

Copropriété

| été 2017 |

Quelle méthode de
computation des voix devrait
être privilégiée dans l'élection
des administrateurs
d'un syndicat de copropriété ?

Achat d'un véhicule
électrique et copropriété :
bien planifier son coup

La brique : comment l'entretenir
et la faire durer ?

Afficher mon condo sur Airbnb
en vue de la saison des festivals :
suis-je conforme à la loi ?

Bonnes Vacances !



SAINT-BRUNO SUR LE LAC

(Saint-Bruno)

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert,
vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Benoît Allaire TP, ALLB inc.
Benoît Cardin, Bromar
Daniela Petrulian, Consultants Facades Plus
David Boily, Air Élite
Équipe d'HydroSolution
Fabien Prud'Homme, Prud'Homme, Mercier & Associés
Félix Lopez, LK Toitures
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Geneviève Côté, Gaz Métro Plus
Gilles Fréchette, Sécurité AquaDéfect
Isabelle Tremblay, Les Constructions TREMCO inc.
Jacques Dufort, conseiller en sécurité financière
Jean-François Frenette, Actéco
Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne, Architectes
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.
Joëlle Ziadé, Invest Gain Ltée
Julien Laliberté, Baulne
Maryse Caron, Touche et Retouche
Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction Inc.
Pascal Hogue, Toitures PME inc.
Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment

COLLABORATION JURIDIQUE

Me France Deschênes, ksa, avocats, s.e.n.c.r.l.
Me Miriam Robitaille, Langlois avocats
Raymond L'Abbé, Legault, Joly, Thiffault, s.e.n.c.r.l.
Me Sébastien Fiset, (collaboration de M. Laurent Fournier, étudiant en droit)
Me Stefania Chianetta, Chianetta avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

Sommaire

Mot de l'éditeur	3
Afficher mon condo sur Airbnb en vue de la saison des festivals : suis-je conforme à la loi ?	5-6
Il était une fois un gazebo désagréable à la vue	8
Quelle méthode de computation des voix devrait être privilégiée dans l'élection des administrateurs d'un syndicat de copropriété ?	9 à 12
Achat d'un véhicule électrique et copropriété : bien planifier son coup	14
Classique annuelle de la copropriété 2017	16 à 18
Procédure d'évaluation de la sécurité des façades des bâtiments : vers une approche unifiée et normalisée au Québec	19 à 21
Cours de formation (ICQ)	22
La brique : comment l'entretenir et la faire durer ?	23 à 25
Condo Week-end, Québec	26
CondoLys, les gagnants de l'édition 2017	27-28
Cher conseil d'administration, je souhaite installer une borne de recharge électrique pour mon véhicule... Suis-je autorisé ?	29 à 32
CondoRéseau, message important aux administrateurs et usagers des sites internet CondoRéseau du Québec	33
Il y a présence d'efflorescence sur la maçonnerie de mon bâtiment! Dois-je m'inquiéter ?	34
Quand l'Occident rencontre l'Orient : Survol de la toiture en Chine	36 à 38
Colloque annuel de la copropriété 2017	40
Adhésion à CondoConseils Offre promotionnelle 10 ^e anniversaire	42
CondoConseils, les avantages d'être membre	43-44
Efficacité énergétique 101 : Trucs et astuces pour économiser sur les coûts de chauffage au gaz naturel	46-47
C'est bien trop compliqué de faire une crêpe !!!!	51
Un programme d'assurance-qualité pour vos chauffe-eau !	53-54
Compartimentation incendie : des erreurs fréquentes	56-57
Combien ça coûte pour faire nettoyer un bureau ?	60 à 62
Comment optimiser ma signalisation de stationnement ?	64
Le nettoyage des conduits de ventilation et de sècheuses. Comment choisir un fournisseur responsable !	66
5 solutions abordables pour améliorer le rendement énergétique de votre système HVAC / CVAC	67-68
Un projet d'intelligence énergétique !	70
Comment choisir le système de prévention de dégâts d'eau le mieux adapté pour protéger votre copropriété ?	72 à 74
Termes que l'on retrouve en évaluation foncière	76 à 83
Protégez votre patrimoine au moyen d'une assurance-vie	84-85
Le secret des arrangements floraux réussis !	86 à 88
Vous voulez un meilleur prix ? Mais à quel prix !	90
Les toitures ne sont pas éternelles	92
Conciergerie d'immeubles en copropriété – Les réalités d'aujourd'hui – Partie 2	94 à 96
Un locateur averti	98-99
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	101 à 102
How much does it cost to clean an office ?	104 à 106
ÉconoRéseau - programme d'escomptes	107-108
Conseillers juridiques	111 à 114
Saint-Bruno sur le Lac	116 à 118
Bottin des membres fournisseurs accrédités	119 à 132

Mot de l'éditeur

PRIX CONDOLYS

Dans le cadre des Programmes d'excellence en copropriété (PEC) et de l'événement Condo Week-end du 29 avril dernier, nous avons honoré quatre syndicats de copropriété du Québec pour leur performance exceptionnelle au niveau de l'administration et de la gestion de leurs immeubles. Cette première édition a été un beau succès et nous sommes fiers de vous annoncer que les syndicats de copropriété pourront soumettre leur candidature pour l'édition 2018 à compter du 1er novembre prochain.

CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ

Plus de 120 golfeurs sont déjà inscrits pour notre classique annuelle qui aura lieu lundi le 14 août prochain au Club de golf de l'Île de Montréal et nous vous rappelons que les administrateurs de syndicats de copropriété membres de CondoConseils jouent gratuitement lors de cet événement. Nous profiterons également de cet événement pour souligner d'une façon toute particulière le 10e anniversaire de CondoMarketing. Les participants auront droit à une journée inoubliable remplie d'activités sur le parcours et à un souper hors de l'ordinaire grâce aux trouvailles de notre directrice générale, Marie-Andrée Lambert.

ÉVÉNEMENT À QUÉBEC EN NOVEMBRE PROCHAIN

Tel que promis, nous sommes heureux de vous annoncer que la ville de Québec accueillera un événement Condo Week-end le samedi 4 novembre prochain à l'Hôtel Québec entre 8 heures et midi. Deux thèmes seront abordés et nous vous invitons à vous inscrire dès maintenant au www.expocondo.ca, et ce, tout à fait gratuitement. À compter de 2018, nous prévoyons tenir deux événements afin de répondre à la forte demande des membres de la région de la Capitale nationale et Me Gaston Gourde, président de la FCQ, a très hâte de vous accueillir lors de ces événements.

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ

En 2017, le colloque annuel aura lieu le samedi 18 novembre 2017 au Château Royal à Laval et le thème sera VOTRE CONDO EST-IL BIEN GÉRÉ ? Des conférenciers de grande qualité partageront avec vous leurs connaissances qui vous permettront d'améliorer vos habiletés afin de mieux gérer votre syndicat de copropriété. Pour tous les détails, consulter notre site Internet au www.expocondo.ca et profiter de l'occasion pour faire comme plusieurs dizaines d'administrateurs qui ont déjà réservé leurs places afin de ne pas être déçu car le nombre de places est limité.



Gu 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



Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



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

WWW.LAUCANDRIQUE.CA
514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA



Régions desservies :

- Montréal
- Rive-Sud (Montréal)
- Estrie
- Laval
- Laurentides



Afficher mon condo sur Airbnb en vue de la saison des festivals : suis-je conforme à la loi ?



Par Raymond L'Abbé¹,
Avocat et arbitre accrédité Legault, Joly, Thiffault, s.e.n.c.r.l.
www.ljt.ca

Bien que l'utilisation de plateformes communautaires de location résidentielle à court terme telles Airbnb² et HomeAway profite tant au locateur, qui bénéficie d'une occasion de gagner des revenus additionnels, qu'au locataire, qui se voit accorder la possibilité de s'héberger à bon prix, cette nouvelle réalité n'est pas sans conséquences.

En effet, afin de minimiser les inconvénients du voisinage découlant du va-et-vient d'occupants temporaires dans un immeuble détenu en copropriété, la location à court terme est réglementée par la déclaration de copropriété, document juridique régissant, entre autres, l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble, en plus de faire l'objet d'un certain encadrement législatif.

La déclaration de copropriété

D'abord, une restriction relative à la location d'une fraction étant valide aux termes de l'article 1056 du Code civil du Québec³, le propriétaire d'un condo doit s'assurer, par une lecture attentive de la déclaration de copropriété, que la location à court terme de son unité lui est permise.

Le cas échéant, le copropriétaire locateur est tenu d'aviser le syndicat de l'immeuble de la location de son unité de copropriété, même si elle ne dure que quelques jours, et de l'identité du locataire, lequel sera soumis au contenu du règlement de l'immeuble s'il en a reçu un exemplaire de la part du copropriétaire ou du syndicat⁴.

Le syndicat de copropriété est libre d'inclure au règlement de l'immeuble, au moyen d'une clause pénale⁵, des pénalités imposables en cas de violation de l'interdiction de location à court terme, d'où l'importance de s'y conformer.

Le cadre législatif

L'« établissement d'hébergement touristique » est défini au premier article du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* comme étant « [...] tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes



sur une base régulière lors d'une même année civile et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique »⁶.

[Soulignements ajoutés]

En ce qui a trait à la définition de « base régulière », la jurisprudence a qualifié la location d'un chalet quelques semaines par saison estivale de location « occasionnelle », et non de « sur une base régulière »⁷.

Ainsi, sera assujéti aux diverses exigences prescrites par la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*⁸ qui-conque loue, sur une base régulière et périodique, son unité de copropriété par l'entremise de plateformes communautaires et publiques de type Airbnb.

Par exemple, l'obtention d'une attestation de classification, dont la délivrance est conditionnelle au respect de la réglementation municipale en matière d'urbanisme, est obligatoire, sous peine d'amendes, pour toute personne qui exploite un « établissement d'hébergement touristique »⁹.

¹ Me Raymond L'Abbé tient à souligner la collaboration précieuse de madame Bianca Di Meglio Lemieux, étudiante en droit, dans le cadre de la préparation de cet article

² Airbnb est une plateforme communautaire payante de location et de réservation de logements de particuliers fondée en 2008 par les Américains Brian Chesky et Joe Gebbia.

³ Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 1400 boul. l'Acadie, [2001] R.J.Q. 2401 (C.A.)

⁴ Art. 1057 C.c.Q.

⁵ Art. 1622 C.c.Q.

⁶ RLRQ, chapitre E-14.2, r. 1, article 1

⁷ Boucher c. Pohénégamook (Ville de), 2012 QCCS 2362, par. 121.

⁸ RLRQ, chapitre E-14.2

⁹ Idem, article 6

En vue de couvrir les risques liés à l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique, tout détenteur de cette attestation est tenu de souscrire une assurance responsabilité civile au montant de 2 000 000 \$¹⁰.

L'assurance habitation

La location à court terme constituant une circonstance susceptible d'aggravation du risque, il est primordial d'en divulguer la teneur à son assureur afin d'être couvert en cas de dommage causé par l'activité locative¹¹. En effet, la Cour supérieure a statué, dans un litige opposant un couple à son assureur, que le montant d'indemnité d'assurance pourrait être réduit en raison de l'absence de déclaration de la location occasionnelle de leur immeuble¹².

Cette déclaration est d'autant plus importante vu le caractère insuffisant de la protection de base, appelée « Garantie hôte » ou « Assurance hôte », parfois offerte aux utilisateurs des plateformes de location résidentielle.

Les incidences fiscales

Comme tout revenu gagné par une personne, le revenu tiré de la location à court terme de son condo doit être déclaré et pourrait faire l'objet d'une vérification des autorités fiscales.

De plus, une taxe sur l'hébergement de 3,5 % sur le prix de la nuitée est perçue par l'exploitant d'un établissement touristique d'hébergement loué pendant plus de six heures au cours d'une période de vingt-quatre heures¹³. Les sommes ainsi perçues dans une région contribuent au développement de l'industrie touristique de cette région.

Conclusion

À la lumière de ce survol de l'encadrement juridique de la location à court terme d'une unité détenue en copropriété divisée, il y a lieu de souligner l'importance de se conformer aux exigences réglementaires mentionnées précédemment afin d'assurer l'équité et l'harmonie au sein de l'industrie du tourisme et de l'hôtellerie du Québec et de se protéger contre les risques financiers liés à cette activité. Bref, ces règles pourront vous être utiles si vous envisagez louer votre condo aux innombrables touristes que la saison des festivals attire dans la province. ○

¹⁰ Précité, note 5, article 11.1

¹¹ Art. 2408 C.c.Q.

¹² Leblanc c. Axa Assurances inc., 2014 QCCS 4393, par. 4.

¹³ <http://www.revenuquebec.ca/documents/fr/publications/in/in-260> (2016-09) pdf



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 INTELLECTUELLE



ljt.ca | 514 842-8891



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

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

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.

* Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. © 2014, Intact Compagnie d'assurance. Tous droits réservés.

Il était une fois un gazebo désagréable à la vue ...



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

La Cour d'appel du Québec a récemment confirmé, dans l'affaire *Fredette c. Syndicat de la copropriété Le Berri-Bonsecours*¹, qu'un copropriétaire ne peut installer son abri de jardin (« gazebo ») sur le patio dont il a l'usage exclusif.

La Cour d'appel confirme ainsi les conclusions du juge de la Cour supérieure² à l'effet que le gazebo en question, notamment en raison de ses dimensions imposantes, constitue un objet désagréable à la vue et qu'il est contraire à la destination donnée à l'immeuble.

Voyons pourquoi

L'unité de copropriété du propriétaire poursuivi est située au rez-de-chaussée et bénéficie d'un patio en cour arrière. Le patio est considéré comme une partie commune à usage restreint.

Une cour-jardin est adjacente à ce patio. La cour-jardin est composée de quelques arbres, fleurs et arbustes. Il s'agit d'une partie commune.

Le gazebo installé par le propriétaire couvre la presque totalité du patio, sur une distance de 14 pieds de longueur par 10 pieds de largeur et d'une hauteur de 8 pieds 4 pouces. Des rideaux en toile de polyester plastifié d'une longueur de 48 pieds et quelques accessoires complètent le gazebo.

Le patio en question est situé juste en dessous du balcon d'une autre unité.

Le tribunal conclut que l'installation du gazebo est interdite pour plusieurs raisons.

D'abord, le tribunal considère que le gazebo change l'apparence du patio, ce que la déclaration de copropriété en cause ne permet pas.

Deuxièmement, la déclaration de copropriété prohibe l'installation, sur les balcons ou patios, d'un objet désagréable à la vue, d'un paravent ou d'un auvent.

La Cour considère qu'à partir du balcon situé juste au-dessus du patio, le gazebo est désagréable à la vue, et ce, malgré qu'il ait coûté cher et qu'il soit fabriqué avec des matériaux de qualité. Le mot « désagréable » ne veut pas nécessairement dire « laid ». Il signifie plutôt « quelque chose qui déplaît ». Le gazebo peut aussi être assimilé à un paravent et donc, être interdit.

Troisièmement, le tribunal conclut que le gazebo contrevient à la destination de l'immeuble. Rappelons que la destination de l'immeuble consiste essentiellement dans le genre d'immeuble voulu et acheté par les copropriétaires. En d'autres termes, c'est la personnalité de la copropriété, son cœur et son contenu essentiel et irréductible qui doivent être protégés.

La cour-jardin commune fait partie des caractéristiques distinctives qui définissent la destination de l'immeuble. Tout geste ou tout objet qui diminue la jouissance de la cour-jardin affecte ainsi par le fait même la destination de l'immeuble. Dans les faits, le gazebo installé obstrue la vue du jardin.

Le tribunal a donc ordonné au copropriétaire poursuivi d'enlever son gazebo et de ne pas le réinstaller.

Il est important de souligner que le tribunal tient compte dans cette affaire des dimensions du gazebo et du fait qu'il est situé très près d'une cour commune et du balcon d'une autre unité. Nous nous permettons de penser que la décision du tribunal aurait pu être différente en présence d'un gazebo aux dimensions plus petites ou installé de façon à ne pas nuire à la jouissance des autres copropriétaires comme en l'espèce. Tous les gazebos ne peuvent donc pas être considérés comme désagréables à la vue ou contraires à la destination de l'immeuble. Chaque situation doit être examinée au cas par cas.

Avant d'acheter une structure destinée à être installée sur un patio ou un balcon, nous vous suggérons de vérifier attentivement votre déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble afin de vous assurer qu'une telle structure est permise. En cas de difficulté à distinguer les installations permises de celles qui ne le sont pas, il pourrait être préférable de consulter un conseiller juridique. Cela pourrait vous éviter des pertes d'argent et de temps. ○

¹ 2017 QCCA 655.

² La décision de la Cour supérieure est répertoriée comme suit : *Syndicat de la copropriété Le Berri-Bonsecours c. Fredette*, 2016 QCCS 6864.

Quelle méthode de computation des voix devrait être privilégiée dans l'élection des administrateurs d'un syndicat de copropriété ?



Par Me Sébastien Fiset
avec la collaboration de M. Laurent Fournier,
étudiant en droit

L'importance du conseil d'administration du syndicat

Le droit civil québécois accorde une grande importance au respect du droit de propriété. Il doit être inféré du libellé de l'article 947 du Code civil du Québec et de l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne que ce droit est en principe absolu, sous réserve de certaines exceptions. Or, par sa nature particulière, le droit de propriété sur un immeuble détenu en copropriété divise s'accompagne inévitablement de nombreuses restrictions d'exercice et de jouissance. En effet, la copropriété divise est un régime mixte entre la propriété individuelle et la propriété collective¹. Le copropriétaire de ce type d'immeuble dispose donc d'une combinaison de deux droits distincts, soit un droit de propriété individuel sur sa partie privative ainsi qu'un droit indivis collectif sur l'ensemble des parties communes².

Cette situation s'accompagne d'un besoin inhérent de structure organisationnelle. En effet, on ne saurait aspirer à une cohabitation harmonieuse sans l'établissement de règlements clairs et applicables à l'ensemble des copropriétaires. C'est pourquoi la loi prévoit, dès la publication de la déclaration de copropriété, la constitution d'une personne morale, le syndicat de copropriété, visant à assurer la saine gestion de l'immeuble, notamment en veillant au respect de ses règlements³. À cette fin, le syndicat de copropriété est composé de deux organes décisionnels, soit l'assemblée des copro-



priétaires et le conseil d'administration. Ce dernier gère les affaires courantes du syndicat et dispose de tous les pouvoirs nécessaires à cette fin⁴. Mentionnons à cet effet que l'article 1072 C.c.Q. prévoit expressément qu'il relève du conseil d'administration de fixer la contribution des copropriétaires aux charges communes, bien que cette dernière soit soumise à une consultation préalable de l'assemblée des copropriétaires⁵.

Conséquemment, il doit être noté que la latitude non négligeable dont dispose le conseil d'administration quant au budget du syndicat de copropriété peut être lourde de conséquences pour certains copropriétaires. À titre d'exemple, pensons au copropriétaire serré dans ses finances qui serait incapable de composer avec une hausse trop élevée de sa contribution aux charges communes. De ce fait, nous ne saurions faire abstraction du caractère particulier que revêt le syndicat de copropriété sur les droits des copropriétaires, et ce, notamment en raison du fait que les décisions prises par le conseil d'administration sont susceptibles d'avoir un impact substantiel sur leur quotidien.

¹ Krebs c. Paquin [1986] R.J.Q. 1139.

² Y. Joli-Cœur, « Les paramètres généraux de la copropriété divise », dans SERVICE DE LA FORMATION PERMANENTE DU BARREAU DU QUÉBEC, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 39.

