les occupants de votre immeuble :

✓ SACS BIEN FERMÉS ET DE FORMAT APPROPRIÉ

Il est définitivement inapproprié de vider ses poubelles directement dans la chute de déchets! Cela est d'autant plus important pour les résidus sanitaires tels que la litière pour chat, les couches de bébé, les "pipis-pads" et excréments d'animaux. Il est donc important de bien emballer les ordures ménagères dans des sacs fermés et doublés au besoin. La chute de plusieurs étages fera éclater les sacs trop faibles ou mal attachés. Emballez donc avec soins vos déchets avant ➤

- d'en disposer, ce qui contribuera au maintien de la salubrité et de la propreté de votre immeuble.

Aussi, si un sac de déchets ne passe pas dans la trappe d'accès, évitez de forcer ce dernier à entrer dans la chute et apportez-le à l'endroit préétabli pour les objets volumineux. Un sac trop volumineux peut aller jusqu'à bloquer temporairement la chute. Si le sac se déchire, les déchets descendront sans problème, mais le sac pourrait remonter tout en haut de la chute et bloquer son système d'aération, ce qui pourrait pour conséquence de répandre des odeurs désagréables dans tout l'immeuble.

✖ PAS DE CONTENANTS DE VERRE

Les contenants de verre ne devraient jamais être jetés dans une chute à déchets, qu'ils soient dans un sac fermé ou non. Premièrement, pour une raison de sécurité. La plupart du temps, les contenants de verre jetés dans la chute éclatent dans les conteneurs et les bacs et les éclats deviennent de dangereux projectiles pouvant blesser gravement quiconque se trouve dans la salle de déchets. Rapportez plutôt les contenants de verre avec les matières recyclables.

✖ PAS DE LIQUIDES (VIDER LES CONTENANTS AU PRÉALABLE)

Prenez soin de vider les liquides des contenants jetés dans la chute à déchets, qu'ils soient emballés dans des sacs ou non. Les contenants de liquides éclatent dans les conteneurs et les bacs et contribuent aux mauvaises odeurs et attirent les insectes et bestioles indésirables...!

✖ PAS D'OBJETS ENCOMBRANTS (MANCHE À BALAI, MATERIAUX DE CONSTRUCTION, ETC.)

La chute à déchets est composée de plusieurs éléments dont plusieurs ignorent la présence, mais qui sont cruciaux pour la sécurité de l'immeuble. Par exemple, il y a à l'intérieur de la chute à déchets des gicleurs automatiques. La base de la chute dispose aussi d'une trappe de sécurité qui se ferme automatiquement en cas d'incendie, évitant l'effet de cheminée et empêche la propagation des flammes aux étages supérieurs par la chute à déchets. Si des objets volumineux obstruent la base de la chute, cette trappe ne peut se fermer et devient donc inefficace. À cela s'ajoute le risque de bris du gicleur à la base de la chute pouvant entraîner des coûts élevés de réparation.

✖ PAS DE MATIÈRES RECYCLABLES, DE RDD OU D'ÉLECTRONIQUES DANS LES POUBELLES!

Disposant chacun de collecte ou de point de chute spécifiques, les matières recyclables, le compostage, les RDD et équipements électroniques doivent être disposés dans les bacs prévus à cet effet ou à l'endroit désigné de votre immeuble ou à un point de chute reconnu. Les municipalités mettent à la disposition des citoyens toutes les informations concernant la collecte sélective des différents résidus domestiques. N'hésitez pas à les consulter!

Bien que les matières recyclables et résidus alimentaires font l'objet de collectes régulières offertes par les municipalités, il est important de disposer aux endroits appropriés des RDD et électroniques.

LES MATIÈRES RECYCLABLES

Le recyclage fait partie de notre quotidien depuis plusieurs années, ce qui réduit considérablement le volume d'ordures ménagères, lorsqu'appliqué. Mais encore aujourd'hui, par paresse, négligence ou simplement par manque de connaissance, beaucoup de matières recyclables se retrouvent encore aujourd'hui aux ordures et ne sont pas recyclées.

Selon le nombre d'unités de votre immeuble, un certain nombre de bacs est généralement octroyé par la municipalité. Quelques actions simples contribueront à réduire au maximum le volume et de contribuer à la propreté de votre propriété et de votre quartier :

- Défaitez les boîtes de carton et moules en styracousse avant d'en disposer dans les bacs (ATTENTION: plusieurs municipalités ne disposent pas des installations pour recycler les styracousses!);
- Disposez de vos matières recyclables dans des sacs transparents recyclables afin de faciliter le travail des cols bleus qui feront la collecte et d'éviter l'éparpillement lors de grands vents, même si votre immeuble dispose de bacs fermés;
- Videz et rincez les contenants de tous restes et liquides pour éviter les odeurs désagréables et d'attirer la vermine
- Les municipalités mettent à la disposition des citoyens de l'information en ligne ainsi que de l'affichage pour les immeubles multilogements afin que tous soient bien informés sur ce qui recyclable et ce qui ne l'est pas. N'hésitez ►

DANGER

- ▶ pas à consulter le site internet de votre municipalité pour tous les détails!