³ Art. 1039 C.c.Q. : « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui 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 commun. Elle prend le nom de syndicat. »

⁴ Art. 335 al. 1 C.c.Q. : « Le conseil d'administration gère les affaires de la personne morale et exerce tous les pouvoirs nécessaires à cette fin. »

⁵ Voir l'article 1072 C.c.Q.

Mode de scrutin à privilégier pour élire les administrateurs

Il apparaît essentiel que la composition du conseil d'administration soit établie selon les meilleures pratiques en matière de gouvernance. Le *Code civil du Québec* n'impose aucune formalité quant au mode de nomination des administrateurs⁶. L'article 338 al. 1 C.c.Q. précise néanmoins que ces derniers doivent être désignés par les membres de la personne morale, soit par les copropriétaires⁷. L'article 1084 al.1 C.c.Q. renvoie pour sa part au mode de nomination prévu au règlement de l'immeuble⁸. Toutefois, sauf dans le cadre des copropriétés par phase, il est exceptionnel qu'une déclaration de copropriété prévoie un mode de nomination autre qu'un mode « électif »⁹. Ainsi, la pratique habituelle consiste à procéder à un seul scrutin et à élire les administrateurs à « la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée ».

Pour les motifs que nous émettrons ci-après, cela signifie qu'un copropriétaire devrait voter autant de fois qu'il y a de candidatures. Rappelons à cet effet que les copropriétaires ne disposent pas d'un nombre de voix équivalent entre eux. L'article 1090 C.c.Q. prévoit effectivement que le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire en assemblée est fonction de la valeur relative de sa fraction¹⁰.

De prime abord, signalons qu'une telle méthode ouvre la porte à ce que, lors du vote, les candidats ayant obtenu le plus de voix n'obtiennent pas l'assentiment de la majorité absolue des membres, soit par l'obtention de plus de 50% des voix présentes ou représentées en assemblée. En effet, la candidature de plus de deux candidats pour un même poste implique, par la nature même du scrutin, qu'un candidat pourrait n'avoir obtenu que la pluralité des voix, c'est-à-dire

⁶ Christine GAGNON, *La copropriété* 3e édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, p. 482-483.

⁷ Art. 338 al. 1 C.c.Q. : « Les administrateurs de la personne morale sont désignés par les membres ».

⁸ Voir art. 1084 al. 1 C.c.Q.

⁹ Marie TRUDEL et André BENOIT, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété au Québec*, Montréal, Éditions Wilson et Lafleur Itée, 2009, p.140.

¹⁰ Voir les articles 1046 et 1090 C.c.Q.

Assainissement

Nettoyage de stationnement

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.



une majorité simple. Or, l'article 1096 C.c.Q. prévoit que les décisions du syndicat doivent être prises par la majorité des voix, c'est-à-dire une *majorité absolue*¹¹. Un administrateur ne devrait donc pas être élu sans avoir obtenu plus de 50% des voix en sa faveur.

D'une part, il est possible de pallier à cette lacune par la tenue de tours de vote subséquents en retranchant à chaque tour la candidature avec le pourcentage le plus faible. Du moment où certaines candidatures sont retranchées, il deviendrait mathématiquement impossible de ne pas arriver à une majorité absolue.

D'autre part, il est loin d'être limpide que l'atteinte de la majorité absolue par cette méthode assure une représentation optimale de l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires au conseil d'administration. En effet, l'élimination à chacun des tours des candidatures ayant préalablement obtenu un nombre moindre de voix suppose que l'assemblée ne sera pas appelée à se prononcer individuellement sur chacun des candidats en lice. Par exemple, supposons qu'un seul poste d'administrateur soit disponible, que quatre candidats tentent de le combler et que les copropriétaires ne soient appelés à se prononcer que pour le candidat qu'ils souhaitent voir sur le conseil d'administration. Aux fins de l'exemple, supposons maintenant que le candidat A obtienne 35% des voix, B 30%, C 20% et D 15%. Suivant cette logique, les candidats C et D seraient éliminés et il faudrait trancher entre A et B. Or, il est possible que les candidatures éliminées au premier tour (C et D) soient le deuxième choix, l'un ou l'autre, d'une majorité absolue des voix des copropriétaires. Il doit donc en être conclu de ce qui précède que la simple mathématique des choses mène à une distorsion entre les résultats du scrutin et les réels intérêts de l'ensemble des copropriétaires. En effet, un tel mode de scrutin est non seulement une erreur mathématique, mais semble également aller directement à l'encontre de l'économie générale des dispositions du *Code civil* sur les modalités de la copropriété, lesquelles encouragent le consensus général sur chaque prise de décision.

Nous devons garder en tête que le contexte particulier d'une copropriété s'accompagne de l'obligation de concilier les intérêts de chaque copropriétaire avec l'intérêt collectif. Le rôle de premier plan que joue le conseil d'administration à cet effet implique qu'on ne saurait accepter qu'une proportion substantielle de copropriétaires n'y soit adéquatement représentée.

Mentionnons que les questions relatives à la gouvernance ne sont pas uniques aux conseils d'administration des syndicats de copropriété, et ce, malgré leur caractère particulier. Il apparaît ainsi pertinent d'aborder un récent projet de loi du gouvernement fédéral qui, si adopté, apporterait certaines modifications quant au mode d'élection des administrateurs de compagnies constituées en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (ci-après LCSA)¹². La pertinence de cette analogie entre les compagnies constituées en vertu de la LCSA et les syndicats de copropriété découle principalement de l'un des objectifs de ce projet de loi, soit d'améliorer la gouvernance au sein des conseils d'administration. Cet objectif a d'ailleurs été expressément formulé dans les commentaires du législateur¹³.

Essentiellement, les modifications proposées imposeraient un processus de votation à suivre quant à l'élection des administrateurs des sociétés faisant appel au public. Les actionnaires auraient l'obligation de se prononcer « pour » ou « contre » chacune des candidatures. Le nombre de votes à tenir serait donc équivalent au nombre de candidatures.

L'application de cette solution binaire au mode d'élection des membres de conseils d'administration des syndicats de copropriété aurait des conséquences significatives sur leur composition. Elle permettrait notamment d'éviter les potentielles distorsions précédemment abordées. Rappelons que dans notre exemple, les copropriétaires n'avaient qu'une seule voix par bulletin puisqu'un seul administrateur pouvait être élu. Le candidat A avait obtenu 35% des voix, B 30%, C 20% et D 15%. Supposons maintenant que nous substi-

¹¹ Voir l'article 1096 C.c.Q.

¹² *Loi modifiant la Loi canadienne sur les sociétés par actions, la Loi canadienne sur les coopératives, la Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif et la Loi sur la concurrence, projet de loi no C-25 (2e lecture – 22 mars 2017), 1e sess., 42e légis. (Can.).*

¹³ CANADA, CHAMBRE DES COMMUNES, *Débats de la Chambre des communes, 2e sess., 42e légis., 26 octobre 2016, « Initiatives ministérielles. La loi canadienne sur les sociétés par actions », (M. Navdeep Bains).*

tuerions cette méthode par celle proposée par le gouvernement fédéral. Supposons également que le taux d'approbation du candidat A soit de 80%, B 45%, C 70% et D 95%. Ici, le candidat D serait élu sans que soit requis un deuxième tour, alors que seul le candidat B serait éliminé d'office puisque sa candidature n'a pas été entérinée par la majorité absolue des copropriétaires. Or, selon la méthode préalablement énoncée, ce même candidat, B, se serait retrouvé au second tour du scrutin, et ce, malgré son rejet par la majorité absolue des copropriétaires. Toujours selon cette méthode, le candidat faisant l'objet du plus grand consensus, ici D, aurait été éliminé au premier tour, alors que son élection n'est opposée que par une minorité de 5% des copropriétaires.

Le fait que plusieurs candidats aient obtenu la majorité absolue des voix des copropriétaires ne devrait pas non plus, selon nous, poser de sérieux problèmes. La décision d'adopter un tel mode de scrutin ne vise pas uniquement à connaître la candidature la plus favorisée, mais également celle étant la moins contestée. Élire le candidat ayant obtenu le plus haut taux d'approbation ne ferait que s'inscrire dans cette logique.

Dans le contexte particulier d'un syndicat de copropriété, nous sommes d'avis que les décisions du conseil d'administration devraient être prises de manière à rallier le plus grand nombre de copropriétaires possible. Après tout, chacun d'entre eux dispose d'un droit de propriété individuel sur sa partie privative et les tempéraments que comporte la copropriété divise sur l'exercice et la jouissance de la propriété devraient être réduits au minimum. **Pour ces motifs, nous opinons que la méthode binaire de computation des voix soit non seulement à encourager, mais qu'elle constitue à la fois la seule méthode mathématique et légale de procéder afin d'assurer que le candidat retenu soit celui qui obtienne le plus fort consensus.** Non seulement élimine-t-elle les problèmes mathématiques inhérents à la méthode actuellement favorisée, mais elle permet également d'obtenir une composition du conseil d'administration plus représentative de la volonté de la collectivité des copropriétaires et de leurs intérêts. ○

eximm
MONTREAL

ÉVALUATEURS CONSEILS
LA FORCE D'UNE ÉQUIPE!



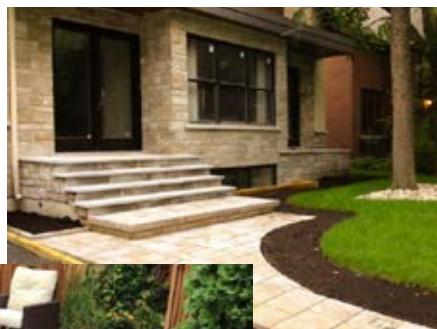
VISION
CLARTÉ
EXACTITUDE

COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE
ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE
VALEUR MARCHANDE
SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :
WWW.EXIMMOMONTREAL.COM

EXIMMO MONTRÉAL
Grand Montréal
514 899-0823

**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



**amec
foster
wheeler**

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

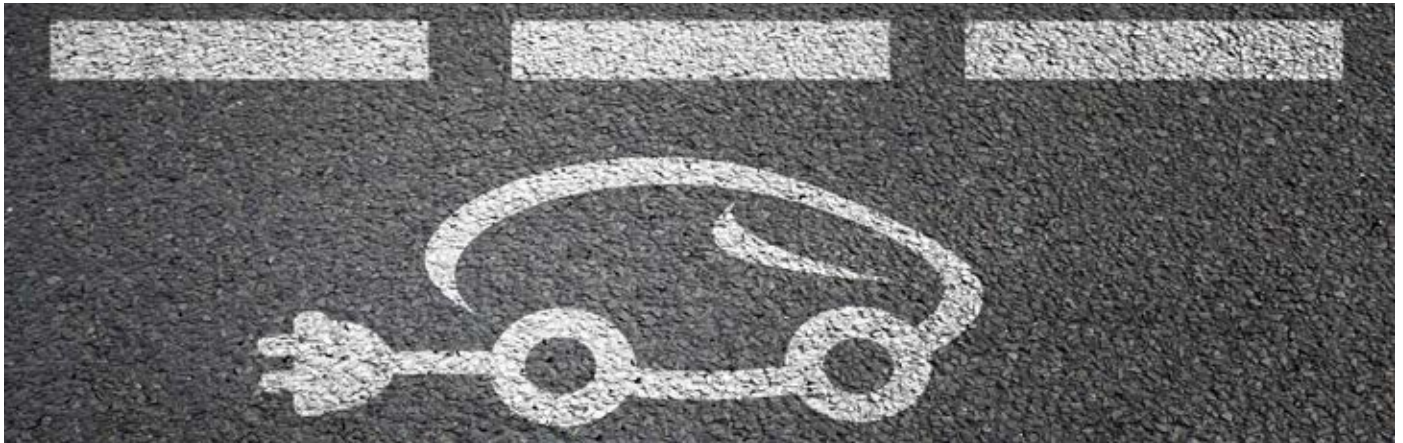
1425 Route Transcanadienne
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

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

Achat d'un véhicule électrique et copropriété : bien planifier son coup



Par Me Miriam Robitaille
Avocate
Langlois avocats



Si l'achat d'un véhicule électrique vous intéresse, que vous vivez en copropriété divise et disposez d'un accès à un espace de stationnement, il est important d'anticiper certaines démarches auprès de votre syndicat de copropriété pour l'installation d'une borne de recharge dans le stationnement de l'immeuble. En effet, la plupart des déclarations de copropriété ne contiennent aucune disposition spécifique permettant à un copropriétaire d'installer une borne de recharge dans un stationnement commun, non plus que les modalités, conditions et répartition des coûts qui y sont afférents. Dans ces circonstances, il faut se tourner vers les dispositions applicables du *Code civil du Québec*, bien que ces dernières ne soient malheureusement pas spécifiquement adaptées à une telle problématique.

Les stationnements de condominiums sont dans la plupart des cas caractérisés comme étant des parties communes à usage restreint. Cela signifie que les copropriétaires ayant payé pour l'usage d'un espace de stationnement bénéficient de la jouissance de cet espace en exclusivité, bien que celui-ci se qualifie comme une partie commune de l'immeuble.

Le *Code civil du Québec* prévoit que, si des copropriétaires souhaitent effectuer des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration dans des parties communes de leur copropriété, ceux-ci doivent être approuvés par la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix

de tous les copropriétaires, en fonction de la quote-part rattachée à chaque unité contenue dans la copropriété.

Ce seuil de passage de la double majorité signifie qu'un copropriétaire devra convaincre une bonne partie de ses copropriétaires afin de se voir autoriser à procéder à l'installation d'une borne de recharge. Pour ce faire, il est important que certaines vérifications soient effectuées. Par exemple, est-ce qu'un certain nombre de copropriétaires se trouvent dans la même situation, ce qui pourrait permettre de présenter un projet commun? Quels seront les travaux requis et leurs coûts afférents, autres que le coût de la borne? Est-ce que le filage électrique se rend jusqu'à l'espace de stationnement exclusif concerné ou des travaux sont requis en ce sens? La copropriété possède-t-elle un ou plusieurs compteurs d'électricité accessibles pour cette fin et comment sera chargée l'électricité consommée pour la recharge du véhicule?

La plupart des copropriétaires peuvent arriver à une entente satisfaisante avec le syndicat de copropriété sans trop de tracas. Il faut cependant se rappeler que chaque copropriété est unique, tant au niveau de la structure de l'immeuble qu'au niveau des copropriétaires la composant, et qu'un projet d'installation de borne en copropriété requiert de la planification et une collaboration entre tous.

Nous vous souhaitons de bonnes démarches! ○

Merci à Me Pierre-Luc Desgagné, associé chez Langlois avocats, pour sa collaboration à l'élaboration de cet article.

*Découvrez des moustiquaires qui disparaissent...
Découvrez les moustiquaires de Phantom.*



Profitez d'une ventilation et de l'ombre du soleil sans laisser entrer les insectes grâce aux moustiquaires rétractables de Phantom Screens.

Fabriqués sur mesure et installés par des professionnels. Phantom Screens offre des moustiquaires rétractables pour les portes, les fenêtres et les espaces extérieurs qui ne gêneront pas votre vue.

Découvrez des moustiquaires qui disparaissent.
Découvrez les moustiquaires de Phantom.



DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

Moustiquaires Major Inc.

450-692-8417 • 1-888-PHANTOM
www.moustiquaires.com

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ



Un événement présenté par CondoMarketing en collaboration
avec la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ).
C'est un événement rassembleur pour plus de 120 joueurs.

PARTICIPATION GRATUITE

pour les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.



UN RENDEZ-VOUS À NE PAS MANQUER



CLUB DE GOLF
DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

au magnifique Club de Golf de l'île de Montréal
sur le PARCOUR DE L'ÎLE
3700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)

Information :

Marie-Andrée Lambert au 514 397-2163

Ile de Montréal : 514.448.6000

Site Internet : www.cgimgolf.com



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ



COMMANDITAIRES

Groupe Patrick Ménard
NIVOEX
SPE Valeur Assurable
LaucAndrique
Toitures PME
Miro Construction
Consultants Facades Plus
Belimo Air Controls (Canada)
St-Pierre & Associés
Groupe CCI - Une Compagnie
de McIntosh Perry
Trochaines
HydroSolution
LaucAndrique
Me Richard Lavoie
Air Élite
Vitro-services
Groupe Tandem

Brunch
Champ de pratique

Balles de golf
Jetons marqueurs
Bouteilles d'eau (voiturettes)
Bouteilles d'eau (sur le terrain)
Parapluies + Serviettes rafraîchissantes
Voiturettes + Popcorn chaud
Cocktail

Commandite du souper
Bouteilles d'eau au souper
Vin mousseux
Vin au souper

Gateaux
Friandises surprises + Prix de présence

VISIBILITÉS

ALLB
Belimo Air Controls (Canada)
Couvre Planchers Labrosse
Dynamoppe
Entretien BNC
F.L. Capital
Gesfor Poirier Pinchin
Guard-X
HydroSolution
Jacques Dufort (Investor)
Fitclub Nutrition
LK Toiture
Moustiquaires Major (Phantom)
Pro-Prêt
Raymond+Joyal inc / Devimo
Shaw Direct Télé Satellite
RG Technilab
Vitro-Services

Affiche sur terrain
Prix de présence
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Affiche sur terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Présentation des photos de la journée + Prix de présence
Kiosque sur le terrain - Trou d'un coup + Prix de présence
Kiosque sur le terrain - Mise en forme + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Ballons au souper
Kiosque sur le terrain
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence
Kiosque sur le terrain + Prix de présence

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Merci À TOUS NOS PARTENAIRES ET ADMINISTRATEURS PARTICIPANTS



VITRO
SERVICES



Me Richard Lavoie



Entretien BNC



FIT
CLUB
Nutrition



Procédure d'évaluation de la sécurité des façades des bâtiments : vers une approche unifiée et normalisée au Québec



Par Daniela Petrulian¹, Imen Berkaoui² et Lotfi Guizani³

Vous vous demandez avec raison pourquoi avoir utilisé les mots « unifiée » et « normalisée ». L'article qui suit est présenté en primeur au Québec. Il vous expliquera la raison. Il présente un sommaire et des résultats d'un travail de recherche, qui a débuté en 2014 et qui est toujours en cours, mené par une équipe du Département de Génie de la Construction de l'École de technologie supérieure (ÉTS) en collaboration avec la compagnie Consultants Facades Plus. Ce travail vise à développer et mettre au point une procédure et des outils destinés à assister les professionnels dans l'exécution de leur mandat, à normaliser et à uniformiser la pratique d'inspection et d'évaluation de la sécurité des façades de bâtiments.

L'historique légal

Le 18 mars 2013, l'Assemblée Nationale adoptait une loi, la Loi 122, qui donnait pouvoir légal au *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment*. Parmi d'autres articles, ce règlement débutait l'obligation des propriétaires de faire vérifier les façades de leurs bâtiments à chaque cinq ans par un professionnel, ingénieur ou architecte⁴. Un autre article dudit règlement⁵ donnait au professionnel le pouvoir de choisir sa propre méthode de vérification afin d'émettre un rapport de vérification attestant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse.

Depuis 2013 les professionnels se sont appropriés avec courage et responsabilité dans ce nouveau créneau du domaine de la construction civile. Depuis l'introduction de ce règlement, les propriétaires et gestionnaires des bâtiments, ainsi que les professionnels d'inspection des façades entretiennent des points de vue différents et parfois différents au sujet de l'interprétation à donner à ce règlement et quant à l'envergure des inspections de façades et les exigences liées à leur entretien. Cette divergence, malgré les précisions apportées par le guide explicatif publié par la Régie du bâtiment du

Québec⁶, a mené à des écarts inacceptables dans la pratique, ainsi que dans les propositions d'honoraires dans les soumissions aux appels d'offres d'inspection de façades. Le « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » reste imprécis sur les méthodes et les limites de l'inspection obligatoire.