LES RÉSIDUS ALIMENTAIRES

De plus en plus disponible, la collecte de résidus alimentaires est de plus en plus disponible. À titre d'exemple, Montréal compte donner accès à celle-ci à tous les immeubles de 8 logements et moins d'ici 2019 alors qu'à Québec, la collecte à grande échelle sera aussi étendue au cours des prochaines années.

Bien qu'elle soit presque aussi simple pour les citoyens que la récupération des matières recyclables, il est important de suivre les conseils et les règles simples suggérés par votre municipalité pour éviter les inconvénients (tels que les odeurs et les insectes) et respecter le processus de compostage. Encore une fois, consultez le site internet de votre municipalité afin d'obtenir tous les détails.

LES RÉSIDUS DOMESTIQUES DANGEREUX (RDD) ET ÉLECTRONIQUES

Les RDD constituent des produits étant corrosifs, inflammables, comburants, toxiques ou explosifs comme :

- Adhésifs, goudron, époxy, décapant
- Aérosols
- Ampoules fluo compactes et tubes fluorescents intacts
- Peintures (latex, alkyles, émail), teintures, laques, apprêts, antirouille, vernis, peinture aluminium, scellant acrylique, préservatif pour le bois, huile de lin
- Pesticides et engrais
- Batteries d'automobiles (acide/plomb)
- Piles
- Bouteilles de propane
- Produits chimiques pour piscines
- Huiles à moteur usées, contenants vides et filtres
- Produits d'entretien ou nettoyants, débouches conduits, dégrasseurs
- Huiles végétales
- Térébenthine, Varsol, essence, carburant, diluants, alcool, shellac

Ces produits doivent être manipulés, rangés, transportés et disposés avec soins afin d'éviter tout incident pouvant causer des blessures graves. Il est donc très important d'en disposer

correctement soit en les rapportant aux points de vente participants aux différents programmes de récupération, soit par la collecte itinérante périodique offerte par votre municipalité ou en rapportant vos RDD à l'éco centre le plus près.

Pour ce qui est du recyclage des électroniques, vous avez probablement remarqué les publicités au sujet du recyclage des électroniques. L'ARPE recueille les produits électroniques en fin de vie utile dans les éco centres, les commerces de détail et les sites de collecte spéciale, qui totalisent plus de 2 000 points de dépôt officiels au pays. De récentes technologies sont utilisées pour démonter les appareils et ainsi recueillir des matières premières telles que le verre, le plastique, l'or et le cuivre. Les substances préoccupantes comme le mercure et le plomb sont aussi traitées de manière responsable pour protéger l'environnement.

Vous pouvez consulter le site le l'ARPE au arpe.ca ou au recyclermeselectroniques.ca pour tous les détails sur ce qui peut être récupéré ou non ainsi que pour connaître les points de collecte près de chez vous.

Il est donc révolu le temps où on jetait tout à la poubelle, sans se soucier de ce qu'il en advenait! C'est d'autant plus réel dans un immeuble en copropriété. Un petit effort individuel est requis, mais aura un impact considérable collectivement, dans votre immeuble, votre quartier, votre ville...! Avec la collaboration des occupants et de l'équipe de conciergerie et des autres intervenants, disposer de vos matières résiduelles devrait se faire sans problèmes et conséquences désagréables.

Les points soulevés dans cet article sont sujets à être validés suivant les règles municipales de votre secteur et aux particularités de votre immeuble. N'hésitez pas à discuter avec votre service de conciergerie afin de vous assurer que la gestion des déchets de votre immeuble est bel et bien faite selon les règles. N'hésitez pas à partager cet article avec tous les occupants de votre immeuble! ▶

Sources d'information :

Sites internet des villes de Montréal (ville.montreal.qc.ca) et Québec (ville.quebec.qc.ca) et de l'Association pour le recyclage des produits électroniques (arpe.ca).



Jean-François Fortin
EXPERT PLUS

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

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

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

POUR EN SAVOIR PLUS 1 866 641-7587 gazmetroplus.com



Une chaufferie en location?

Une solution unique et rentable



Par Benoît Perreault
 Directeur principal développement
 des affaires et opérations chez
 Gaz Métro Plus

Quelles options se présentent à vous en cas de modernisation de votre chaufferie ?

Les équipements mécaniques pour le chauffage et l'eau chaude sont des actifs essentiels au confort et à la sécurité des copropriétaires. Après 15 à 20 ans, ces composantes (chaudières et chauffe-eau centralisés) auront probablement atteint la fin de leur durée de vie et nécessiteront un remplacement complet.

Selon la taille de l'immeuble, des investissements de plusieurs dizaines de milliers de dollars seront probablement requis. Votre fonds de prévoyance sera-t-il suffisamment garanti pour pallier à cette éventualité ? Il s'agit ici d'un investissement incontournable qui ne peut pas être reporté, puisque le chauffage est un « service » essentiel au Québec.

Démystifier la location

Lorsque vous louez un équipement de chauffage, celui-ci demeure la propriété du locateur, tant que le contrat de location est en vigueur.

Comment ça fonctionne ?

Prenons l'exemple d'une chaufferie dont la modernisation est évaluée à 20 000 \$.

Étape 1 : Le syndicat de copropriété contacte Gaz Métro Plus (le locateur) pour faire la location de sa chaufferie. L'entreprise qui fera les travaux peut être suggérée par le syndicat de copropriété ou recommandée par le locateur.

Étape 2 : le locateur (Gaz Métro Plus) doit faire l'approbation du devis d'installation soumis par l'entrepreneur qui réalisera les travaux. C'est à cette étape que le coût de l'investissement est fixé.



Étape 3 : le locateur (Gaz Métro Plus) et le locataire (le syndicat de copropriété), signent conjointement le contrat de location à long terme pour les équipements installés. Les frais mensuels de location peuvent être refacturés aux copropriétaires et intégrés à leurs frais de condos, sous réserve d'une modification de la convention de copropriété.

Étape 4 : c'est l'étape de réalisation des travaux. Une fois approuvés par le locateur, c'est celui-ci qui s'assure de payer la totalité des montants dus à l'entrepreneur. Le syndicat de copropriété n'a pas eu à débourser un seul sou ! La nouvelle chaufferie est installée.

Étape 5 : le locateur (Gaz Métro Plus), commence à facturer mensuellement le locataire (le syndicat), selon les termes du contrat de location. Les mensualités sont intégrées à même la facture de Gaz Métro.

Étape 6 : tant que le contrat de location demeure en vigueur, les équipements sont entretenus annuellement sans frais et la totalité de leurs composantes (pièces et main d'œuvre) est garantie par le locateur.

Exemple : projet de modernisation de chaufferie de 20 000 \$, pour un immeuble de 15 à 20 copropriétés.

Mise de fonds initiale : 0 \$¹

Mensualités fixes : 400 \$ sur la durée du contrat.

Durée du contrat : 120 mois, renouvelable automatiquement de mois en mois par la suite.

Répartition dans les frais de condos : 20 \$ par mois par condo

¹ Tous les travaux réalisés dans la chaufferie sont couverts par les mensualités de location. Tous les travaux périphériques à l'extérieur de la chaufferie ou dans les unités de condos sont aux frais du syndicat.



► Quels sont les avantages ?

Aucune mise de fonds de la part du syndicat de copropriété : puisque la chaufferie appartient au locateur, c'est ce dernier qui déboursera la totalité des coûts d'installation.

Tranquillité d'esprit : les appareils sont garantis pièces et main-d'œuvre tant que le contrat de location est en vigueur. De plus, l'équipement est entretenu chaque année par des techniciens spécialisés, ce qui permet de maintenir un rendement et une efficacité énergétique optimale, en plus d'assurer la sécurité des occupants.

Prévisibilité : les versements mensuels sont connus d'avance et prévisibles sur une longue période de temps.

Solidité et stabilité : l'entreprise derrière la location des équipements est Gaz Métro Plus, une filiale du distributeur gazier québécois. C'est une garantie de stabilité à long terme.

Cette solution vous intéresse ?

Contactez sans plus tarder l'équipe de vente de Gaz Métro Plus, qui se fera un plaisir de répondre à vos questions. ▶



450 641-1168

www.gazmetroplus.com

Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



Services paysagers complets.

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

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

514 881-2444

Le gymnase de votre condo est bruyant ? Il existe des solutions efficaces !



Par David MacLeod
Entrainement UNI

De nos jours prévoir un espace pour un gymnase en copropriété s'avère de plus en plus populaire. La plupart du temps ces installations sont conçues par quelqu'un n'ayant peu ou aucune connaissance en conditionnement physique. La mauvaise construction de ces infrastructures, entraîne de multiples problèmes dont le bruit qui est sûrement le plus commun.