Pourquoi avoir pensé à ce projet ?

L'écart entre les méthodes utilisées par les professionnels provient de la nuance entre la vérification de la sécurité des façades et la vérification de l'état général des façades. C'est du domaine public de regarder les résultats des soumissions publiques. Les honoraires demandés variaient dans certains cas de 1 à 8 ou plus, selon la méthode proposée par chaque professionnel. Il est évident que ceci crée une insécurité et une non-compréhension pour le propriétaire. Nous avons essayé de nous mettre à la place des propriétaires afin de les guider dans cette nouvelle obligation légale.

La plupart des firmes d'inspection des façades de bâtiments s'inspirent, dans leur exécution, de la procédure d'inspection de la norme ASTM E2270 -14 « *Standard Practice for Periodic Inspection of Building Facades for Unsafe Conditions* ». Cette procédure, qui a servi de base à la loi 122, décrit une méthode à appliquer pour l'évaluation et la déclaration des conditions non sécuritaires d'une façade.

En 2015, le Conseil et Laboratoire en Enveloppe du Bâtiment (CLEB), un expert consultant et un laboratoire d'essais implanté au Québec offrant des services d'expertise, de consultation et d'essai reliés à l'enveloppe du bâtiment, en collaboration avec l'Ordre des architectes du Québec, ont proposé un programme d'accompagnement en inspection et en entretien préventif des façades (PIEF). Le guide fourni aux gestionnaires et aux propriétaires d'immeubles, de même qu'aux professionnels, un cadre méthodologique qui explique clairement toutes les étapes à franchir lors d'un projet d'inspection. Toutefois, ce guide reste sur les mêmes principes que le Guide de la Régie du bâtiment.

¹ Daniela Petrulian, ing., M.ing., MBA, Présidente, Consultants Facades Plus

² Imen Berkaoui, ing. Jr., M.ing., Assistante de recherche, École de technologie supérieure (ÉTS)

³ Lotfi Guizani, ing., Ph.D., Professeur, École de technologie supérieure (ÉTS)

⁴ Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, art. 374

⁵ Idem, art. 378

⁶ RBQ, « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades »



Le « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » basé sur le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment⁷ définit une condition dangereuse comme 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. Une façade est, selon le guide, le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches. L'inspection consiste, alors, à faire un examen attentif pour établir l'état physique de la façade et de toutes ses composantes pour s'assurer qu'elle ne représente pas de conditions dangereuses pour les personnes circulant à proximité.

L'objectif de notre projet

Comment peut-on évaluer et juger une condition repérée comme dangereuse pour la sécurité de public ? À quel point l'âge du bâtiment et son environnement affectent-ils le degré de risque d'un défaut repéré ? Tels étaient les principales questions ayant servi de point de départ à ce projet.

L'objectif de notre projet de recherche est de développer une procédure d'inspection multicritères des façades de bâtiments en hauteur de nature à mieux uniformiser et standardiser les méthodes de travail et les évaluations de leur sécurité en lien avec la Loi 122, visant à améliorer la sécurité des occupants et des personnes circulant à proximité.

La procédure servira comme un algorithme de base pour développer un logiciel assistant à la vérification de la sécurité des façades. Il s'agit d'une première édition de la procédure qui sera appelée à évoluer en fonction des expériences

vécues par les professionnels de l'inspection des façades. Le rapport complet de cette recherche sera présenté à la Régie du bâtiment du Québec et sera disponible pour consultation publique⁸.

Voyons maintenant en quoi cette recherche aidera les professionnels et les propriétaires des bâtiments ?

Ce programme fournit un outil d'aide à la décision aux professionnels de l'inspection des façades, mais les décisions finales demeurent l'entière responsabilité des professionnels et de leurs équipes. Il se base sur l'évaluation des facteurs les plus importants dans l'évaluation de la vie d'une façade. Le professionnel suivra une procédure qui sera approximativement la même pour tous. La vérification d'une façade pourrait donc, à l'aide de cet outil, se dérouler sous une forme bien encadrée. Le professionnel sera muni d'une fiche à remplir selon des critères et des paramètres qu'il devra quantifier selon son expérience. À la fin cet outil accordera une note à la façade en question, tout en identifiant les conditions dangereuses.

Selon le score final obtenu par façade, le professionnel pourra facilement sortir des recommandations. Notre outil contient aussi une base de données qui sert de comparaison entre la façade à vérifier et une façade « modèle ». Une bibliothèque de fiches techniques spécifiques par type de défaut sera utilisée pour obtenir un rapport complet.

De plus, cette année nous serons en mesure de fournir un logiciel qui aidera la prise de décision durant l'évaluation d'une façade. Il sera basé sur des critères de performance et des formules mathématiques développées par l'équipe de l'ÉTS. Nous reviendrons avec des détails sur ce logiciel bientôt.

⁷ Art. 375

⁸ Berkaoui, I., Guizani, L., Petruian, D., Viespescu, A., Abou Merhi, R. « Procédure d'évaluation de la sécurité des façades des bâtiments selon le Code de sécurité – Régie du bâtiment », 30 mars 2017

Et la grande surprise ?

À notre grande surprise, la recherche a mené à d'autres résultats inattendus. D'après la norme américaine FMVSS 201 (Federal Motor Vehicle Safety Standards) et la norme Européenne ECE R21 qui testent l'impact de la tête des occupants d'un véhicule lors d'une collision, une vitesse de choc de la tête avec un objet de 6.7 m/s (soit 24.1 km/h) est la vitesse moyenne à partir de laquelle apparaissent les blessures sérieuses (blessures de niveau 3 sur une échelle de sévérité de 6). Or, en calculant la vitesse terminale de chute des objets dans l'air, incluant l'effet de la traînée de l'air, les chercheurs de l'ÉTS se sont rendus à des conclusions qui peuvent surprendre plus qu'un, par exemple : un cube de mortier ou de brique ayant une masse aussi petite que 10 grammes et tombant d'une hauteur de 6 mètres (l'équivalent de 2 étages), peut atteindre une vitesse de 40 km/h au niveau du sol considérant la taille d'un passant adulte à 1.7m, cet objet heurtera sa tête à une vitesse d'au moins 30 km/h ce qui constitue un risque de blessure sérieuse. Évidemment, des objets plus grands et/ou plus lourds constituent des risques plus élevés pour les passants même à des chutes de 2 étages et moins.

En conclusion

- L'utilisation de notre méthode uniformisera la façon dont les professionnels évaluent maintenant les façades : le score obtenu par chaque façade sera le résultat de la quantification des observations. Il servira aussi de comparaison et de support technique pour les vérifications futures;
- Les propriétaires pourraient se baser sur cet outil dans leurs appels d'offres. Des fiches normalisées seront fournies avec l'outil;
- Les bâtiments de 4 étages et moins, qui sont exclus de la Loi 122, peuvent aussi présenter des conditions dangereuses pour la sécurité des personnes. Les chercheurs de l'ÉTS sont d'avis que les bâtiments de plus de 3 étages doivent aussi être considérés à l'avenir. Depuis 2-3 ans il y a eu des événements tristes à Montréal quand des murs de bâtiments de 3 étages se sont effondrés. Il ne faut pas attendre des décès pour prendre des mesures appropriées. ○

Assainissement

Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.



Institut de la copropriété
du Québec

Cours de formation... pour une copropriété MIEUX gérée !



Mercredi 6 septembre 2017 | 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 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 16 septembre 2017 | 08h30 à 12h00

Château Royal - 33500, boul. du Souvenir, Laval

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 4 octobre 2017 | 19h00 à 21h00

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



La Gérance en copropriété au Québec | 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 1 novembre 2017

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Éric Massé et Jean Lauzier



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.

La brique : comment l'entretenir et la faire durer?



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

Depuis des millénaires, on construit des immeubles avec de la brique. Certains ouvrages ont encore fière allure alors que d'autres passent sous le pic des démolisseurs bien avant la fin de la vie utile de leurs briques. Comment l'expliquer ?

Une brique est généralement constituée d'argile cuite au four et sa longévité est surprenante, car elle peut dépasser facilement le siècle et plus. Mais, comment l'entretenir et la faire durer ?

Il faut d'abord identifier correctement lequel des deux types principaux d'ouvrage en briques est présent dans votre bâtiment, chacun possédant ses caractéristiques distinctes : le mur à parement et le mur massif. Les parements de brique mince étant encore peu répandus.

Le mur à parement

Le mur à parement est constitué d'une ossature distincte en bois, en acier ou en béton, dont les murs extérieurs sont recouverts d'un seul rang de briques. Ce type de parement est généralement ventilé, c'est-à-dire que derrière le parement se trouve un espace d'air qui sert à empêcher l'eau d'atteindre la face intérieure du mur et à drainer l'eau qui s'infiltre vers le bas, afin qu'elle puisse s'échapper par des joints laissés volontairement vides de tout mortier (appelés « chantepleures »). Il y en a aussi au-dessus des portes et fenêtres.



Fig. 1
Chantepleure
typique au-
dessus d'une
porte-fenêtre

En effet, toute brique est poreuse par définition et elle se gorgera d'abord d'eau pour ensuite s'assécher. Évidemment, il ne faut jamais obturer les chantepleures au risque d'emprisonner l'eau à l'intérieur du mur et de causer la pourriture de l'ossature, si elle est en bois. Par exemple, on trouve fréquemment ce type de mur dans les immeubles en copropriété de construction récente.

Le mur massif

Celui-ci constitue en fait la structure même de l'édifice. Les murs épais en briques soutiennent les planchers et le toit. On peut facilement comprendre l'importance de bien les entretenir ! Par exemple, on trouve fréquemment ce type dans les immeubles en copropriété qui sont des conversions de bâtiments industriels.

Ce type de parement n'est pas ventilé et ne possède pas de cavité drainante. Il est donc inutile de chercher des chantepleures, il n'y en a pas ! Ces murs sont constitués de deux ou de trois rangs de briques ou de blocs de béton connectés entre eux par des boutisses (des briques posées à angle droit, Fig.2, 3).

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com



L'arrière-mur de ces ouvrages est souvent constitué d'un remplissage grossier de blocs de béton ou de briques, qui n'est jamais parfaitement étanche à l'eau ni à l'air, d'où l'importance de l'entretien des joints de mortier.

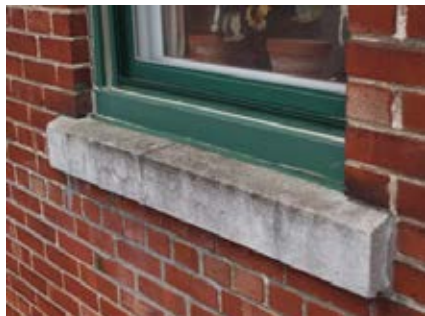


Fig. 2
La présence de briques posées « en boutisses » indique la présence d'un mur massif en briques.



Fig. 3
Vue d'un arrière mur massif après enlèvement du premier rang de briques (les boutisses sont visibles).

L'intervention sur des massifs mal entretenus peut s'avérer coûteuse, particulièrement si elle nécessite des travaux en hauteur. Il faudra prévoir des travaux de stabilisation et parfois de reconstruction de l'arrière-mur (Fig. 4).

Dans les deux types de murs, l'entretien des joints est donc d'une importance capitale pour la durabilité de la brique. En effet, c'est souvent par les joints incomplets ou fissurés que l'eau pénètre derrière la face extérieure du parement, causant de multiples désordres.



Fig. 4
Travaux de stabilisation de l'arrière-mur.

Le rejointoiment

Périodiquement, soit environ tous les vingt-cinq ans, il faut effectuer le rejointoiment complet des joints de mortier. L'opération consiste à évider les joints jusqu'à une profondeur de trois quarts de pouces et à les remplir de mortier compatible en trois passes de pose de mortier.

Une des pratiques fortement à déconseiller est le rejointoiment partiel des pans de maçonnerie de brique. Vous ne saurez plus ce qui a été rejointoyé alors que le reste de la surface du parement continuera de se dégrader en continu.

Il est de loin préférable de procéder à la réfection des joints par section complète de mur, si l'on doit procéder par phases.



Fig. 5
Rejointoiment éparpillé : à déconseiller.

La forme des joints (concave, plat, en biseau,..) est également importante pour conserver l'apparence d'origine du bâtiment. Un joint concave est cependant toujours plus résistant aux intempéries.

Le choix du mortier de réparation

La durabilité des joints de mortier dépendra beaucoup d'un choix de mortier de réparation des joints compatible chimiquement et de la présence de main d'œuvre expérimentée. Un mortier actuel de type « N » posé sur un mortier ancien composé de chaux hydraulique se détachera en réglette après quelques cycles de gel/dégel. Consulter un spécialiste peut s'avérer une source d'économie importante.

Pathologies des parements de brique

Il existe plusieurs problématiques de dégradation affectant les parements de brique. L'épaufrure (Fig. 6) se produit lorsqu'une brique saturée d'eau gel soudainement : la face éclate alors, causant un dommage irréversible. De la même manière, un parement situé trop près du sol extérieur absorbera de l'eau et montrera des dommages similaires. Il faut alors remplacer les briques éclatées.

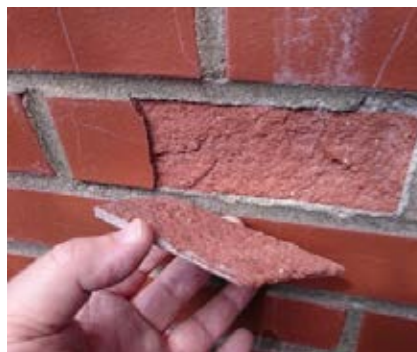


Fig. 6
Épaufrures

Corrosion des connecteurs et linteaux

La corrosion des connecteurs (souvent appelés « feuillards ») ou des linteaux en acier non galvanisés présente ses propres défis. Après des années d'exposition à l'eau, une cornière d'acier soutenant la brique au-dessus des portes ou des fenêtres peut devenir assez corrodée pour ne plus être structuralement sécuritaire (Fig. 7). Une telle condition dangereuse requière des travaux d'urgence.



Fig. 7
Linteau d'acier totalement corrodé

Un parement de brique produira souvent des signes annonciateurs d'une situation résultant de stress indu. Ces signes peuvent être de la fissuration locale.

Fissuration locale

Par exemple, une fissuration locale aux coins des balcons ou un fendillement à proximité des ouvertures de porte et fenêtres résulte souvent de l'absence ou de l'insuffisance de joints d'expansion horizontaux et verticaux sur l'ensemble du parement. C'est malheureusement une condition qui se retrouve sur des immeubles récemment construits (Fig.8).



Fig. 8
Fendillement localisé près des ouvertures (type parement)

Dans les cas les plus graves, il peut être nécessaire de reconstruire le parement en tout ou en partie.

Méthodologie de réfection durable

Si de telles pathologies existent sur le parement de maçonnerie de votre immeuble, il est important d'éviter l'approche « plaster » qui consiste à accorder un contrat à un maçon en lui donnant comme instruction de « réparer les zones qui en ont besoin » (phrase réellement utilisée dans un bon de commande par un Syndicat...). On laisse alors au maçon la responsabilité d'agir en expert de bâtiment. Vous ne pourrez alors pas vérifier l'étendue des travaux effectivement réalisés. Une telle approche entrainera des travaux incomplets et fréquents.

Une approche ordonnée de réfection durable consiste à faire inspecter minutieusement la maçonnerie par un professionnel compétent et à faire cartographier les zones à réparer sur des dessins précis, en montrant la superficie exacte. Il sera alors plus facile de faire soumissionner les entrepreneurs en maçonnerie et de suivre la progression des travaux jusqu'à leur réalisation complète, par phases si nécessaire. On évitera ainsi les trop grands écarts entre les soumissions.

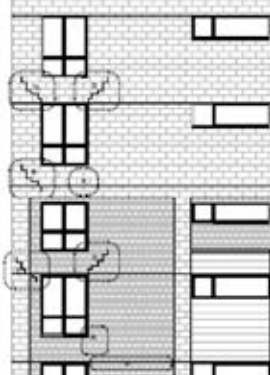


Fig. 9 Exemple de cartographie des désordres à la maçonnerie

Un tel document devrait être accompagné d'un devis complet des matériaux (mortier, éléments de maçonnerie de remplacement, portée des travaux, conditions de chantier correspondant à vos besoins,...).

Les travaux de maçonnerie sont plus faciles et moins coûteux à réaliser l'été. Alors, bonne réflexion ! ○

© 2017 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

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

Les **CONDOS**Week-end | Québec

HydroSolution **JAN-PRO**
SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Partie 1 :
ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES :
Me Gaston Gourde, président
de la Fédération des copropriétaires du Québec



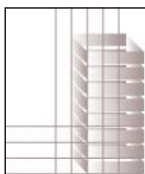
Partie II :
DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ : Me Félix B. Lebeau,
DeBlois Avocats



Endroit : L'Hôtel Québec
Date : Samedi 4 novembre 2017
Adresse : 3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec) G1W 3Z6
Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

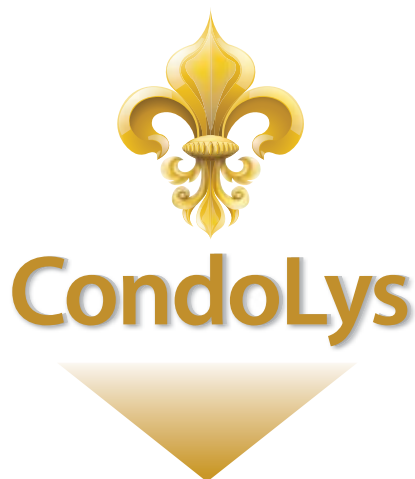
Éric Le Couédic, ing.
Président

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

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

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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



FÉLICITATION AUX SYNDICATS GAGNANTS DES PRIX CONDOLYS 2017

Dans le cadre de l'événement Condo Week-end tenu le samedi 29 avril 2017 au Château Royal à Laval, la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) et l'Institut de la copropriété du Québec (ICQ) ont remis les premiers prix CondoLys à quatre syndicats de copropriété qui se sont particulièrement démarqués par la qualité de leur administration.

Élément majeur des Programmes d'Excellence en Copropriété (PEC), cette remise annuelle de prix est une occasion unique de reconnaître le savoir-faire ainsi que l'excellence en matière de gestion et d'administration des syndicats de copropriété du Québec.

**Voici donc les gagnants
de l'édition 2017 :**



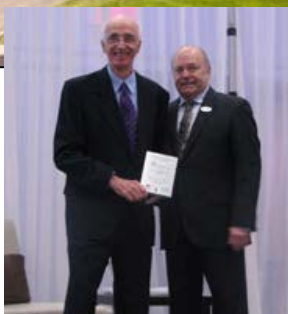
Jardins de Champagne
Boucherville



Le Tournesol
Outremont

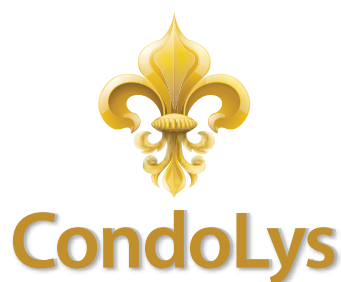


Le Florentin
Ste-Foy



Place Simpson
Montréal

UN GRAND SUCCÈS - PLUS DE 250 PARTICIPANTS



Compte tenu du grand succès remporté pour cette première édition, la FCQ et l'ICQ sont heureux de reconduire ce concours pour une 2^e année en 2018. Les mises en candidature pourront être déposées à compter du 1^{er} octobre 2017, et ce, jusqu'au 15 mars 2018.