La pratique d'activités physiques ne peut se faire dans des endroits lambda en raison des vibrations et besoins acoustiques. En voici quelques points à considérer.

Quelle est la source du bruit ?

Si la musique ou les hurlements de vos voisins qui se poussent à fond dans leur entraînement sont la cause de la perturbation, les chances sont que la salle n'est peu ou pas isolée. Plusieurs produits existent qui peuvent être montés sur les murs pour absorber le son, l'installation n'est pas très difficile ni coûteuse.

La plupart du temps, ce n'est pas le bruit en lui-même le souci, mais les vibrations qui causent le problème. Un impact de poids libre sur le plancher ou même un coureur sur le tapis roulant engendre des bruits sourds gênant le voisinage. Il existe des moyens simples pour pallier à ces inconvénients sans forcément nécessiter des changements drastiques.

Parfois il suffit juste de réaménager la salle en améliorant le zonage de la pièce pour limiter l'émission du bruit des équipements, de plus c'est une solution simple et gratuite, mais cette approche n'est pas toujours adéquate. En revanche si

vous voulez vraiment réduire le bruit des impacts, il faut faire un changement au niveau du plancher.

Évaluer votre plancher

Afin d'éviter de démolir le plancher et de le construire à nouveau, le marché propose des produits adaptables à la bâti. Cependant tous les produits disponibles ne correspondent pas et seuls peu sont réellement conçus afin de vraiment atténuer et diffuser les vibrations. Le revêtement du sol doit disperser l'impact de manière égale et efficace.

Il existe des pads anti-vibration qui peuvent être placés sous les appareils. Il y a également des tuiles faites avec une base en forme de nombreux cônes pour redistribuer les tremblements ou même des bandes isolantes pour séparer le revêtement du sol des murs.

Tous ces produits disponibles sur le marché peuvent être assemblés et installés de manière professionnelle pour résoudre les problèmes acoustiques, et profiter pleinement de la salle de gym sans empiéter sur le confort et la tranquillité des autres membres de votre copropriété.

Afin d'éviter à l'avenir de recevoir des plaintes de résidents en raison du bruit ou des vibrations, faites affaire avec un professionnel qui fera la conception de l'espace afin de maximiser l'attrait de votre gym et assurer la tranquillité des habitants. Le réseau UNI@ offre un service de conception gratuite tout en négociant des prix préférentiels pour l'achat de matériaux et d'équipements. ▶

Contactez-nous pour plus d'information - info@unitraining.ca
514 487-6183



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)

Odeurs de cigarettes dans votre unité de condo ? Une solution existe



Par Jean-Pierre Huppé
Fusion Énergie

Les immeubles à logements multiples dotés de plus de 20 étages disposent assurément d'un système de renouvellement d'air. Minimamente, celui-ci se compose d'une unité principale d'entrée d'air frais, qui alimente les corridors en air neuf et de différents systèmes d'évacuation d'air vicié, situés dans les condos.

Les évacuateurs regroupent la hotte de cuisine, la sortie de sécheuse ainsi que le ventilateur de la salle de bain. L'ensemble de ces systèmes d'alimentation et d'évacuation forment un tout et sont installés de manière à fonctionner de façon complémentaire dans le bâtiment. Ainsi, une évacuation constante comme celle de la salle de bain ou périodique comme celle de la cuisine doit constamment être compensée par une entrée d'air neuf équivalente à travers les corridors. De cette façon, une pression positive est maintenue constante dans les couloirs et l'air tiré par les évacuateurs des appartements est renouvelé, évitant des infiltrations d'odeurs par les autres ventilateurs temporairement non utilisés comme les hottes de cuisine ou les sorties de sécheuses.

Idéalement, si tous les systèmes travaillaient ensemble sans perturbation, aucune senteur ou odeur ne pourrait s'infiltrer en provenance d'autres unités de condos adjacentes à la vôtre.

Cependant, la question demeure, comment se fait-il qu'il y ait une odeur de cigarettes dans mon condo? La réponse est très simple. Dès qu'un des systèmes en place ne travaille plus avec les autres, un manque d'air dans votre unité entraîne une inversion du flux d'air, et par le fait même, la pression négative vient siphonner l'air des unités de condo avoisinantes. Des solutions aux problèmes d'odeurs de cigarettes et autres existent.



- La première consiste à s'assurer du fonctionnement permanent de l'unité centrale d'apport d'air neuf ainsi que les évacuateurs principaux d'air vicié.
- Il s'agit également de veiller à ce que l'air neuf provenant des corridors entre sans restriction dans les condos. En d'autres termes, s'assurer que le pourtour des portes ou l'orifice de ventilation ne soit pas obstrué ou scellé.
- Enfin, s'assurer que les équipements de ventilation installés dans les appartements voisins ne dépassent pas les spécifications du constructeur.

En résumé, si la pression d'air de votre unité d'habitation est maintenue positive, grâce au fonctionnement de l'unité d'air frais, l'air des unités voisines, ne devrait pas vous affecter. ▶

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





Le Manoir de la Montagne

Le Manoir de la montagne est situé sur la rue de l'Aigue-Marine, dans le secteur recherché de la Montagne-des-roches, arrondissement Charlesbourg. L'immeuble a été construit en 1992 et son architecture particulière en forme de « U », lui donne fière allure par une impression majestueuse et chaleureuse. Il compte quatre-vingt-six (86) unités de condos répartis sur trois (3) étages, dont plusieurs avec vue sur Québec.

Le Manoir est voisin du magnifique Parc de la Montagne-des-Roches avec sentiers pédestres et aires de jeux. L'environnement est calme et luxuriant. Les animaux domestiques sont acceptés. Pour l'accès aux différents services tels que supermarchés, boulangerie artisanale, restaurants, quincaillerie, pharmacies, magasins grande surface, institution financière, vétérinaire, tout peut se faire à pied.

Les unités de condos, des studios, 3½, 4 ½ sont pourvus de balcons ou terrasses privées. Le Manoir offre aux résidents plusieurs commodités dont une piscine extérieure chauffée, une salle communautaire multifonctionnelle, un sauna, une salle d'exercice avec des appareils de hautes performances, plusieurs stationnements visiteurs, casiers de rangements et un ascenseur.





La gestion de l'immeuble est sous la supervision des firmes: «Méribec gestion immobilière inc.» et «PMR gestion d'immeubles et de copropriétés inc.», toutes deux reconnues dans le milieu de la copropriété.

Afin de maintenir et d'optimiser l'investissement des copropriétaires, tout en préservant la qualité de vie des résidents, l'administration veille au respect des droits des copropriétaires et les tient informés tout au long de l'année à l'aide de notre site Internet CondoRéseau. Nous pouvons donc affirmer avec fierté « Une saine gestion, chez nous, passe par une gestion transparente ».





Condo
Conseils

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

CONDO
réseau

Sites Internet pour
syndicats de copropriété



► Grâce à ses méthodes de gestion responsable; le syndicat possède un fonds de réserve pour les imprévus et son fonds de prévoyance est bien garni. L'étude du fonds de prévoyance est mise à jour régulièrement par la firme Servitech afin de bien planifier les budgets et ainsi permettre des frais mensuels raisonnables et compétitifs.

Les bénévoles sont proactifs pour le bien-être de la communauté et les résidents, les plus anciens, en sont les témoins privilégiés.

Le Manoir de la montagne, c'est une copropriété où il fait bon vivre grâce au climat de quiétude, de confort et de sécurité qui y règne. C'est un mode de vie recherché !

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec le conseil d'administration, soit par courriel : manoirdelamontagne@gmail.com, par téléphone : 418-628-3206 ou par la poste : 1290, rue de l'Aigue-marine, B.P. 400, Québec, QC, G2L 2W1 ▶

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

ÉCONO Réseau PROGRAMME D'ESCOMPTES

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.

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@monpeintre.ca / 514.705.1245

Peintures St-Laurent

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

Information et demande de soumission: 418.580.6569 /ou 418.933.2770

Connextek

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

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

Production vidéo corporative et documentaire

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

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

Depuis 1964

INFILTRATION D'EAU? PROBLÈME DE FENÊTRES?

Gestionnaires de copropriété,
TÉLÉPHONEZ-NOUS MAINTENANT!

NOUS AVONS DES SOLUTIONS

POUR TOUS VOS PROBLÈMES DE CALFEUTRAGE,
D'ÉTANCHÉITÉ ET D'INFILTRATIONS D'EAU.

FENÊTRES :

- Calfeutrage des portes et fenêtres
- Joints expansion
- Thermos

BÉTON / BRIQUE :

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

BÂTIMENTS :