CONDOWeek-end | 29 avril 2017

Hydro  Solution

Votre condo est-il en bon état ?

VIDÉOS ET DOCUMENTS DE PRÉSENTATION
DES CONFÉRENCIERS DISPONIBLES [sur ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)



- **L'importance d'avoir un plan de gestion de l'actif**, un fonds de prévoyance réaliste suivant les besoins futurs bien évalués et un carnet d'entretien bien préparé, bonifié d'un calendrier de suivi respecté.
- **Remise des premiers prix CondoLys**, une occasion unique de reconnaître le savoir-faire ainsi que l'excellence en matière de gestion et d'administration des syndicats de copropriété du Québec, et ce, en soulignant le dévouement et le travail des copropriétaires oeuvrant sur les conseils d'administration.

Conférenciers : Charles Poupart (St-Pierre et Associés, Patrick Gautreau (Nivoex), Jean-François Lavigne (Zarate+Lavigne Architectes), Me Paul-André LeBouthillier et Me Richard Lavoie



Cher conseil d'administration, je souhaite installer une borne de recharge électrique pour mon véhicule... Suis-je autoriséé?



Par Me Stefania Chianetta,
conseillère juridique en droit de la copropriété
et médiatrice accréditée

Le souci de notre environnement, les changements climatiques, les émanations de gaz à effet de serre, la gestion du carbone, les émanations toxiques des hydrocarbures, la pollution... tous des sujets on ne peut plus d'actualité. Chacun de nous se sent interpellé et veut faire sa part, citoyens et gouvernements.

Dans ce contexte, l'électrification des transports prend de plus en plus d'importance et les véhicules électriques occupent de plus en plus de place sur le marché de la vente automobile, d'autant plus que le gouvernement a mis en place des incitatifs monétaires forts intéressants.

Naturellement, qui dit véhicule électrique dit recharge pour pouvoir fonctionner et circuler. Or, exception faite de certains immeubles construits très récemment, il est plutôt rare qu'un immeuble soit doté de bornes de recharge. En conséquence, de nombreux syndicats reçoivent des demandes de la part de copropriétaires désireux de procéder à l'installation d'une borne électrique.

Devant une telle demande d'autorisation, que doit faire le conseil d'administration du syndicat? A t-il le pouvoir d'autoriser une telle demande, ou est-ce plutôt à l'assemblée des copropriétaires de se prononcer et d'autoriser, ou pas, une telle installation?

D'abord et avant tout, il est essentiel que le conseil d'administration s'assure que la demande d'autorisation qui lui est transmise par le copropriétaire soit accompagnée de plans et devis précis des travaux que le copropriétaire souhaite faire approuver. Ces plans et devis devront décrire avec suffisamment de détails les travaux qui seront réalisés, les matériaux, composantes et systèmes qui seront installés, leur emplacement précis, les travaux accessoires nécessaires pour leur installation et la mise en fonction de la borne etc.



Ces plans et devis devraient être préparés et signés par un expert du domaine concerné (par exemple un architecte, un ingénieur, un électricien etc.), possédant les qualifications professionnelles requises.

Une fois la demande d'autorisation et les plans et devis reçus, la première question que doit se poser le conseil d'administration est de savoir qui, du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires, est compétent pour autoriser, ou pas, l'installation souhaitée.

À ce sujet, il est essentiel de bien lire les dispositions de la déclaration de copropriété pour vérifier quels sont les pouvoirs et les attributions dévolus au conseil d'administration, et quels ceux sont attribués à l'assemblée des copropriétaires.

Pour les fins du présent article, nous prendrons pour acquis qu'il n'existe aucune disposition dans la déclaration de copropriété permettant au conseil d'administration d'autoriser seul une telle installation. Conséquemment, il appartiendra à l'assemblée des copropriétaires de prendre la décision.

Naturellement, par souci d'équité, d'impartialité et de justice, il faut considérer que si l'autorisation est accordée à un copropriétaire, elle devra l'être à tout autre copropriétaire qui fera la même demande ultérieurement.

En ce sens, dépendamment du nombre de demandes susceptibles d'être reçues ou de l'intérêt des copropriétaires pour le sujet, il est possible que le conseil d'administration décide plutôt d'en faire un projet commun pour l'ensemble de la collectivité des copropriétaires.

Mais prenons pour acquis que le conseil d'administration ait d'autres priorités et qu'il n'ait pas prévu, à court terme, installer de bornes électriques dans les parties communes. Que doit-il faire? Comment doit-il procéder?

Tel que nous l'avons vu ci-dessus, la première étape consiste, pour le copropriétaire, à soumettre une **demande d'autorisation écrite au conseil d'administration, accompagnée des plans et devis nécessaires et de tout autre document pertinent.**

Généralement, les options qui s'offrent au copropriétaire sont soit d'installer un panneau électrique, avec disjoncteur principal pour l'unité d'habitation et pour le circuit de véhicule électrique, près de son compteur, ou de procéder par l'installation d'un circuit dédié à même le panneau de service commun, accompagné d'un compteur qui permettra de calculer les kilowatts utilisés.

Considérant que dans la plupart des cas le syndicat ne veut pas avoir à gérer la consommation électrique des copropriétaires, ni avoir à les refacturer pour l'utilisation d'une partie des kilowatts, nous nous en tiendrons à la première option, soit l'ajout et l'installation d'un nouveau panneau électrique près de son compteur.

Une fois la demande d'autorisation et les plans et devis reçus, le conseil d'administration devrait prendre le temps de **consulter son professionnel du bâtiment afin d'obtenir ses commentaires, opinion et recommandations** sur les travaux dont l'autorisation est sollicitée.

Si des modifications aux travaux sont nécessaires, le conseil d'administration en informera le copropriétaire, lequel devra lui soumettre des plans et devis modifiés en conséquence, et ce afin d'obtenir l'autorisation du conseil d'administration.

Il est important de préciser qu'à moins de dispositions contraires dans la déclaration de copropriété, cette autorisation du conseil d'administration ne confère pas de droit de réaliser les travaux souhaités, mais constitue plutôt une étape préalable à la préparation des documents qui seront nécessaires pour l'obtention du consentement de l'assemblée des copropriétaires, seule organe décisionnel compétent pour autoriser de tels travaux dans les parties communes.



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

Notre cabinet se spécialise en droit et en médiation en copropriété divisée.

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

Une fois l'approbation du conseil d'administration reçue, le **copropriétaire devra préparer un projet de proposition** qui sera soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires. Ce projet de proposition devra être **accompagné de l'ensemble des documents nécessaires** pour la bonne compréhension de tous les copropriétaires, afin qu'ils sachent ce sur quoi ils devront se prononcer.

Le projet de proposition et les documents annexés doivent être transmis au conseil d'administration pour qu'il puisse les joindre à l'avis de convocation de l'assemblée le temps venu. **Naturellement, le conseil d'administration pourrait choisir d'accompagner le projet de proposition d'une recommandation favorable de sa part.**

Il s'avère quelquefois nécessaire de modifier certaines dispositions de la déclaration de copropriété afin qu'elles concordent avec l'usage qui sera fait advenant que l'autorisation sollicitée soit acceptée.

En ce sens, il est important que le conseil d'administration vérifie toutes les dispositions de la déclaration de copropriété concernant notamment l'utilisation et l'usage qui peuvent être faits des parties communes, des parties communes à usage restreint, celles concernant l'accès à la salle électrique, les servitudes d'accès et de circulation prévues etc.

Le conseil d'administration ne devrait pas hésiter à faire appel à son conseiller juridique pour se faire assister, faire valider son opinion, voire même faire préparer les projets d'amendements nécessaires, lesquels devraient prévoir et inclure les **modalités et les conditions d'installation de telles bornes de recharge électrique, les modalités concernant l'accès à la salle électrique etc.**

Le texte de la proposition pour l'installation de la borne de recharge et les documents annexés, de même que le texte de la proposition d'amendement de la déclaration de copropriété (souvent la partie « Règlement d'immeuble »), devront être joints à l'avis de convocation de l'assemblée générale à être tenue.

Nécessairement, l'ordre du jour de l'assemblée générale (annuelle ou extraordinaire) devra prévoir un point concernant le vote sur la proposition d'installation d'une borne de recharge. Puisqu'il s'agit d'une amélioration, voire une transformation des parties communes la proposition devra recevoir le **vote favorable prévu à l'article 1097 du Code civil du Québec, soit un vote à la double majorité (75.01 %) des voix de toute la copropriété.**

Quant aux amendements des dispositions de la déclaration de copropriété, si besoin est, ils devront également faire l'objet d'un point dans l'ordre du jour. La majorité requise pour leur adoption dépendra de la section où ils sont situés dans la déclaration de copropriété, à savoir dans la partie « Acte constitutif » ou dans la partie « Règlement d'immeuble ».

Un amendement à une disposition de la partie « Acte constitutif » doit recevoir le vote favorable de la double majorité prévue à l'article 1097 du Code civil du Québec, alors qu'un amendement ou un ajout dans la partie « Règlement d'immeuble » sera voté à la majorité prévue à l'article 1096 C.c.Q., soit la majorité des voix présentes ou représentées à l'assemblée.

Si les propositions sont adoptées, le copropriétaire serait bien avisé d'attendre l'**expiration d'un délai de 60 jours** avant de commencer à réaliser ses travaux, et ce au cas où la décision de l'assemblée ferait l'objet d'une demande d'annulation de la part d'un ou des copropriétaires.

Une fois ce délai de 60 jours écoulé, et à moins qu'une contestation judiciaire de la décision ait été déposée devant la Cour Supérieure, le copropriétaire pourra confier les mandats nécessaires à son (ses) entrepreneur(s) pour que les travaux soient effectués.

Naturellement, ces travaux devront être ceux conformes à ceux approuvés par le conseil d'administration et ses professionnels du bâtiment, et le copropriétaire devrait au préalable convenir des arrangements nécessaires avec le conseil d'administration pour les fins de l'accès à la salle électrique, la présence d'un représentant du conseil d'administration au moment des travaux etc.

À notre avis, c'est le copropriétaire qui devrait assumer seul, à l'exclusion du syndicat, tous les frais et coûts de toute nature qui devront être encourus par le syndicat, entre autres pour :

- pour la préparation, la convocation et la tenue de l'assemblée générale (ou tout ajournement nécessaire de celle-ci);
- les honoraires et déboursés du (des) professionnel(s) du bâtiment du syndicat pour l'étude et l'analyse du dossier et la transmission des opinions, conclusions et recommandations;
- la préparation et la rédaction, par le conseiller juridique du syndicat, des amendements requis à la déclaration de copropriété;
- la révision et la vérification, par le conseiller juridique du

syndicat, de la documentation soumise au conseil d'administration et/ou à l'assemblée générale aux fins des approbations requises;

- les honoraires et les déboursés du conseiller juridique du syndicat pour tout autre service professionnel qui serait utile ou nécessaire pour donner plein et entier effet à la demande d'autorisation déposée par le copropriétaire, incluant la préparation et la rédaction de toute entente entre les parties;
- la préparation d'un nouveau certificat de localisation, lorsque requis;
- la reproduction et/ou la publication de l'acte d'amendement à la déclaration de copropriété, le cas échéant;
- tous frais éventuels découlant d'une demande d'accès à la salle électrique, s'il en est;
- tous autres frais découlant directement de la demande d'autorisation déposée par le copropriétaire.

Il est important que le copropriétaire comprenne que le conseil d'administration peut, à sa discrétion, émettre un avis favorable à l'assemblée générale si toutes les conditions et recommandations sont remplies, mais qu'il **ne peut en aucun temps garantir le résultat du vote de l'assemblée générale sur la proposition soumise, pas plus que s'en porter garant ou responsable.**

Advenant que le copropriétaire ne réussisse pas à obtenir le vote favorable de l'assemblée des copropriétaires sur sa demande, selon la majorité requise, il pourra en tout temps représenter sa demande lors d'une prochaine assemblée générale des copropriétaires, en soumettant de nouveau au conseil d'administration la proposition à présenter et l'ensemble des documents à annexer à l'avis de convocation.

Sur ce, nous vous souhaitons un bel été, et surtout profitons du beau temps pour utiliser nos vélos pour nos déplacements!

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question ou information supplémentaire à ce sujet ou pour toute question que vous auriez touchant la copropriété divise. Il nous fera plaisir de vous assister et de vous aider. ○

Chianetta Avocats

schianetta@calegal.ca

Téléphone : 514-281-5100

@Chianetta Avocats 2017-Tous droits réservés

Service d'entretien
Pro-Prêt
Depuis 1988

**URGENT BESOIN
DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE?**
FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!

Service de remplacement de personnel

- Préposé à l'entretien ménager
- Préposé à l'accueil
- Concierge
- Voiturier

À votre disposition!

www.propret.org • 514-279-3627



MESSAGE IMPORTANT AUX ADMINISTRATEURS ET USAGERS DES SITES INTERNET CondoRéseau DU QUÉBEC

CondoMarketing connaît une forte croissance de sa clientèle de syndicats de copropriété, et ce, à la grandeur de la province de Québec. Nous vous remercions donc de votre support constant et nous profitons de l'occasion pour souhaiter la plus cordiale bienvenue aux centaines de syndicats qui se sont ajoutés au cours des derniers mois.

Afin de vous offrir toujours plus, nous désirons vous informer que nous sommes à faire migrer tous les sites CondoRéseau vers une nouvelle domiciliation SÉCURISÉE **https**. Pour ce faire, l'extension « .net » du nom de domaine de votre site CondoRéseau sera remplacée par « .reseau.condos »

Ex. : <https://www.syndicat.reseau.condos>

Vous avez des questions ou des commentaires? En tout temps, 7 jours sur 7, vous pourrez nous joindre par téléphone ou par courriel.

514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062

L'équipe CondoMarketing vous souhaite une belle saison estivale.

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Il y a présence d'efflorescence sur la maçonnerie de mon bâtiment! Dois-je m'inquiéter?



Par Isabelle Tremblay
Les Constructions TREMCO inc.
Réfection d'enveloppe du bâtiment

Plusieurs personnes nous demandent souvent si la présence d'efflorescence à la surface de la maçonnerie de leur bâtiment est normale ou s'ils doivent s'inquiéter. La plupart des gens croient que l'efflorescence est un problème normal purement esthétique et ne nécessite aucune intervention, mais est-ce toujours le cas?



Tout d'abord, définissons ce qu'est l'efflorescence. C'est tout simplement un dépôt de sels minéraux en surface d'un parement de briques, de béton ou de stuc, généralement blanc, dont la manifestation n'est pas rare suite à la pose d'un nouveau parement sur un bâtiment. L'efflorescence apparaît lorsque le sel, soluble dans l'eau, se déplace sur la surface extérieure laissant un dépôt cristallin qui n'est pas très esthétique, j'en conviens. Dans la plupart des cas, l'efflorescence primaire est immédiate mais elle s'estompe dans les cinq premières années qui suivent la pose du nouveau parement et est souvent non-récurrente.

Par contre, chaque efflorescence sur un bâtiment à une cause. Dans la plupart des cas, elle s'avère normale mais dans



d'autres, elle révèle des problèmes plus sérieux à corriger. En voici quelques exemples :

- Des microfissures dans le laminé qui augmentent l'absorption de l'eau aux alentours de la fissure;
- Des méthodes d'évacuation d'eau inadéquates qui augmentent l'absorption de l'eau;
- Des écoulements d'eau derrière la couche de base;
- Des cavités mal ventilées sont souvent cause d'une apparition de l'efflorescence ponctuelle;

Heureusement nettoyer l'efflorescence est relativement facile ! Il est très important de ne pas utiliser d'eau afin de ne pas augmenter le problème. Un simple brossage à sec vous permettra d'éliminer une grande partie des résidus graveleux ou poudreux. Il existe des compagnies spécialisées dans le nettoyage de la maçonnerie.

En terminant, que votre efflorescence soit primaire ou problématique, il est important de s'en occuper! ○

Source :

*L'efflorescence nous parle ?, Association des entrepreneurs en maçonnerie du Québec (AEMQ) oct 2010
Bulletin technique 4, Conseil Canadien des Système d'Isolation et de Finition Extérieur (SIFE) fév. 2006*

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

Spécialiste en réfection de
maçonnerie et autres travaux
de réparation de l'enveloppe
de bâtiment.



450 621-2120
info@constructionstremco.com

Assainissement

Nettoyage de Graffiti

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

Quand l'Occident rencontre l'Orient : Survol de la toiture en Chine



Par Félix Lopez
LK Toitures

C'est en novembre dernier que notre envoyé spécial Patrick Turcotte, représentant au service pour LK Toitures et formateur professionnel, débutait son premier de ce qui deviendrait plusieurs voyages vers l'Asie. Ce fut le début d'une magnifique expérience de collaboration professionnelle à la découverte de la toiture commerciale en Chine.

Sa mission : conseiller ses homologues chinois sur les concepts de toitures occidentaux et les aider à améliorer leurs modes d'applications.



(Patrick Turcotte devant un quartier complet en construction dans la ville de Shenzhen, Chine)

Une architecture impressionnante

Que nous parlions de construction traditionnelle asiatique ou de nouveaux édifices aux formes

surprenantes, l'architecture en Asie est à couper le souffle. Elle mélange harmonieusement le style moderne et la force des bâtiments anciens et en offre plein la vue à ses habitants et aux visiteurs qui y sont accueillis chaleureusement.



(Édifices modernes)

Un peuple patient et travaillant

Il est impressionnant de constater les techniques de construction en Chine où les entrepreneurs érigent des villes entières en très peu de temps. Pour se faire, les ouvriers utilisent très peu d'outillage mécanique, les travaux sont faits à la main. «La mentalité ici est plutôt d'engager plus de main d'œuvre que d'utiliser les outils de travail modernes. Le peuple chinois est impressionnant dans ses techniques, on mise sur les capacités des gens plutôt que sur la technologie.» affirme Monsieur Turcotte.



(Des villes entières sont érigées d'un coup. Shenzhen, Chine)

Fait cocasse : due à la forte densité des villes, les rebuts de construction sont descendus des bâtiments par ascenseur ou bien jetés du toit, sans chute, et sont ensuite acheminés vers les dépotoirs par...moto! Cette méthode est couramment utilisée afin de détourner le coût élevé des immatriculations de camion, ainsi que l'extrême circulation dans les rues.



(Un ouvrier en route vers le dépotoir en moto avec petite remorque très chargée.)

Monsieur Turcotte rapporte que les notions des conditions des travailleurs, de l'hygiène et de la sécurité sur le chantier diffèrent quelque peu des méthodes occidentales. À titre d'exemple, la journée de travail d'un couvreur chinois s'étale sur 12 heures, sur une rotation de 2 équipes sur 24 heures. Travailler de nuit est donc monnaie courante pour les couvreurs et autres quarts de métier. Les travailleurs ont droit à une heure de repos et la plupart utilisent les services de petites cantines ambulantes, qui offrent de la nourriture locale souvent cuite sur place ou distribuée en vélo ou en moto. Des toilettes à la turque sont aussi installées sur les chantiers pour accommoder le personnel, ce qui a donné un petit choc culturel à notre envoyé spécial.