- Travaux sur édifices en hauteur

LAISSEZ NOTRE EXPÉRIENCE VOUS SERVIR!
ÉVALUATION GRATUITE



ÉTANCHÉITÉ TOTALE

450 692-2394 • 514 212-8121

www.etancheitetotale.ca

LICENCERBO#5608-5160-01

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	418 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE - GICLEURS - EXTINCTEURS PORTATIFS - LUMIÈRES D'URGENCE - BOYAUX (INSTALLATION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)				
Guard-X Pro-Teck Sécurité	Provincial Montréal	Pierre Lemay Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron	514 277-2116 450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	pierre.lemay@guard-x.com m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Aqua Solutions Centre-Ville Paysagiste inc. JML inc. Services Paysagers Dominique Filion	Provincial Montréal Provincial Montréal	Micheline Grégoire David Sébilleau Jean-Marc Legault Dominique Filion	450 433-0047 514 881-2444 800 872-6205 450 653-0000	mgregoire@aqua-solutions.com info@centre-villepaysagiste.com jeanmarc@jmlinc.ca info@dominiquefilion.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	514 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASCENSEURS (CONSULTATION, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
F. Shaw Consultants Ascenseurs	Provincial	Marc Lepage Carlo Delli Colli	514 833-7429 514 867-7429	m.lepage@fshaw.ca carlo@fshaw.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 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.		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 Deschênes Me Bernard Jolin Me Jessica Syms Me Raymond L'Abbé	514 395-2483 514 667-0973 514 281-5100 514 499-2010 514 499-2010 438 394-6151 418 838-5523 418 838-5537 514 282-7849 514 282-7802 514 842-8891	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 bernard.jolin@langlois.ca jessica.syms@langlois.ca Raymond.Labbe@ljt.ca
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)				
Concordia Entrepreneurs de Construction inc. Dumoulin & Associés Excellent Pavage Maçonnerie Demers	Provincial Montréal Montréal Montréal	Rio M. Argento Tim Argento Adam E. Webber Anthony Pradel Dany Demers	514 648-2997 514 648-2997 514 337-7404 514 839-1314 450 652-9596	Riomargent@concordia-rb.com targent@concordia-rb.com a.webber@dumoulinetassociés.com anthony@excellentpavage.ca ddemers@maconneriedemers.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elitte.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
Monsieur Caulking (Groupe Fenestra)	Montréal	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaul@arseneau.info
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
ConditionAir inc.	Montréal	Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Gaz Métro Plus	Provincial	André Poirier	514 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	514 267-7904	nvilleuneuve@conditionair.net
		Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@fcrenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Hydro Solution	Provincial	Annie Beaudoin	514 375-4034	abeaudoin@hydrosolution.com
COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE				
CondoComptable	Montréal		888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.ca
Séguin & Haché, CPA	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COURTIERS IMMOBILIERS (VENTE ET LOCATION)				
Catherine Paradis	Provincial		514 586-1511	catherineparadis@yahoo.ca
Steve Chen	Provincial		514 928-8112	stevechen@royallepage.ca
CONDITIONNEMENT PHYSIQUE - PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ - MASSAGE - NUTRITION				
UNI Training	Montréal	Chris Ince	514 487-6183	cince@unitraining.ca
		David MacLeod	514 653-7283	dmacleod@unitraining.ca
DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES				
Touche & Retouches	Provincial	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450-659-8688	info@groupegenationales.com
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
DÉTECTEURS DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION SINISTRE D'EAU)				
Hydro Solution	Provincial	Annie Beaudoin	514 375-4034	abeaudoin@hydrosolution.com
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@sympatico.ca
RG Technilab	Montréal	Raymond Gosselin	450 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
		Eugenia Pineiro	450 619-7490	eugenia.pineiro@rgtechnilab.com
		Jany Fajardo	450 619-7490	fany.fajardo@rgtechnilab.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Éric Le Couédic, Ing. Fusion Énergie	Provincial Provincial	Éric Le Couédic Daniel Sarrazin	514 668-6100 450 687-1522	ericlc@hotmail.com dsarrazin@fusionenergie.ca
ENSEIGNES (SIGNALISATION)				
Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Concordia Entrepreneurs de Construction inc.	Provincial	Rio M. Argento Tim Argento	514 648-2997 514 648-2997	Riomargento@concordia-rb.com targento@concordia-rb.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis Nathalie Bourassa	450 468-0565 450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com nathalie@miroconstruction.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Actéco	Montréal	Jean-François Frenette	514 524-5550	info@acteco.ca
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	450 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael Alain Ratelle	877 903-0800 418 520-2835	francois.carmichael@jan-pro.ca alain.ratelle@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	450 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Parfait Ménage	Provincial	François Carmichael Alain Ratelle	877 903-0800 418 520-2835	francois.carmichael@jan-pro.ca alain.ratelle@jan-pro.ca
	Montréal	Liana Munteanu	514 444-4955	liana.munteanu@maidright.com
	Québec	Tania Hope	418 262-5419	tania.hope@maidright.com
ENTRETIEN PAYSAGER				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquefilion.ca
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Nivoex	Provincial	Patryck Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ÉQUIPEMENT DE GYMNASIE (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
SPE Valeur Assurable	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
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 Sketch Nano Technologies inc.	Québec Provincial	Aurélien Fouque Jean-François Leroux	514 993-9223 514 333-3311	a.fouque@groupefenestra.com jfleroux@sketchnano.com
FENÊTRES ET PORTES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Fabela Fenergetic inc. Sketch Nano Technologies inc.	Provincial Provincial Provincial	Éric Desroches Jean-François Leroux	450-477-4658 819 358-3900 514 333-3311	edesroches@fabela.com info@fenergetic.com jfleroux@sketchnano.com
FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX				
Jean-François Gervais	Montréal		514 238-1152	jfgervais@ifinancements.com
FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Amec Foster Wheeler Consultants Facades Plus	Provincial Provincial	Gheorghe Cepreaga Daniela Petruian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 684-5555 514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	gheorghe.cepreaga@amec.com DPetrulian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek Cossette et Touchette inc. Devimo inc. Groupe CCI Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Montréal Montréal Montréal Provincial Provincial	Fernand Lemay Réjean Touchette Sébastien Gariépy Boris Santander Didier Rorive Thierry Ségard	844 841-0098 514 519-1573 514 282-6669 514 574-1422 514 251-1313 514 251-1313	consultek@CGOcable.ca rt@cossettetouchette.com s.gariepy@devimo.ca boriss@ccigroupinc.ca drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com
Nivoex Prud'Homme, Mercier & Associés Services Financiers BMA St-Pierre & Associés	Provincial Montréal Provincial Provincial	Patrick Gautreau Fabien Prud'Homme Yannick Aumais Hubert St-Pierre	450 695-1265 514 844-4431 514 296-0508 514 596-1992	patrick.gautreau@nivoex.com fprudhomme@pmea.ca yannick.aumais@bma.finace hubert@stpierreassociés.com
FORMATION (VENTE, COMMUNICATION ET RÉSEAUX SOCIAUX)				
Rose Marie DeSousa, formatrice agréée	Provincial	Rose Marie DeSousa	514 354-6544	desousa.rosemarie@gmail.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
DEGIMI Gestion inc. E-M.C Gestion Immobilière F.L. Capital inc. Gestion Carjulyan inc. Gestion Immobilière Imhotep Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc. Gestion Immobilière PROVISION Gestion Prolab GRI, Gestion De Copropriété Groupe Conseil Pierda inc. Invest Gain Ltée Immeubles Shibata Enr. Julien, Gestion et Développement Immobiliers LaucaAndrique	Montréal Montréal Montréal Montréal Montréal Québec Montréal Québec Montréal Montréal Montréal Montréal Estrie Montréal	Sophie Gallay Gérard Tremblay Marie Claire Marie-Josée Fiset Pierre Beaugrand-Champagne Glen Gagné André Granger Jocelyn Bluteau Marc Morin Angie Pelonis Éric Proulx Alexandre Weisthoff Sylvie Lafontaine Léo Ziadé Jimy Safi Takao Shibata Stéphane Julien Jean Caron	514 241-3850 514 249-9671 514 671-0260 514 634-2020 514 781-2450 514 919-3506 514 909-1893 418 626-5500 514 339-7000 514 339-7000 514 403-4225 819 568-4477 450 926-9966 450-926-9966 514 697-9949 819 791-8677 450 677-0007	gestion@degimi.ca gerardtremblay@degimi.ca info@emc-gestion.com f.l.capital@videotron.ca gestioncyj@gmail.com glen@gestion-imhotep.ca andre@gestion-imhotep.ca info@lafrance-mathieu.com info@gestionprovision.com info@gestionprovision.com proulx6464@videotron.ca info@gestionri.ca pierda@videotron.ca leo@investgain.com jimy@investgain.com shibata2@securenet.net s.julien@gestionimmobilierjulien.com info@laucaandrique.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ				
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Sylvain St-Jean	418 688-1635	service@meribec.ca
Potel Immobilier	Montréal	Martin Potel	514 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultek	Provincial	Daniela Petruian	514 898-3042	DPetruian@FacadesPlus.ca
Groupe CCI	Provincial	Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
Ingétec	Montréal	Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
		Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
		Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
		Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
GRAPHISME				
Marie-Ève Poirier, designer graphique	Provincial	Marie-Ève Poirier	514 220-5070	mariepoir@yahoo.ca
Sylvie Thibault, designer graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2c.ca
GYMNAZE (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 Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultek	Provincial	Daniela Petruian	514 898-3042	DPetruian@FacadesPlus.ca
Groupe CCI	Provincial	Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
Ingétec	Montréal	Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Inspec-Sol inc.	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Montréal	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
		Robert Raymond	514 333-1634	rraymond@inspecsol.com
		Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
		Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
Nivoex	Provincial	Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
IRRIGATION				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.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				
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien2@gmail.com