Si nous la comparons aux standards nord-américains, la sécurité des employés sur les chantiers est précaire : «Il faut être téméraire pour travailler dans ces conditions!», note Patrick Turcotte. Ses observations : pas de bottes de construction renforcées, harnais de sécurité non attachés, encombrement de matériel sur les toitures, échafauds parfois encore faits de bambou et de grillage. «Le sujet des accidents de travail ici est passé sous silence, les travailleurs se font confiance et opèrent bien malgré certaines conditions que nous serions tentés de juger». Bien qu'elles puissent nous paraître dater d'une autre époque, ces pratiques sont totalement de coutume chez nos homologues asiatiques



(Travailleur non attaché avec risques de chute grave.)

Le facteur climatique ?

La réalité de la Chine en termes de toiture commerciale est très différente de celle de l'Occident et ce, principalement

à cause du climat qui y règne. La température et les lois en découlant apportent des modes d'application malheureusement souvent problématiques lorsque des réparations sont nécessaires. À titre d'exemple, dans l'optique de protéger la membrane du toit contre les tsunamis et les ouragans, une couche de béton d'environ 6 pouces est systématiquement coulée par-dessus les membranes. Il est facile d'imaginer le casse-tête lorsqu'on doit effectuer une réparation sur la membrane et surtout trouver la source de l'infiltration. «Pour éviter des coûts inutiles et de la perte de temps, il serait parfait d'utiliser un système de toiture inversé avec dalles comme ballast», conseille notre expert sur le terrain. Aussi, le système de gargouille et de gouttières qui descendent sur plusieurs étages est grandement répandu. On fait largement l'utilisation de paratonnerres, souvent ajoutés après les travaux de toiture, qui se retrouvent en nombre impressionnant, découlant des fortes tempêtes électriques.



Mortaise (Le résultat de travaux de réparation sur une toiture de Beijing, Chine. De devoir briser la couche de béton coulée systématiquement sur la membrane cause beaucoup de débris et maux de tête aux travailleurs.)

Une aide bienvenue

L'approche pédagogique et les conseils de Monsieur Turcotte portent déjà fruit sur certains chantiers chinois. À son arrivée, Patrick a été en mesure de noter certaines faiblesses sur lesquelles travailler et guider ses homologues vers des pratiques plus courantes dans notre pays. «Nous notons des pratiques plus problématiques en lien avec l'étanchéité des toitures : la membrane est arrêtée directement sur les relevés sans l'usage de protection (ex. : pas de traits de scie et réglettes au mur, scellant, etc.), les paratonnerres installés en grande quantité compliquent les choses côté étanchéité. Aussi, je n'ai pas vu

les couvreurs utiliser des contre-solins métalliques ou de couronnement, pas de réglettes au mur et souvent le temps de séchage du béton n'est pas respecté et la membrane est installée sur un béton encore humide.»

Collaboration entre deux nations

Les entrepreneurs et experts de la Chine ont démontré une ouverture et un intérêt envers nos méthodes de toitures et veulent apprendre nos techniques. C'est dans cette optique que Patrick Turcotte est retourné en Chine en mars, dans le but de créer des alliances, notamment avec les universités de Cangzhou et Shenzhen, afin de former de la main-d'œuvre qualifiée. «Les autorités chinoises désirent faire du métier de couvreur un métier officiel et offrir une formation en ce sens. Les entrepreneurs eux sont prêts à déboursier pour une main d'œuvre bien formée.»



(Monsieur Turcotte et des homologues à l'université de Cangzhou, Chine)

En résumé, bien que chaque côté du globe ait ses méthodes et ses traditions au niveau des techniques de la construction, on y trouvera toujours cette passion qui unit les nations : celle du désir de constante amélioration et du partage de connaissances. Nous souhaitons bon succès à Patrick Turcotte dans ce périple enrichissant tant au niveau professionnel que personnel. ○

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

450 437-4118
LKTOITURES.COM

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

DES SERVICES
SUPÉRIEURS
DEPUIS
1997



ROSE
NETTOYAGE À SEC APRÈS SINISTRE



GUARD-X^{INC.}
PROTECTION INCENDIE
514.277.2127
ALARME D'INCENDIE • EXTINCTEURS • ÉCLAIRAGE D'URGENCE
SYSTÈME D'EXTINCTION • SYSTÈME DE SÉCURITÉ • INTERCOMS



GROUPE CCI
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS
514.342.1422

1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca

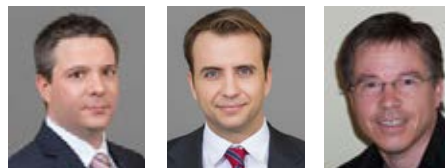
COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ | 2017

Hydro  Solution



Votre condo est-il bien géré?

Conférenciers :



Me Sébastien Fiset et Me Bruno Bourdelin, Fiset Légal Avocats

M. Martin Roy, Gestion d'immeubles M.R.

Participation spéciale du syndicat de copropriété La Pyramide (Île des Sœurs)



Endroit : Château Royal à Laval

Date : **Samedi 18 novembre 2017**

Adresse : 3500 , boul. du Souvenir Laval (Québec) H7V 1X2

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca



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



Offre promotionnelle
10^e anniversaire
3 ANS POUR 199 \$

Prix régulier : **199 \$ / 2 ans** (taxes en sus)

Inclus **gratuitement** l'usage du service de sites Internet CondoRéseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles sur ExpoCondo.ca.

Condo
Conseils

Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique pour administrateurs et gestionnaires des syndicats de copropriété du Québec.

7 jours sur 7 de 8h à 20h : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

CondoConseils est un service de Communication CondoMarketing offert exclusivement aux administrateurs et gérants des syndicats de copropriété membres.

**Pour information, communiquez au 514.996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à info@condoconseils.ca.**

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



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

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| • Me Richard Lavoie | • Me Stéphane Audy | • Me Mélanie Hamel |
| • Me Raymond L'Abbé | • Me France Deschênes | • Me Sevgi Kelci |
| • Me Stefania Chianetta | • Me Jonathan Vallières | • Me Robert Baker |
| • Me Karl De Grandpré | • Me Gaston Gourde | • Me Pierre G. Gingras |
| • Me Paul-André LeBouthillier | • Me Charles-Justin Nichols | • Me Félix B. Lebeau |
| • Me Michel Lévesque | • Me Bernard Jolin | • Me Sébastien Fiset |
| • Me Gabrielle Azran | • Me Adèle Poirier | • Me Bruno Bourdelin |

- > 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

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

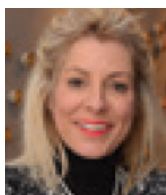


**Service téléphonique d'accompagnement et de conseils
pour les syndicats de copropriété du Québec.**

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
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 Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Adèle Poirier
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Montréal



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Bisailon Lévesque & Associés Inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



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



Jean-Félix Bouchard
Fiset Légal Avocats
Montréal



Me Bruno Bourdelin
Fiset Légal Avocats
Montréal



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

 **GazMétroPLUS**
SERVICES ET ENTRETIEN^{MC}

Efficacité énergétique 101 : Trucs et astuces pour économiser sur les coûts de chauffage au gaz naturel



Par Geneviève Côté
Chef partenariat d'affaires et marketing
chez Gaz Métro Plus

**Vous trouvez que votre compte de gaz est trop élevé ?
Vous aimeriez économiser sur vos coûts de chauffage ?
Voici quelques recommandations qui vous aideront à réaliser de belles économies cet hiver.**

Recommandations #1 : Faites faire une mise au point de vos équipements par un professionnel certifié
Un bon entretien comprend :

1. Une vérification du monoxyde de carbone : ce qui donne une bonne idée de la propreté et de l'efficacité de l'appareil;
2. Une vérification des brûleurs : des brûleurs endommagés influencent directement la consommation de gaz;
3. Un nettoyage de l'échangeur: un échangeur encrassé « échange » moins de chaleur;
4. Une vérification du réfractaire : un réfractaire qui n'est jamais vérifié peut à la longue tomber sur les brûleurs, bloquer une partie de la flamme et par conséquent accroître la consommation d'énergie.
5. Une série de tests :
 1. Test et analyse de combustion;
 2. Test de monoxyde de carbone;
 3. Test de sécurité (fuites);
 4. Vérification de la pression d'eau et de la température de l'eau;
 5. Vérification du réservoir d'expansion

À la fin, le technicien remet un rapport et peut émettre des recommandations pour améliorer encore davantage le rendement énergétique.



Recommandation #2 : Vous faites l'entretien chaque année, mais vous trouvez que vos coûts de chauffage sont encore élevés. Que faire?

Avant de songer à remplacer vos appareils, il y a plusieurs solutions à moindre coût qui peuvent améliorer leur efficacité :

1. Installer un contrôleur intérieur/extérieur (indoor/outdoor ou Tekmar)
2. Modifier la plomberie pour éviter les pertes à vide avec un circuit en primaire linéaire. Vous pourriez aller **chercher 15 % d'efficacité.**

Recommandation #3 : La solution idéale, celle qui améliorera le plus votre rendement énergétique, mais qui exige également le plus grand investissement.

1. Les appareils de plus de 20 ans ont un taux de rendement énergétique (AFUE) inférieur à 78 %, tandis que les nouvelles générations d'appareils enregistrent des taux d'efficacité pouvant atteindre 95 %.
2. Les appareils à haute efficacité viennent tous avec un contrôleur intérieur/extérieur et sont installés en primaire linéaire.
3. Les nouvelles générations sont multistages: elles augmentent progressivement les Btu pour atteindre le point de consigne et redescendent tout aussi progressivement. C'est un contrôleur intelligent qui module le nombre de Btu. Ces appareils condensent et modulent selon les besoins.
4. Il est également possible de produire du chauffage et de l'eau chaude domestiques en combi et de remplacer les chauffe-eau standards à 58% d'efficacité par des chaudières efficaces à 93% pour produire l'eau chaude domestique.

Si vous n'avez pas le budget pour moderniser, sachez qu'ils existent des programmes de financement et de location très avantageux vous permettant de réaliser vos projets. Par ailleurs, en réduisant votre consommation de gaz naturel avec un appareil à haute efficacité, le retour sur votre investissement grâce aux économies réalisées pourrait couvrir en partie, voire même en totalité, le montant de la mensualité de location de l'appareil. Aussi, il existe des programmes de subvention très intéressants applicables au remplacement de vieux appareils de chauffage à gaz naturel par des appareils à haute efficacité et qui sont applicables, peu importe le moyen de financement choisi.

Pensez-y, le retour sur votre investissement sera sans doute plus rapide que vous ne le pensez!

Recommandation #4 : Finalement, faites nettoyer vos conduits de ventilation. Il est recommandé de faire nettoyer

ses conduits de ventilation aux 3 ans, afin de maximiser le rendement et l'efficacité énergétique des équipements de chauffage et de climatisation

Ces conseils vous sont offerts gracieusement par Gaz Métro Plus, la plus grande entreprise spécialisée dans l'entretien, la réparation et l'installation d'équipements à gaz naturel au Québec. ○



EN SAVOIR PLUS
1 866 641-plus
gazmetroplus.com
info@gazmetroplus.com



514.875.7272
www.matrec.ca



Location et achat de conteneurs
semi-enfouis pour agencer
avec votre décor

Choix de conteneurs
de 2 V3 à 40 V3 adaptés selon
l'ampleur de vos projets

Nous avons la solution
pour vos matières résiduelles,
organiques et recyclables

Demandez à nos experts la meilleure solution adaptée à vos besoins!



DÉCOUVREZ NOTRE PROGRAMME D'ASSURANCE POUR LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

POUR VOS ASSURANCES, JE NE VOUS LAISSE JAMAIS SEUL

Faites affaire avec une équipe d'agents spécialisés en assurance des syndicats de copropriété, accessibles et soucieux de vous aider à répondre pleinement aux besoins d'assurance de votre copropriété

Bénéficiez d'une couverture d'assurance personnalisée et d'une tarification adaptée aux besoins particuliers des syndicats de copropriété

Profitez de l'étalement des paiements sur la durée du contrat sans frais de gestion ni intérêts

Comptez sur un service de réclamations disponible en tout temps

Appelez-moi,
je vous conseillerai avec plaisir!

Assurances Cité inc.
Cabinet en assurance de dommages

514 219-7916
assurancescite.com

Affilié à :


La Capitale
Assurances générales

En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections.
Certaines conditions et exclusions s'appliquent.



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



Sinistre
résidentiel
mineur

Sinistre
résidentiel
majeur

Sinistre
de
copropriétés

Montréal/Montr  l : 450 468-2033

MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

COMMUNICATION

CondoMARKETING

Produits et services
pour les copropriétés du Québec

- CondoConseils
- CondoServices
- CondoRéseau
- CondoEnDirect
- CondoÉnergie
- CondoComptable
- CondoPrévention
- CondoImmobilier
- CondoRessources
- ExpoCondo
- Magazine Copropriété+
- ICQ

Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

C'est bien trop compliqué de faire une crêpe !!!!



Par Benoît Allaire TP,
président ALLB inc.
La prévention par l'image

Pendant de nombreuses années, je me suis acharné à vouloir faire passer le message : L'IMPORTANCE DE SAVOIR

J'ai tout essayé : articles dans les journaux de proximité, revues techniques, revues spécialisées. J'ai fait des conférences, illustrées par des exemples et des images percutants. J'ai expliqué en long et en large l'importance de mon message, et combien il était primordial pour ceux qui possèdent ou qui gèrent les actifs d'un bâtiment. J'ai prêché dans le désert : pas de réaction, silence radio.

Que faire ? Ma réflexion m'a mené à une conclusion simple : l'être humain est ainsi fait qu'il se méfie de la nouveauté, un concept, une proposition innovante rencontre la plupart du temps une réaction de doute, quand ce n'est pas un rejet pur et simple. Avant d'être acceptée, une idée doit être « digérée » si je peux m'exprimer ainsi. Elle doit se raccrocher à un précédent, être présentée sous forme connue, ou provenir d'une personne proche. En bref, pouvoir se rapprocher d'un élément familier.

Alors il m'est venu une idée : c'est la métaphore de la CRÊPE !!! Suivez-moi bien : et d'abord, répondez à la simple question : que faut-il pour faire une crêpe ??? Vous allez tous me répondre : des œufs, de la farine et du lait.

Certes, mais est-ce suffisant? Bien sûr que non! Manque la recette, les quantités nécessaires de chaque ingrédient, mais quoi encore : les ustensiles, la tasse à mesurer, la poêle, le batteur, que sais-je encore... Et puis intervient la cuisson : pourquoi la première crêpe est moins réussie que les autres : parce qu'il y a des ajustements à faire : la chaleur de cuisson, le beurre, l'épaisseur de la pâte. Je vais ainsi arriver à faire une belle crêpe. Bonne, je ne sais pas, il va falloir que je la goûte, puis je vais ajouter du sucre, des fruits, du sirop, de la crème...



et pour que la dégustation soit parfaite, je vais installer une belle table, des assiettes, des couverts, des serviettes assorties. Pour pouvoir dire : « j'ai mangé une super bonne crêpe », voyez que ce n'est pas simple, et en plus je vais devoir consigner dans mon livre de recettes toutes les améliorations que j'ai apportées pour que la prochaine fois je n'ai plus besoin de perdre mon temps : j'aurai immédiatement les ingrédients, les ustensiles, le tour de main. En conclusion : même pour une chose qui paraît simple, il faut SAVOIR.

Alors j'en viens au fait : lorsque je propose, je vais donner des références, auprès de qui vous allez vous informer.

- La recette, c'est **LE CARNET D'ENTRETIEN**
- Qu'a-t-on comme ingrédients dans notre garde-manger, c'est **L'INVENTAIRE**
- Les ustensiles, c'est le **DOCUMENT D'ENTRETIEN**
- La préparation et la posologie, ce sont **LES ENTRETIENS**
- La cuisson et les ajouts c'est **LE SUIVI**
- Et la dégustation, c'est **L'AUDIT**
- Les améliorations notées ce sont **LE LOGBOOK ET LE REGISTRE**
- Les appréciations, ce sont **LES RÉFÉRENCEMENTS ET LES RECOMMANDATIONS**
- Votre recette appréciée va se reprendre, c'est **LE LEGS AU SUIVANT.**

Ce que je vous dis, est simple apprenez à bien appliquer la recette, de l'apprécier, de l'améliorer jusqu'au moment qu'elle soit aux goûts des autres. Le carnet d'entretien pour la mécanique du bâtiment est simplement une recette particulière qui a du goût si l'on utilise bien la connaissance documentée. Si non la recette va être manquée et vous ne voudriez plus la refaire par faute de pratique.

SAVOIR RAPPORTE GROS.

Récipiendaire du mérite de l'innovation technologique 2016 & 2003 de l'ordre des technologues professionnels du Québec. ○

©ALLBINC-2017, TOUS DROITS RÉSERVÉS

BELIMO®

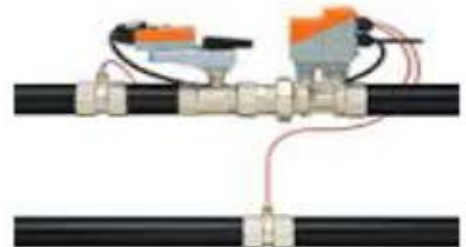
AIR – EAU – ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

Gamme complète
Applications aérauliques



BELIMO



5
YEAR
WARRANTY



ZIP Economizer



Dashboard

- Overview
- Override and Live Trend
- Data log chart
- Settings
- Status
- Mobile

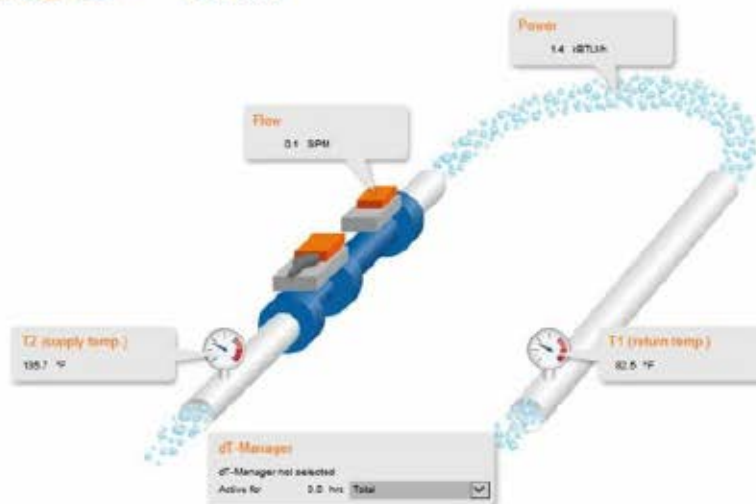
- Date & Time Settings
- IP Settings
- Version Information
- Data Logging
- BACnetMP Settings

Language: English

Logout

Belimo Energy Valve™

Dashboard



www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

Un programme d'assurance-qualité pour vos chauffe-eau !



Par l'équipe HydroSolution

De nos jours, plus personne ne s'émerveille à voir couler de l'eau chaude du robinet d'un simple geste de la main. Mais bien que cela soit devenu anodin, saviez-vous que c'est près de 50 points techniques de conformité du code du bâtiment concernant la plomberie et l'électricité qui s'appliquent lors de l'installation du chauffe-eau afin d'assurer la pérennité de l'appareil ainsi que la sécurité du bâtiment et de ses occupants? Annie Beaudoin, représentante des comptes majeurs chez HydroSolution, s'entretient avec Joël Legault T.p., président de la firme d'inspection et d'expertise Legault-Dubois, sur l'importance d'une installation conforme et sécuritaire lorsqu'il est question de chauffe-eau.

Annie Beaudoin : Selon l'expérience des inspecteurs de chez Legault-Dubois qui effectuent des inspections de bâtiment et de conformité à travers l'industrie, quels sont les problèmes les plus fréquemment rencontrés avec les chauffe-eau?

Joël Legault T.p. : Le cas le plus fréquent concerne la soupape de sécurité. Installée sur les dessus du chauffe-eau, cette soupape permet d'évacuer une partie de la pression qui risque de s'accumuler à l'intérieur du réservoir si une quelconque défectuosité se présente. À cette soupape doit être relié un tuyau afin d'évacuer le trop-plein vers un bac de rétention, un drain de plancher ou tout autre renvoi de plomberie conforme. Malheureusement, il arrive trop souvent que la mauvaise soupape de sécurité soit utilisée ou encore que l'installation du tuyau ne rencontre pas les normes de sécu-

rité. Nous nous retrouvons alors avec une installation déficiente qui peut entraîner des fuites d'eau, des brûlures et même l'éclatement du chauffe-eau.

La seconde situation problématique qu'on dénote se situe au niveau du branchement électrique. Comme pour n'importe quel autre appareil, si les câbles électriques sont d'une dimension insuffisante ou si le dispositif de protection – disjoncteur ou fusible – est inadéquat, le risque d'incendie est augmenté. La mise à la terre, quant à elle, constitue un dispositif essentiel de sécurité qui fait en sorte que les utilisateurs ne puissent pas s'électrocuter s'ils devaient manipuler quoi que ce soit en lien avec le chauffe-eau. Encore ici, beaucoup trop de chauffe-eau inspectés par nos techniciens présentent des non-conformités majeures concernant des mises à la terre mal installées ou complètement absentes ainsi que des disjoncteurs de mauvaise capacité.

AB : En pourcentage, à combien estimez-vous le nombre d'installations de chauffe-eau non conforme ?

JL : Selon notre expérience de milliers d'inspections réalisées, je dirais qu'au moins 60 % des chauffe-eau présentent des déficiences dont la moitié sont critiques.

AB : Et comment un consommateur peut-il en avoir pour son argent et s'assurer d'une installation conforme et sécuritaire ?

JL : Comme pour n'importe quelle industrie ou profession, s'il n'existe aucun système de contrôle de la qualité auprès des intervenants, nous nous exposons à obtenir des installations

déficientes. Dans le cas des chauffe-eau, il faut tout d'abord que les installateurs soient adéquatement formés pour connaître et appliquer chacune des exigences de plomberie et d'électricité. Par la suite, il importe de réaliser des inspections aléatoires afin de détecter les problèmes potentiels et d'apporter les correctifs nécessaires. Un suivi doit alors être fait avec l'installateur afin d'éviter que la situation ne se répète. N'oublions pas que s'il n'avait pas de policiers sur nos routes, il y aurait beaucoup plus de conducteurs téméraires et d'accidents graves.

AB : Autrement dit, seule la mise en place d'un bon programme d'assurance-qualité permet au client de bénéficier pleinement de ce pour quoi il paye ?

JL : Exactement ! C'est un contrôle-qualité et ce suivi constant auprès des installateurs qui assurent au consommateur qu'il a investi son argent dans le bon produit, dans la bonne compagnie.

HydroSolution est la seule entreprise dans l'industrie de l'installation de chauffe-eau à avoir mis en place un programme complet d'assurance-qualité allant de la formation des installateurs aux inspections aléatoires. Avec un chauffe-eau installé par HydroSolution, vous êtes en sécurité. ○

HydroSolution est la seule entreprise dans l'industrie de l'installation de chauffe-eau à avoir mis en place un programme complet d'assurance-qualité allant de la formation des installateurs aux inspections aléatoires. Avec un chauffe-eau installé par HydroSolution, vous êtes en sécurité.

REG #6324-3550-12


CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE

SERVICE

24
HEURES

07
JOURS

24

07

**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
HYDOSOLUTION.COM

LA SOLUTION

de paiement
spécialisée en immobilier

**Adaptée pour les gestionnaires
immobiliers et les bénévoles en
autogestion qui veulent un paiement
sans tracas des frais de condo**

SIMPLE - RAPIDE - ABORDABLE

WWW.OTONOMSOLUTION.COM



Compartimentation incendie : des erreurs fréquentes



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

Bon nombre de nos expertises et de nos inspections de préreception d'immeubles neufs en copropriété ou locatifs nous permettent de constater qu'il y a une méconnaissance ou un manque de rigueur dans la construction des séparations incendies. Une fois le problème constaté, il est souvent très tard, voir trop tard, pour les corriger sans occasionner des coûts et désagréments importants, tant pour l'entrepreneur que les usagers de l'immeuble. Voici un aperçu de certains des problèmes récurrents que nous constatons lors de nos interventions.

Séparation dans les entretoits

L'espace entre les plafonds du dernier étage et le toit est un endroit qui requiert une attention toute particulière concernant la propagation du feu. Ce lieu est qualifié de « vide technique » ou de « construction horizontale ». Étant donné les structures sans protection et susceptibles de propager rapidement un incendie, il faut limiter ces espaces par différentes méthodes et restrictions imposées par le Code.

La première et l'une des plus mal comprises concerne la continuité des murs ceinturant les cages d'escalier d'issue commune. Dans ce contexte, il faut impérativement que la paroi murale autour de cet escalier se prolonge au travers de l'entretoit jusqu'au pontage de couverture (voir image 2) et cela, peu importe le type de toiture (à versant ou plat). Ainsi, lorsqu'une personne entre dans la trappe d'accès via le plafond d'une cage d'escalier, il ne devrait pas être en mesure d'apercevoir l'ensemble de l'entretoit. Il devrait être dissimulé derrière des murs et accessible via une porte au besoin (voir image 1).

Un autre cas fréquent concerne une séparation incendie réalisée directement sur une ferme de toit. Trop souvent, le



Image 1
– Porte coupe-feu dans un mur en construction dans l'entretoit – réf : Nivoex inc.

gypse est placé d'un seul côté laissant l'autre côté opposé sans protection. Pour information, une ferme de toit comportant des goussets (plaques d'attache) métalliques résiste très mal à un incendie et peut s'effondrer rapidement en pareil circonstance (5 minutes selon le Code). Surtout, il faut savoir que la résistance incendie d'une composante verticale est établie en fonction qu'elle doit résister au feu des deux côtés, à moins que cela concerne un mur extérieur. Il faut donc que du gypse soit installé des deux côtés de la ferme de toit.

Finalement, nous rappelons que l'entretoit (comble) d'un immeuble combustible non protégé par gicleurs doit être recoupé en compartiment qui n'excède pas plus de 300 mètres carrés (3229 pi.ca.) et qu'aucune dimension ne doit être supérieure à 20 mètres (65 pi.).

Protection incendie des murs extérieurs

Il est coutume d'apercevoir du gypse « doublé » ou comportant la désignation « firecode » (FC) résistant au feu pour les parois des plafonds et les murs séparant les logements. Par contre, cela n'est pas toujours le cas des murs extérieurs.

Ces murs extérieurs ne séparent pas directement deux zones habitées de l'immeuble et en ce sens, ils apparaissent être moins soumis aux règles régissant l'insonorisation et le feu. Souvent, le gypse n'y est pas doublé ou la paroi est recouverte uniquement de gypse dit « standard ».

Pourtant et malgré cette perception, les murs extérieurs doivent avoir le même degré de protection que le reste de l'ensemble. À quoi bon avoir un plafond qui résiste au feu 1 heure si les murs qui le supportent ne peuvent résister que 15 minutes. Plus spécifiquement, l'article 9.10.8.3 stipule que « les murs situés à l'étage au-dessous d'un plancher ou un toit doivent avoir un degré de résistance au feu au moins égal à celui qui est exigé pour le plancher ou le toit qu'ils supportent ». L'image ci-dessous résume les résistances incendies des murs et plafonds pour un immeuble combustible de 3 étages et 6 unités, non giclé. Vous noterez que même les murs extérieurs sont visés par ces exigences.

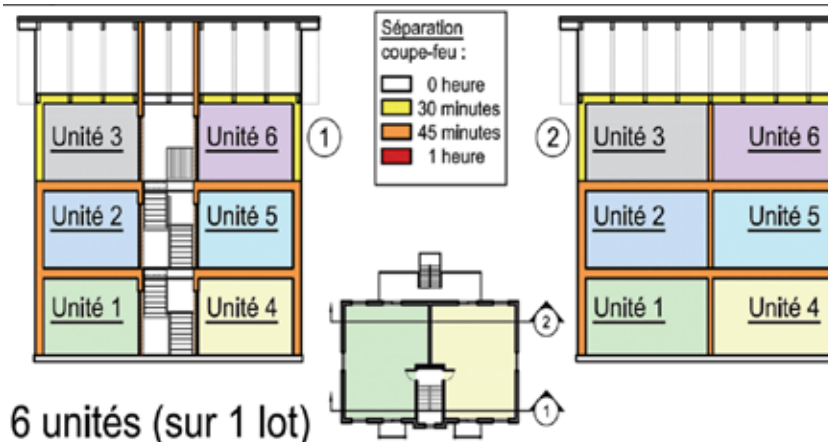


Image 2 – Séparations coupe-feu – réf : formation ACQ ETC-1

Dans bien des cas, ces situations sont observées des années suivant la réception de l'immeuble, car celui-ci n'a pas été inspecté adéquatement. Il est alors souvent trop tard pour une réclamation au plan de garantie (5 ans maximum et sous ré-

serve). Dans d'autres cas, l'entrepreneur n'est plus en affaires ou n'agit plus sur le même nom. Ultimement, ce sont souvent les copropriétaires qui paieront le prix des travaux correctifs ou de mise aux normes. ○



INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT



L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassociés.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



DES DÉGÂTS D'EAU DANS VOTRE IMMEUBLE?



GRÂCE À UBIOS, PROTÉGEZ ENFIN VOTRE CONDO DES
RISQUES LIÉS AUX DÉGÂTS D'EAU EN PLUS D'ÉCONO-
MISER SUR VOTRE CHAUFFAGE ET VOS ASSURANCES !

MAINTENANT DISPONIBLE POUR LES IMMEUBLES DE 8
LOGEMENTS ET PLUS DE LA FÉDÉRATION DES
CO-PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC!



CONTACTEZ NOTRE
ÉQUIPE DÈS MAINTENANT!



/UBIOSCO

UBIOS.CO/FCQ
1-855-849-4334
FCQ@UBIOS.CO

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

Combien ça coûte pour faire nettoyer un bureau?



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Vous opérez un bureau de professionnels, un centre de distribution, une clinique, un syndicat de copropriété, une garderie ou tout autre endroit où des personnes travaillent ? Vous aviez habitude de faire faire le ménage par des employés à l'interne allant même jusqu'à participer personnellement? Vous songez à confier cette responsabilité à une compagnie externe et vous vous demandez combien ça coûte ? Voici quelques explications qui pourraient bien vous aider à mieux comprendre les facteurs qui entrent en ligne de compte.

5 étapes

Il y a 5 étapes pour déterminer le coût d'entretien de votre bureau (ou répondre à un appel d'offres) :

1. Visite des lieux, mesures et inventaire
2. Identification des tâches
3. Taux de production et temps de nettoyage
4. Fréquences d'entretien et taux horaire
5. La somme de tout ce qui précède

Visite des lieux et prises de mesures et inventaire

Ce que l'on nettoie ce sont essentiellement des surfaces. Que ce soit des surfaces de planchers, des surfaces de travail, du mobilier, des accessoires ou de la décoration, ces surfaces doivent être répertoriées, comptées et mesurées pour déterminer les superficies et le nombre d'unités à nettoyer.



On commence par faire le tour de l'endroit et de noter le type de pièces et leurs dimensions respectives en incluant les toilettes, corridors, bureaux fermés, coin repas ou repos, salle de conférence, réception, ascenseurs, escaliers, vestiaires, salle d'équipement, salle d'examen, archives, etc. Il convient également de noter le type de revêtement de chacune de ces pièces (vinyle, tapis, céramique, et bois pour la plupart), la présence de partitions ou portes vitrées, le nombre de postes de travail, de chaises, de téléphones, d'écrans d'ordinateur, de poubelles ou bacs de recyclage, tout ce qui doit être nettoyé. Dans les aires de repas, on compte les appareils électriques (microondes, grille-pain, petits fours, fourneaux, frigos, cafetières, fontaine à eau, etc.). Dans les salles de bain, on compte les installations sanitaires (miroirs, urinoirs, toilettes, douches, distributeurs à papier et à savon, séchoirs à main, etc.).

Ces informations seront avantageusement compilées sur une charte, en prévoyant assez d'espace pour ajouter des notes et autres informations essentielles. Voici à quoi cela pourrait ressembler :

Étage	# de pièce	Description de la pièce	Type de revêtement	Longueur	Largeur	Surface totale	# SAN	Note
-------	------------	-------------------------	--------------------	----------	---------	----------------	-------	------



Étage : l'étage sur laquelle est située la pièce.

de pièce : son numéro d'identification.

Description : À quoi la pièce sert-elle? Chaque type de pièce entraîne des tâches d'entretien qui lui sont propres.

Type de revêtement : Quel est le type de revêtement? Encore ici, chaque revêtement implique des tâches d'entretien qui lui est spécifique.

Longueur et largeur : Bien mesurer les dimensions exactes de la pièce.

Surface totale : La surface à nettoyer. Il faut distinguer les espaces à nettoyer des surfaces brutes. Comme les coûts d'entretien sont surtout constitués de coûts de main-d'œuvre, il est essentiel de calculer les surfaces à nettoyer.

SAN : Le nombre d'unités sanitaires tels, miroirs, urinoirs, toilettes, distributeurs à papier et à savon, séchoirs à main.

Notes : Toute information importante relative à la pièce. Ce peut être le nombre de bouches d'aération, le nombre de chaises, de fenêtres, le type et la couleur de l'ameublement bref, tout ce qui peut avoir une influence sur le nettoyage.

Identification des tâches

Facile de dire que faire du ménage c'est faire du ménage. Les pièces d'un environnement de travail ne sont pas toutes pareilles et ne sont pas toutes nettoyées de façon routinière, sans tenir compte de la spécialisation de la pièce ou du secteur d'activités de l'entreprise. Il est important de comprendre qu'un devis technique (liste de tâches) et que les fréquences d'entretien ne sont pas identiques pour toutes les entreprises.

Que vous soyez un professionnel de la santé, un distributeur en gros, un concessionnaire automobile, un gestionnaire immobilier, ou un manufacturier, que vous travailliez dans une institution financière, une garderie, un restaurant, un cabinet d'avocats ou une agence de publicité, vos besoins ne sont pas tous les mêmes et la fréquence d'entretien liée à ceux-ci peut varier.

Il est normal de prévoir un entretien complet et quotidien dans une clinique médicale, un restaurant ou une garderie. De la même façon, on ne s'attend pas à un service quotidien mur à mur dans toutes les pièces d'un bureau à faible affluence. Pour les endroits plus imposants (grandes surfaces, quincaillerie) un programme de nettoyage par zone pourra

être envisagé pour assurer une couverture hebdomadaire complète de toute la surface.

Enfin, devez-vous épousseter, balayer, nettoyer et désinfecter les différentes pièces, planchers, murs, équipements et meubles de votre bureau? Si oui, à quelle fréquence? C'est une question de gros bon sens qui dépend encore du type d'utilisation ou de spécialisation de votre lieu de travail.

Comme on peut le voir, plusieurs facteurs entrent en ligne de compte pour déterminer les tâches comprises dans un devis technique et leurs fréquences.

Taux de production, fréquence et temps de nettoyage

Sans être une science exacte, le domaine de l'entretien ménager repose sur des principes simples et des normes qui sont facilement identifiables et utilisables, peu importe l'endroit où l'on se trouve. Lorsqu'on parle de taux de production, on fait référence au nombre de pieds carrés par heure qu'une personne peut travailler selon la tâche à effectuer et l'outil employé ou au nombre d'unités pouvant être nettoyés par unité de temps.

Un guide produit par l'ISSA (International Sanitary and Supply Association, faisant référence dans le domaine) est disponible auprès de cette association et comporte plus de 640 tâches d'entretien et leurs taux de production ou temps respectifs. Ces taux sont des moyennes observées à long terme et varient en fonction de la tâche (épousseter, laver, passer l'aspirateur, etc.), de la surface (vinyle, tapis, céramique, bois, etc.) et des outils (vadrouille de 12, 24, 36 ou 48 pouces, aspirateur dorsal, traineau, squeegee, etc.). Les taux de production et temps de nettoyage peuvent être trouvés sur le site de l'ISSA : www.issa.com

On fait le calcul des surfaces en associant un temps de nettoyage selon le type de surface et la tâche à accomplir (balayer ou laver les planchers, épousseter ou nettoyer l'ameublement, vider les poubelles, etc.). Certaines tâches sont effectuées tous les jours, d'autres hebdomadairement ou mensuellement. En divisant les surfaces par les taux de production, on obtient le temps requis pour les nettoyer.

Dans les coins repas et les salles de bain, on associe un temps selon l'item à nettoyer, en plus des autres tâches. On multiplie le nombre d'items (lavabos, miroirs, toilettes, urinoirs, distributeurs, etc.) par le temps requis et on obtient un total.

Fréquence d'entretien et taux horaire

Il s'agit de combiner les temps déterminés à l'étape précédente aux tâches décrites dans le programme d'entretien (devis). Il est important de noter que les taux de production varient aussi en fonction des fréquences. Plus on exécute souvent une tâche, moins de temps il en faut pour la reprendre. Par exemple, nettoyer les toilettes tous les jours prendra moins de temps à chaque visite que les nettoyer une fois par semaine.

Pour ce qui est du taux horaire, celui-ci varie en fonction de la réglementation applicable dans le territoire (province, état, pays) où se déroulent les travaux d'entretien. Les taux horaires incluent la supervision, les avantages sociaux, l'administration et la marge bénéficiaire et excluent généralement les taxes. Un billet spécial sera d'ailleurs produit à ce sujet.

Somme de ce qui précède

On multiplie le nombre total des heures obtenues par le taux horaire pour obtenir l'investissement mensuel requis pour effectuer le programme d'entretien. Un document de présentation est produit, comprenant un devis technique (tâches et fréquences), les clauses contractuelles et l'investissement mensuel recommandé. ○



Société d'avocats

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

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

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

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com



BATIMEX oeuvre dans le domaine de l'inspection
et de l'expertise technique de bâtiment
depuis plus de 10 ans.

RÉSIDENTIEL – CONDOMINIUM – INSTITUTIONNEL – COMMERCIAL – INDUSTRIEL

**Nous sommes fiers de notre équipe :
technologues, ingénieurs et inspecteurs en bâtiment.**

**De par son expertise, notre équipe professionnelle a su se démarquer
de la compétition en offrant des services professionnels dans les domaines suivants :**

- Inspection de bâtiment · Expertise technique en vice-caché et de construction
- Services ingénierie · Fonds de prévoyance / préreception · Inspection préachat / prévente
- Inspection qualité d'eau · Inspection qualité de l'air · Moisissure · Ocre ferreuse · Piézométrie · Pyrite
- Inspection de drain par caméra fibreoptique · Gérance de projets
- Évaluation des dommages causés par sinistres (eau/feu)

CENTRE D'APPEL OUVERT 24h/24h 7/7
1-888-375-4641

162, rue Cowie, bureau 101, Granby (Qc) J2G 3V3



Comment optimiser ma signalisation de stationnement?



Par Benoît Cardin
Bromar

Vous êtes fatigués de vous battre avec vos stationnements réservés? Vous trouvez que les automobilistes roulent trop rapidement? Vous avez des problèmes d'espace avec les visiteurs? Apprenez-en un peu plus sur les moyens d'optimiser la signalisation de vos stationnements.

Comment identifier votre stationnement de manière efficace?