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	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire François Martel Jean-Pierre Lajoie Jean-Marc Legault	450 433-0047 450 433-0047 450 433-0047 800 872-6205	mgregoire@aqua-solutions.ca fmartel@aqua-solutions.ca jplajoie@aqua-solutions.ca jeanmarc@jmlinc.ca
JML inc.	Provincial			
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
A/C Net-Kleen	Montréal	Denis Ferland	514 951-8674	acnetkleen@gmail.com
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier Nathalie Villeneuve	514 238-7771 514 267-7904	apoirier@conditionair.net nvilleneuve@conditionair.net
NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)				
Air Élite inc.	Montréal	Robert Flowers David Boily	514 878-3828 514 878-3828	airelite@bell.net daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève C ôté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Assainissement	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Air Élite Inc.	Montréal	Robert Flower David Boily	514 878-3828 514 878-3828	airelite@bell.net daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NETTOYAGE DE GARAGE				
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NOTAIRES				
Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Montréal	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	418 781-1764	melanie.hamel@notarius.net
Me SEVGI KELCI Notaire	Montréal	Me Sevgi Kelci	514 903-2255	sevgi.kelci@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespm.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peinture_st-laurent@hotmail.com
Maintenance SC	Montréal	Serge Chartrand	514 235-0477	chartrandserg@videotron.ca
PERCEPTION AUTOMATISÉE DES CHARGES COMMUNES (PPA)				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Losier	855 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire	450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
		François Martel	450 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	450 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	514 612-0488	catherine@h2o.ca
	Outaouais	Frédéric Nadon	613 789-4020	frederic@h2o.ca
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Christina Migneault-Khoury	450-468-7378	christina@pspagroup.com
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort	Montréal		514 236-5056	jacques.dufort@groupeinvestors.com
Yannick Aumais	Montréal		514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
PLOMBERIE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Plomberie LCP	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeauplus.com
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN 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
	Montréal	Pierre Gosselin	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION)				
PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras Mikaël Leroux	514 617-4921 514 583-0355 514 617-4921	detectionthermique@gmail.com analysesjd@gmail.com ldetectionthermique@gmail.com
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa Sylvain Vaskelis	450 468-0565 450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com sylvain@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE,CAMÉRAS VIDÉO, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
Guard-X Pro-Teck Sécurité	Provincial Montréal	Pierre Lemay Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron	514 277-2116 450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	pierre.lemay@guard-x.com m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort Yannick Aumais	Montréal Montréal		514 236-5056 514 296-0508	jacques.dufort@groupeinvestors.com yannick.aumais@bma.finance
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connextek.ca
SINISTRE - URGENCIE (NETTOYAGE, RESTAURATION, RECONSTRUCTION)				
Groupe MIRO Construction Groupe Tandem, Service après sinistre Inc. Nettoyeur Rose Steamatic de Québec Steamatic Outaouais Steamatic Sherbrooke	Provincial Provincial Provincial Québec Gatineau Estrie	Nathalie Bourassa Patrice Asselin Serge Blanchard Martin Morissette Stéphane Lavictoire Pascal Lafrenière	450 468-0565 450 468-0577 514 645-3333 1 800-241-9233 819 669-6161 819 565-4343	nathalie@miroconstruction.com passelin@groupetandem.net info@nettoyeurrose.com martin.morissette@steamatic.biz slavictoire@steamaticgo.com p.lafreniere@steamatic.ca
SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ - IMPLANTATION ET FORMATION				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE				
Solution Acces Park	Montréal	Charles Trahan	514 378-8861	ctrahan@accespark.com
TOITURES				
LK Toitures Toitures PME inc.	Montréal Montréal	Félix Lopez Pascal Hogue	514 386-7697 450 430-3663	flopez@lktoitures.com pascalhogue@toiturespme.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
THERMOGRAPHIE				
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petruian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	DPetrulian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Devimo inc. Détection Thermique JD	Montréal Provincial	Sébastien Gariépy Sylvain Leroux Lynda Bigras Mikaël Leroux	514 282-6669 514 617-4921 514 583-0355 514 617-4921	s.gariepy@devimo.ca detectionthermique@gmail.com analysesjd@gmail.com detectionthermique@gmail.com
VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)				
Communication CondoMarketing	Provincial	Guy Thouin	514 380-8398	gthouin@condomarketing.ca



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



Sites Internet pour
syndicats de copropriété



Institut de la copropriété
du Québec



Pour une copropriété bien gérée



CCM 30-06-16

10 ans déjà!

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

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398

Prochaine parution : octobre 2016