Réglementer un stationnement afin d'assurer un partage équitable pour tous n'est pas une mince tâche. Il est important de bien évaluer sa situation afin de choisir le bon message à véhiculer. Implanter une signalisation claire et durable est préférable.



Stationnements réservés aux résidents

Que ce soit une zone réservée, des cases pour les locataires ou des vignettes de stationnement, tentez d'harmoniser le tout.



Stationnements visiteurs

Accueillez vos visiteurs en leur indiquant clairement la zone où ils sont autorisés à se stationner sans risquer d'amendes.



Stationnements véhicules d'urgence

Gardez les entrées libres pour les services d'urgence en identifiant les zones interdites de stationnement.



Arrêt/Stop

Les panneaux d'arrêt permettent d'accroître la fluidité de la circulation.



Limite de vitesse

Pour contrôler la vitesse dans vos stationnements, imposez vos limites.

Par où commencer?

Après avoir évalué vos besoins, n'hésitez pas à vous faire conseiller. Notre entreprise vous offre un service clé en main! Nos enseignes sont fait d'aluminium et sont résistantes aux intempéries. Elles peuvent être installées sur un mur, sur poteaux ou sur base de béton. Il est également possible d'appliquer un vinyle réfléchissant afin qu'elles soient davantage visibles le soir. Ensuite, nous nous occupons de communiquer avec Info-Excavation pour les détails entourant la conformité de l'installation. Une fois le tout confirmé, nous prenons un rendez-vous pour l'installation.

Bref, une bonne signalisation de stationnement devrait être suffisamment simple pour que les résidents et visiteurs puissent bien la saisir. Si vous éprouvez des problèmes ou que vous souhaitez simplement implanter un système efficace dès le départ, communiquez avec nous. Démontrez que la sécurité vous tient à cœur! ○



Signalisation d'édifice

Intérieure & Extérieure

Vignette de stationnement

Enseigne de stationnement

Enseigne directionnelle

Plan d'évacuation

Identification services d'incendie

Identification des locaux

Fenêtre givrée

85, St-Louis, Lemoyne, Québec, J4R 2L3

450.466.9211

Fax: 450-466-7922

Le nettoyage des conduits de ventilation et de sècheuses. Comment choisir un fournisseur responsable!



Par David Boily
Air Élite

Si vous êtes administrateur de votre syndicat de copropriété et que l'on vient de vous confier la tâche de trouver un fournisseur pour effectuer le nettoyage des conduits de sècheuses ou le système de ventilation des aires communes (corridors, ascenseur, salle d'entraînement, etc.)

Je vous souhaite bonne chance!

Depuis quelques années plusieurs compagnies s'affichent à l'aide de grosse publicité, de promotion attrayante et de vendeurs professionnels payés à commission. La raison est fort simple, il n'existe tout simplement aucune réglementation au Québec, au Canada et même aux États-Unis dans ce domaine. Cette situation ouvre la porte à tous les entrepreneurs de ce monde à la recherche d'un profit rapide. Il existe au États-Unis une association reconnue du nom de Nadca ou plusieurs excellentes compagnies québécoises et canadiennes en sont membres. Elle offre d'excellentes formations, séminaires, guides de travail, etc., mais malheureusement il suffit qu'une seule personne de la compagnie passe leur examen et la compagnie devient automatiquement certifiée (après l'envoi d'un chèque bien sûr). Ce qui laisse encore une fois la porte ouverte aux charlatans qui envoient souvent la réceptionniste passer l'examen, alors que la plupart des techniciens n'ont aucune formation ou expérience pertinente. Former un bon technicien prend plusieurs mois voire des années.

Voici donc quelques trucs pour éviter de vous faire avoir.

- Ne vous fiez pas à la publicité ou à des promotions trop attrayantes. Les bonnes compagnies qui existent depuis plusieurs années et offrent un bon service sont amplement sollicitées et n'ont certes pas besoin de faire des ventes de feu.

- La qualité et la rapidité du retour d'appel ne sont pas toujours gage de compétence. Plusieurs petits artisans dans le domaine qui existent depuis de nombreuses années offrent un excellent service et n'ont pas de réceptionniste et répondent eux-mêmes aux appels en fin de journée ou le lendemain. Il ne s'agit pas ici d'une urgence médicale soyons honnêtes.

- Si vous êtes résident d'une copropriété de plus de 20 unités et que le vendeur vous fait un estimé par téléphone... posez-vous des questions, à moins que cette même compagnie ait déjà nettoyé l'immeuble voisin qui est une copie conforme de votre bâtiment. Normalement un technicien devrait passer et inspecter votre système de ventilation avant de vous faire un prix. Pour bien nettoyer un système, il faut bien le comprendre. Pour les conduits de sècheuses, c'est différent.

- Pour obtenir une soumission pour le nettoyage de vos conduits de ventilation, il est important qu'un membre de votre syndicat soit présent lors de la visite du technicien ou du vendeur si votre immeuble compte plus de 20 unités. N'hésitez surtout pas à poser des questions et si les réponses semblent trop vagues, méfiez-vous. Par contre, pour les conduits de sècheuses, une inspection visuelle de l'extérieur seulement peut être suffisante pour faire une bonne évaluation.

- Quelques compagnies offrent l'inspection par caméra robot. Ne vous faites pas avoir par les gadgets ... dites-vous bien que les images qu'ils vous présenteront seront celles qu'ils voudront bien vous montrer.

Si vous avez libre choix de l'endroit où vous voulez faire l'inspection (si accessible) alors vous êtes entre bonnes mains.

Finalement, la règle des trois soumissions est toujours une bonne pratique. Cela vous permettra de déterminer si le niveau de professionnalisme de l'entreprise vous convient ainsi que le meilleur rapport qualité-prix. N'oubliez pas de demander des références auprès des organismes reconnus pour leurs conseils auprès de leurs membres syndicats de copropriété. ○

5 solutions abordables pour améliorer le rendement énergétique de votre système HVAC / CVAC



Julien Laliberté
Directeur de comptes
jlaliberte@baulne.ca
514 794-0113

Votre système HVAC / CVAC dilapide d'importantes quantités d'énergie et vous prévoyez des réparations coûteuses ou l'achat de nouveaux équipements afin de pallier au gaspillage? Vous serez ravi de savoir qu'il existe des solutions à portée de main (et de budget!) pouvant augmenter vos économies énergétiques de manière significative.

Avant d'entreprendre des changements majeurs à vos installations actuelles, lisez bien ce qui suit!

Système HVAC / CVAC énergivore : 5 points essentiels à vérifier

Remplacer les filtres encrassés

Il est commun de prendre du retard dans la maintenance préventive d'un système CVAC, par manque de temps ou de ressources. Parmi les étapes les plus négligées, il y a certes le changement des filtres, qui amassent leur lot de déchets (poussières, saletés et autres) et exigent une attention particulière. Des filtres encrassés ou bouchés obligent le système à travailler doublement pour parvenir à pousser la quantité d'air optimale.

Les systèmes modernes avec commandes numériques directes peuvent surveiller la chute de pression avant et après les filtres et vous alerter lorsqu'il est temps de les changer, mais les systèmes d'un certain âge demandent un suivi plus rigoureux de la part des personnes en charge de la maintenance.

Nettoyer les serpentins

Puisque l'air est aspiré au travers d'un serpentin, de nom-



breux débris s'y logent, affectant le transfert de chaleur. Si vos serpentins sont souillés, les composants de votre système CVAC sont donc incapables de climatiser l'air entrant comme il se doit, engendrant une dépense énergétique inutilement élevée pour effectuer le travail attendu.

Pensez aux milliards de particules de poussière visibles dans la lumière du soleil; elles ont toutes le potentiel d'être aspirées dans le système de circulation. Si vous ne changez pas votre filtre correctement ou si le filtre présente un joint incorrect, cet air sale pénétrera dans le serpentin intérieur et pourra le bloquer. Les débris pourraient également se fixer au ventilateur, augmentant son ampérage et sa dépense d'énergie.

Assurer un taux de ventilation adéquat

Quelle quantité d'air frais votre système CVAC aspire-t-il? Selon la norme ANSI/ASHRAE 62.1 (Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality), 10 cfm par personne sont exigés pour la plupart des espaces. Il est donc fortement conseillé de procéder à un examen simple afin de vous assurer que votre système aspire la quantité d'air extérieur recommandée. En cas de doute, n'hésitez pas à embaucher un spécialiste, qui vérifiera les volets et examinera les contrôles en détail. Cette étape constitue un autre moyen efficace et abordable de maîtriser vos coûts énergétiques.

Pour vous simplifier la vie au maximum, il est maintenant possible d'utiliser un détecteur de CO2 afin de surveiller si le pourcentage d'air extérieur est assez élevé. Cela permet entre autres, lorsqu'il y a peu d'achalandage dans votre immeuble, de réduire la quantité d'énergie dépensée.

Vérifier le bon fonctionnement des volets

Les moteurs, les liens et les commandes de volets peuvent également causer du tort au système et engendrer des dépenses d'énergie inutiles. Même si votre système est conçu pour laisser entrer une quantité d'air optimale, des volets non vérifiés peuvent laisser entrer un trop petit ou trop grand pourcentage d'air. Cela pourrait, par exemple, mener à la congélation des serpentins et engendrer des dommages (et des frais!) considérables.

Par conséquent, si vous disposez d'un système de contrôle fiable, vous pourrez minimiser vos coûts d'énergie simplement, en testant l'ouverture et la fermeture des volets. Les normes d'efficacité énergétique sur ces nouveaux contrôles sont incroyables; certains proposent une efficacité de 30 à 40 % supérieure comparativement aux modèles plus anciens!

Effectuer la maintenance liée à l'usure normale

Même les meilleurs équipements disponibles sur le marché ne peuvent contrer les effets d'une utilisation à long terme. Votre système CVAC constitue un assemblage précis de pièces qui, avec l'usure, deviennent vulnérables aux dommages, tout comme n'importe quel système de bâtiment. Gardez un œil sur la condition de chaque composant afin d'éviter le gaspillage d'énergie.

Des problèmes mineurs tels qu'une courroie rompue ou une fuite de frigorigène peuvent occasionner des pannes si vous ne les interceptez pas à temps. Si vous ne comptez pas un expert HVAC / CVAC parmi votre équipe de maintenance du bâtiment, il est important de vous référer à une entreprise certifiée pour votre calendrier de maintenance préventive. ○


**Services
après sinistre**

**Service
d'urgence
24/7**

**Dégât d'eau
Incendie**

450 468-0577



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



VALEUR ASSURABLE

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

Un projet d'intelligence énergétique !



Par Jean-Pierre Huppé
Fusion Énergie



L'Atlantis-sur-le-Lac, un complexe de 137 unités situé sur un site privilégié au bord du Lac St-Louis à Pointe-Claire offre à ses copropriétaires les facilités auxquelles ils peuvent s'attendre :

- Un portier en devoir 24 heures sur 24
- Une piscine intérieure et un SPA
- Un centre sportif moderne et un sauna
- Un balcon pour chacun des condos
- L'air conditionné dans les aires communes et privatives
- Un vaste garage intérieur et un stationnement extérieur

Bien entendu, toutes ces composantes consommant beaucoup d'énergie, le Conseil d'administration du syndicat prenait la décision en septembre 2015 d'opter pour un projet d'Intelligence énergétique proposé par notre firme.

Dès les premiers mois, les économies d'énergie furent des plus spectaculaires. Après 12 mois, les économies de 29 % garanties par le projet furent largement dépassées pour atteindre 50 %. Ces économies ont été rendues possibles grâce au contrôle et à la modulation du fonctionnement des équipements d'éclairage, de ventilation et de chauffage des aires communes, en fonction des besoins réels des occupants.

Parallèlement aux économies d'énergie récurrentes, année après année, le syndicat a adhéré l'hiver dernier au nouveau programme de GDP d'Hydro-Québec.

Ce programme de gestion de la demande en puissance (GDP) vise à inciter les clients du marché commercial, en autre, à réduire la demande de puissance de leurs bâtiments pendant les périodes de pointe hivernales (tôt le matin et en fin d'après-midi). En retour, le syndicat de copropriété reçoit un appui financier intéressant. L'automatisation des fonctions de réduction de la demande fut aisément réalisable et les copropriétaires ont pu jouir d'économies additionnelles sur leur facture énergétique annuelle de l'ordre de 6 %. Globalement, des économies de 56 % ont été obtenues grâce à la gestion innovante du syndicat des copropriétaires, et cela dans le plus grand confort des copropriétaires. ○

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

Comment choisir le système de prévention de dégâts d'eau le mieux adapté pour protéger votre copropriété ?



Par Gilles Fréchette
président de Sécurité AquaDéfect
Entreprise spécialisée en prévention de dégâts
d'eau certifiée Réno-Maître par l'APCHQ.

Le marché propose une variété de systèmes pouvant réduire de façon importante le risque de dégâts d'eau dans un immeuble en copropriété. Choisissez le vôtre de façon judicieuse et vous obtiendrez le meilleur rendement qualité-prix !

Dans un immeuble en copropriété, les sources de dégâts d'eau potentiels sont innombrables.

1. Défectuosité d'un appareil

- toilette dont la valve, le raccord ou le mécanisme interne fait défaut
- tuyau de lave-vaisselle qui se défait
- tuyau d'alimentation en eau de réfrigérateur qui cède (ces tuyaux très fragiles peuvent causer une « fuite lente », longtemps inaperçue et très dommageable)
- tuyaux en caoutchouc d'une machine à laver qui flétrissent et finissent par céder
- tuyau de renvoi d'une laveuse qui se détache et tombe par terre
- tuyau d'assainisseur d'eau sous l'évier qui lâche
- tuyauterie sous un évier ou un lavabo qui cède
- chauffe-eau qui perce et qui fuit

2. Erreur humaine

- un occupant qui répond au téléphone de la chambre à coucher après avoir bouché l'évier, un lavabo ou le bain et actionné la robinetterie à plein régime
- une personne qui met le lave-vaisselle ou la lessiveuse en marche puis laisse l'appareil sans surveillance le temps de faire une course
- une famille qui part en vacances pour plusieurs jours ou semaines en négligeant de fermer la valve d'entrée d'eau principale

3. Bris de tuyauterie dans les murs

4. Toit qui coule

5. Infiltrations d'eau par les portes ou fenêtres

Contrairement à ceux que l'on retrouve en Europe, les éviers de cuisine d'Amérique du Nord ne sont jamais munis d'un trop-plein. Selon une recherche menée par notre entreprise, ce serait en raison du risque d'accumulation de bactéries pouvant s'y loger compte tenu des aliments que l'on y traite.

Autre fait intéressant à noter, les trop-pleins des lavabos de toilette et du bain sont souvent inadaptés au débit de la robinetterie en place. Ils ne suffiront donc pas à empêcher un débordement si le remplissage est laissé sans surveillance. Faites le test. Restez près du lavabo ou de la baignoire, activez la robinetterie à plein régime et observez ce qui se passe une fois que le niveau d'eau atteint le trop-plein. Vous vous rendrez sans doute à l'évidence : vos trop-pleins ne permettront pas d'éviter la catastrophe.

En matière de prévention de dégâts d'eau causés par un appareil défectueux ou l'erreur humaine, le nerf de la guerre est la présence d'une valve qui coupe l'alimentation en eau dès qu'une fuite est détectée. C'est ainsi que l'on peut réduire de façon marquée les risques de dommages causés par les situations de type 1 ou 2 – les causes les plus fréquentes de dégâts d'eau dans les condos.

Les risques de dommages de type 3, soit les fuites d'eau dans les murs, peuvent être réduits à l'aide de divers systèmes.

- Opéré par le champ magnétique créé par le compteur d'eau lorsqu'il y a un débit d'eau, un moniteur de compteur d'eau peut sonner l'alarme advenant la détection d'un débit constant et inhabituel.
- Un débitmètre fait le même travail, cette fois en mesurant le débit de l'alimentation principale en eau de l'immeuble. Il faut cependant prendre soin de choisir un débitmètre qui ne restreint pas l'alimentation en eau et

entraîner une perte de pression (les occupants verront tout de suite une différence en prenant leur douche et ils vous en tiendront rigueur).

- Des câbles détecteurs enroulés autour de la base des colonnes d'eau peuvent sonner l'alarme dès qu'un filet d'eau descend le long de celles-ci.

Fait important à noter : le moniteur de compteur d'eau et le débitmètre peuvent détecter un débit d'eau constant et anormal, mais ne préciseront pas l'emplacement de la fuite dans les murs. Les câbles détecteurs offrent une meilleure précision, mais, si leur installation est simple au moment de la construction d'un immeuble, elle est plus difficile une fois les murs fermés.

Dans le cas des situations de type 4 ou 5, les systèmes mentionnés précédemment n'auront une utilité que si l'eau qui s'est introduite (par le toit, une porte ou une fenêtre) atteint ensuite un détecteur d'eau à l'intérieur du condo et sonne l'alarme. Une gestion appropriée de l'état du toit et du calfeutrage des portes et fenêtre réduira ici les risques de dommages.

Les systèmes de détection et d'arrêt de fuites d'eau

Un système de base est généralement composé :

- de 5 à 8 détecteurs (en fonction du nombre d'appareils dans le logement) avec ou sans fil ;
- d'une valve électrique fixée à l'entrée d'eau ;
- d'un panneau de contrôle.

Le type de détecteurs peut varier selon l'appareil à protéger.



Détecteur d'eau discret

Ce type de détecteur très discret se place facilement sous la laveuse, derrière une toilette ou sous un évier ou un lavabo.



Détecteur câble de périmètre

Ce type de détecteur faisant de 183 cm (6 pieds) de longueur détecte la

présence d'eau sur toute sa longueur. Il convient particulièrement pour protéger l'arrière d'un lave-vaisselle ou le pourtour d'un chauffe-eau.



Détecteur miniature

Ce type de détecteur est particulièrement adapté pour détecter rapidement le débordement d'un évier ou lavabo.



Valve électrique

La valve électrique représente sans contredit la composante la plus importante d'un système de détection et d'arrêt de fuites d'eau. Sans elle, le système ne peut que signaler une fuite pendant que vous êtes par exemple en train de faire vos emplettes ou en vacances – bref alors que vous êtes peut-être incapable d'intervenir. Un système doté d'une valve électrique vous avertit plutôt qu'elle a été fermée et que le dégât a été évité : il fait le travail pour vous.



Panneau de contrôle

Le panneau de contrôle reçoit les signaux des différents détecteurs et actionne la valve électrique, au besoin. Certains systèmes à la fine pointe de la technologie offrent aussi les fonctionnalités suivantes :

- piles rechargeables assurant le maintien du fonctionnement durant une panne de courant ;
- routeur Wifi incorporé transmettant les notifications à plusieurs téléphones intelligents, sans les frais mensuels associés à une centrale d'alarme ;
- communication cellulaire pour la transmission des notifications en l'absence de réseau Wifi ;
- protocole domotique Z-Wave permettant de contrôler plus de 250 produits Z-Wave actuellement sur le marché, notamment

- des thermostats qui, par géolocalisation, peuvent réduire la température du logement durant l'absence des occupants;
- des caméras pouvant être consultées de n'importe où dans le monde;
- des serrures électroniques actionnées à distance;
- des systèmes d'éclairage actionnés à distance;
- des modules pouvant couper l'alimentation électrique d'une laveuse qui, autrement, se viderait de son contenu même si la valve sur l'entrée d'eau a été fermée;
- et plus encore.

Détecteur de mouvement

L'ajout d'un détecteur de mouvement permet de faire fermer la valve si aucun mouvement n'est détecté dans le logement pendant une période de temps modifiable (24 heures, par exemple). La valve s'ouvre automatiquement dès que les occupants réintègrent les lieux. Grâce à cet élément, plus besoin de penser à fermer la valve de l'entrée d'eau durant une absence prolongée! Souciez-vous plutôt d'apporter crème solaire et raquette de tennis!



Rapports

La fonctionnalité de transmission des notifications permet de générer des rapports qui serviront à mieux gérer les risques liés aux dégâts d'eau et à démontrer à l'assureur combien ont été évités.

- On estime que, pour chaque dégât d'eau signalé dans une copropriété, il y en a autant sinon plus qui ne sont pas déclarés parce que le copropriétaire craint une augmentation de ses primes d'assurance ou la réprobation de ses voisins. Ces dégâts d'eau non déclarée finissent souvent par coûter plus cher à réparer que ceux qui sont détectés et réparés rapidement. En présence d'un système de détection de fuites d'eau, il y a de fortes chances que cessent ces petites omissions coûteuses.

À l'aide de ces systèmes modernes et fiables, il est possible de non seulement jouir de la paix d'esprit mais aussi de stabiliser, voire améliorer les conditions de votre couverture d'assurance tout en protégeant l'investissement important que représente l'achat d'un logement en copropriété.

Nombreux sont ceux qui sont conscients du problème, mais peu connaissent les solutions à leur portée. Espérons que ce survol vous aura permis de mieux les connaître. ○

Gilles Fréchette

Président de Sécurité AquaDétect



EXCELLENT
PAVAGE-PAVING

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

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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

Licence RBQ: 8360-5220-01

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

514 -766-4888 / info@excellentspavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentspavage.ca



Prévention de dégâts d'eau

- Condo
- Commerce
- Résidence
- Chalet

**ÉVITEZ LA
CATASTROPHE!**

IMAGINEZ...

Ne plus jamais avoir
à vous soucier
des dégâts d'eau.

Aucune dépense initiale en capital
pour les propriétaires de condo*

*Certaines conditions s'appliquent



514 375-5678

info@securiteaquadetect.com | securiteaquadetect.com

Termes que l'on retrouve en évaluation foncière :



Par Fabien Prud'Homme
É.A.

Plusieurs intervenants dans le milieu ne comprennent pas toujours les subtilités de certains termes. Il y a aussi une confusion sur certaines définitions. L'article qui suit est le deuxième d'une série, qui se veut un outil simple et sans prétention pour aider le lecteur à mieux comprendre la terminologie employée dans le domaine immobilier. Les définitions ci-après ont été tirées du site Web de la firme Prud'Homme, Mercier & Associés www.pmea.ca que vous pouvez consulter gratuitement.

Saisie (Foreclosure)

La saisie désigne un processus activé par un créancier d'une partie en défaut de paiement pour vendre les actifs laissés en garantie dans le but d'être remboursé.

Servitude (Easement)

La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent. Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. Les servitudes sont apparentes ou non apparentes. La servitude est apparente lorsqu'elle se manifeste par un signe extérieur; autrement elle est non apparente. La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice.

Servitude de passage (Right of Way)

La servitude de passage est un droit d'accès à la voie publique reconnu au profit du propriétaire d'un fonds enclavé. Le Code civil prévoit qu'un propriétaire qui n'a sur la voie publique aucun accès ou une issue insuffisante, pour une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, ou encore pour la réalisation d'une opération de construction, peut demander à son voisin un passage suffisant pour accéder à sa propriété.



Sine die

Locution latine qui signifie « sans jour fixé ». Lorsqu'une instance du tribunal est ajournée « sine die », aucune date précise n'est fixée pour ce qui du moment où l'instance sera présentée à nouveau au tribunal. Cette expression est souvent utilisée dans des instances civiles lorsque le tribunal accorde un ajournement « sine die » et qu'il incombe aux parties de présenter à nouveau l'affaire au tribunal à une date et à une heure dont elles peuvent convenir.

Société canadienne d'hypothèque et de logement - SCHL (CMHC)

La Loi nationale sur l'habitation (LNH) a autorisé la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) à exploiter un Fonds d'assurance hypothécaire protégeant les prêteurs agréés des pertes découlant de la défaillance des emprunteurs.

Sous-location (Sublease)

Contrat par lequel le locataire d'un immeuble le donne à bail à un tiers appelé sous-locataire, généralement pour une durée qui ne peut dépasser l'échéance du bail initial.

Subpoena

Un ordre juridique adressé à une personne pour qu'elle compare devant un tribunal.

Subrogation (Subrogation)

La substitution d'une personne à la place de l'autre en référence à une revendication légitime, à une demande, une obligation ou à un droit légal.

Succession (Estate)

Patrimoine d'une personne décédée.

Superficie locative (Leasable floor area)

Superficie du local ajoutée du pourcentage relatif des espaces communs.

Syndicat de copropriété

(Syndicate or Owners' Association)

Le syndicat a pour mission de veiller à la conservation de l'immeuble, à son entretien et à son administration. Le syndicat est créé dès la constitution de la copropriété. C'est le conseil d'administration qui agit pour le syndicat. Les administrateurs établissent le budget de la copropriété. L'assemblée des copropriétaires étudie les questions qui intéressent l'ensemble des copropriétaires. Chaque copropriétaire est habilité à exercer son droit de vote en fonction de son nombre de voix.

Taux (Rate)

Un taux est un rapport entre deux grandeurs, exprimé souvent en pourcentage.

Taux d'escompte (Bank Rate)

Taux minimum auquel la Banque du Canada accorde des avances à court terme aux banques à charte et aux autres établissements financiers membres de l'Association canadienne des paiements. C'est le taux de référence pour les taux préférentiels fixés par les établissements financiers.

Taux d'intérêt (Interest Rate)

Taux de rendement que l'emprunteur verse au prêteur en retour du droit d'utiliser l'argent pour une durée déterminée. Le taux d'intérêt est habituellement exprimé en pourcentage annuel.

Taux de change (Exchange Rate)

Le taux de change est le taux auquel les monnaies nationales s'échangent entre elles, en fonction de leurs valeurs respectives les unes par rapport aux autres. Un grand nombre de pays utilisent le dollar américain comme étalon de mesure de la valeur de leur propre monnaie. Comme la majeure partie du commerce international et des opérations financières du Canada se fait avec les États-Unis, la valeur du dollar canadien par rapport à celle du dollar américain est de toute première importance pour le Canada.

Taux de rendement interne - TRI

(Internal Rate of Return - IRR)

C'est le taux qui permet d'escompter à la valeur actuelle, chacune des encaisses nettes et la réversion de telle sorte que cette valeur actuelle soit égale au coût de l'investissement original.

Taux directeur (Base Rate)

Les taux directeurs sont les taux d'intérêt au jour le jour fixés par la banque centrale d'un pays ou d'une union monétaire, et qui permettent à celle-ci de réguler l'activité économique. Ces taux sont ceux auxquels sont rémunérés les excédents de liquidités des banques et institutions financières placés auprès de la banque centrale (taux de rémunération des dépôts), et le taux auquel peuvent emprunter ces mêmes agents économiques auprès de la banque centrale (taux de refinancement et taux d'escompte). Les taux directeurs permettent, en fixant le « coût de l'argent » sur le marché monétaire, de réguler l'investissement économique et ainsi d'encourager l'activité économique dans les périodes de creux, ou de freiner le sur-investissement (dans des projets non rentables) pendant les périodes de surchauffe inflationniste. Les taux directeurs influencent donc la croissance et le taux de change. Une hausse des taux directeurs peut mener vers une nouvelle appréciation de la devise concernée.

Taux fixe (Fixed Rate)

Taux d'intérêt qui demeure inchangé pendant le terme d'un prêt.

Taux global d'actualisation - TGA

(Overall Capitalization Rate - OCR)

C'est le taux composite qui incorpore implicitement un taux de rendement sur l'investissement et un taux qui doit permettre de récupérer l'investissement. L'utilisation de ce taux global d'actualisation permet d'actualiser en une indication de la valeur marchande une seule année de revenus stabilisés.

Taux préférentiel (Prime Rate)

Taux d'intérêt demandé par une banque à ses clients de premier ordre (ceux qui présentent le moins de risque).

Taux variable (Floating Rate)

Prêt dont le taux d'intérêt augmente ou baisse avec les fluctuations des taux d'intérêt du marché.

Taxe de bienvenue ou droit de mutation

(Transfer Tax)

Taxe imposée par la municipalité pour tout transfert du droit d'une propriété sur son territoire en vertu de la législation

provinciale. Le taux de ce droit de mutation est fixé de la façon suivante : - 0,5 % sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 50 000 \$; - 1 % sur la tranche de la base d'imposition qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$; - 1,5 % pour la tranche de la base d'imposition qui excède 250 000 \$.

Taxe foncière (Property Tax)

Une taxe ou une surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'immeuble, à l'égard de celui-ci

Terme (Term)

Durée pendant laquelle un contrat de prêt, de crédit-bail ou d'hypothèque est en vigueur. Le terme peut varier de quelques mois à plusieurs années.

Terrain (Land)

Partie de l'immeuble qui porte des améliorations, soit les bâtiments, les aménagements au sol et les infrastructures nécessaires à leur exploitation. À strictement parler, le terrain est aussi un immeuble. Tout ce qui traite du terrain, en droit comme en immobilier, est du domaine foncier alors que ce qui traite des bâtiments est du domaine de l'immobilier.

Terrain nu ou Terrain non viabilisé

(Raw Land or Unserved Land)

Terrain dans son état naturel, généralement non cadastré, c'est-à-dire qui n'a pas fait l'objet d'un lotissement, sur lequel on n'a effectué aucun aménagement nécessaire pour le mettre en état d'utilisation. Cette notion s'oppose à celle de «terrain viabilisé». On fera attention à ne pas confondre terrain nu et terrain vague, ce dernier terme désignant un terrain généralement cadastré, aménagé ou non.

Terrain traversant (Through Lot)

Terrain, autre qu'un terrain d'enclavement, ayant une façade sur deux chemins ou voies publiques.

Terrain viabilisé

(Served land)

Terrain cadastré sur lequel on a effectué les travaux d'aménagement (mouvements de terre, voirie, adductions, égouts, clôtures, travaux paysagers, etc.) nécessaires pour le mettre en état d'utilisation. Lorsqu'un terrain est doté de toutes les installations de voirie, des services d'eau, d'égouts et d'électricité on parle de terrain entièrement viabilisé (en anglais : fully serviced land, plot with all services).



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

NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences
- Inspection préreception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

nivoex.com

info@nivoex.com



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

Terre (Tract of land)

Terrain spécifique ou limité mais d'une importante superficie. Terre en vrac pour développement.

Terres humides (Wetlands)

Étendue de terre recouverte d'eau peu profonde, durant certaines saisons ou de façon permanente, ou dont la nappe phréatique est à la limite de la surface. Dans les deux cas, les eaux abondantes ont favorisé la formation de sols hydriques et la prolifération d'hydrophytes ou de plantes hydrophiles. Les quatre types principaux de terres humides sont les marécages, les marais, les tourbières oligotrophes et les tourbières minérotrophes.

Testament (Will)

Document juridique qui contient les volontés d'une personne relatives à la disposition de ses biens, qui ne prendront effet qu'après le décès de cette personne.

Titre de propriété (Ownership title)

Droit de propriété juridiquement valide.

Topographie (Topography)

Nature de la surface de la terre; la topographie peut être de niveau, en pente, montagneuse. Variation de la surface de la terre.

Transaction à distance (Arms Length Transaction)

Transaction dont les deux parties ne sont pas liées et ne manifestent aucun intérêt commun. Une telle transaction reflète la plus part du temps la juste valeur marchande d'une propriété.

Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Le Tribunal administratif du Québec est institué par la Loi sur la justice administrative. Il a compétence pour juger des recours exercés à l'encontre des décisions administratives rendues par certaines autorités de l'administration publique, telles des ministères, des régies, des commissions, des municipalités, des établissements de santé, etc. Le Tribunal comporte quatre sections. La Section des affaires sociales est principalement chargée des recours ayant trait notamment à la sécurité du revenu, à l'aide et aux allocations sociales, à la protection des personnes atteintes de maladie mentale, aux services de santé et aux services sociaux, à l'immigration, aux régimes de rentes et à certains régimes d'indemnisation. En matière de fiscalité municipale, la Section des affaires immobilières statue sur les contestations ayant trait aux mentions aux rôles d'évaluation foncière ou aux rôles de valeur locative

et sur la détermination des indemnités dans les cas d'expropriation. La Section du territoire et de l'environnement décide des recours portant sur la protection du territoire agricole et la protection de l'environnement. Enfin, la Section des affaires économiques se prononce sur les contestations relatives à des permis et à des autorisations relevant de diverses lois de régulation économique, industrielle, professionnelle ou commerciale

Unité d'évaluation (Unit of Assessment)

En évaluation municipale, constitue une unité d'évaluation le plus grand ensemble possible d'immeubles qui remplit les conditions suivantes: 1) le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis; 2) les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau; 3) si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une même fin prédominante; et 4) les immeubles ne peuvent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties, compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite. Voir article 34 de la LFM.

Usage le meilleur et le plus avantageux (Highest and Best Use)

Usage raisonnablement probable et légal du bien immobilier qui est physiquement possible, adéquatement soutenu, financièrement faisable et qui conférerait au bien immobilier la valeur marchande la plus élevée possible. L'usage le meilleur et le plus avantageux d'un bien est une notion économique qui permet de mesurer l'interaction de quatre critères : la permisivité selon la loi, la possibilité physique, la viabilité financière et la rentabilité maximale.

Usufruit (Usufruct)

L'usufruit est le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance. L'usufruit, au même titre que l'usage, la servitude et l'emphytéose est un démembrement du droit de propriété, constituant des droits réels.

Valeur actualisée (Present Value)

Valeur équivalente à l'instant présent d'une somme disponible plus tard. Dans le cas d'une rente, la valeur actualisée est la valeur équivalente d'une série de paiements égaux à recevoir dans l'avenir. La création de la valeur est l'objectif de tout gestionnaire. Cet objectif est atteint quand les investissements d'une société rapportent plus que le taux de rendement requis par les fournisseurs des fonds.

Valeur actualisée des flux monétaires (Discounted Cash Flow Value)

La méthode de la valeur actualisée des flux monétaires (ou de trésorerie) se fonde sur le principe de la prévision; autrement dit, la valeur se crée d'après la prévision d'avantages éventuels. L'analyse de la VAT tient compte des évaluations pour ce qui est de la valeur du placement et de la valeur marchande, ainsi que d'autres questions, par exemple les contrôles de sensibilité.

Valeur comptable (Book Value)

Méthode d'évaluation de l'actif et du passif fondée sur la valeur inscrite dans les livres du détenteur de l'actif ou de l'émetteur du passif. La valeur comptable correspond au coût d'origine de l'actif moins son amortissement cumulé.

Valeur d'assemblage (Assemblage Value)

Accroissement de la valeur des terres résultant d'assemblage de petites parcelles dans une propriété.

Valeur de convenance/spéciale à l'exproprié (Value of Convenience/Special Value to Expropriated Party)

La valeur de convenance et/ou la valeur spéciale à l'exproprié est la valeur d'un bien ou d'un droit pour son propriétaire-utilisateur. Il s'agit d'une valeur qui dépasse généralement la valeur marchande, dans la mesure où elle contient cette dernière, plus une valeur particulière pour le propriétaire-utilisateur. On parlera généralement de valeur spéciale à l'exproprié lorsque cette valeur peut être un avantage économique particulier à l'exproprié.

Valeur de liquidation ou valeur réalisable (Liquidation Value)

La valeur de liquidation est le prix le plus probable de la vente de la propriété ou d'un intérêt dans la propriété et répondant aux conditions suivantes: - l'acheteur est prudent et agit en pleine connaissance de cause, alors que le vendeur est contraint de vendre; - la vente doit se produire dans un court laps de temps spécifié par le vendeur; - les efforts de mise en marché sont limités; - le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant; - le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux.

Valeur en continuité d'opération (Value as a Going Concern)

Le montant pour lequel un actif trouverait preneur à la suite

d'une transaction ayant lieu en toute équité entre des parties consentantes et bien informées des faits. L'actif est évalué en présumant que les lieux sont propices à maintenir l'usage présent comme faisant partie d'une entreprise en opération selon la convention de l'entreprise (going concern) ou pour une utilité similaire exigeant des modifications mineures seulement. Cette notion de valeur ne se veut pas une estimation de la valeur que l'entreprise pourrait rapporter si elle était mise en vente sur le marché libre. Ici encore, le délai de vente doit être raisonnablement suffisant pour trouver un acquéreur. De manière implicite, cette définition présuppose une vente à une date donnée et/ou un transfert des titres du vendeur à l'acquéreur suivant les conditions qui suivent: Le vendeur et l'acquéreur sont typiquement motivés; Les parties sont bien informées et/ou bien avisées; Chacune agit selon ce qu'elle considère être de son meilleur intérêt; Le règlement se fait en espèces ou l'équivalent; Le financement qui s'applique normalement à ce genre de propriété peut être obtenu suivant des conditions normales sur le marché monétaire à la date spécifiée; Le prix déterminé représente une considération adéquate de la propriété vendue et ne tient pas compte de financement spécial et/ou conditionnel, de frais de services, de coûts ou de crédits contractés au cours de la transaction. Cette valeur représente l'opinion de l'évaluateur sur un item d'une utilité effective pour la période de sa vie économique restante. Même si la dépréciation augmente avec le temps, ce facteur temps n'en est point le seul facteur la contrôlant; c'est un contraste avec la dépréciation comptable.

Valeur locative (Rental Value)

Revenu que l'on peut raisonnablement s'attendre de retirer en échange du droit d'utilisation d'un immeuble. Généralement, la concurrence établit la valeur locative.

Valeur marchande sur le marché libre (Market Value on Open Market)

Prix le plus probable qu'un bien devrait rapporter dans un marché, à la date précisée, concurrentiel et ouvert, dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant tous prudemment et en connaissance de cause et en supposant que le prix n'est pas déterminé par des facteurs indus. Cette définition laisse entendre que l'on conclut la vente à la date précisée et en transférant le titre de l'acheteur au vendeur dans les conditions suivantes: - l'acheteur et le vendeur sont normalement motivés; - les deux parties sont bien informées ou bien conseillées et agissent, à leur avis, dans leur intérêt; - un délai raisonnable est prévu pour la mise en vente sur le marché libre - le paiement est effectué en espèces, en dollars canadiens, ou selon des modalités financières comparables; - le prix représente la contrepartie



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/groupedpjl

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPA
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES
Fellow professionnel d'assurance agréé
Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

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

normale du bien vendu, sans être modifié par un financement spécial ou original ou des concessions de vente accordées par quiconque est associé à l'opération de vente.

Valeur nominale (Nominal Value)

La valeur nominale d'un emprunt est une valeur relativement formelle qui sert au calcul des intérêts versés. Dans les cas simples, elle est égale à ce que l'emprunteur perçoit et à ce qu'il rembourse.

Valeur réelle (Actual value)

Selon l'article 43, LFM, la valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes: 1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et 2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Valeur résiduelle (Residual or Salvage Value)

La valeur résiduelle est déterminée au moment de l'acquisition. Il s'agit de l'estimation de la valeur que l'acquisition devrait avoir à la fin de la durée de l'amortissement.

Valeur uniformisée (Standardized Value)

La valeur foncière uniformisée constitue le résultat obtenu de la multiplication de la valeur au rôle par le « facteur comparatif » afin de ramener sur une base comparable les évaluations qui proviennent de rôles d'évaluation différents

Vérification diligente (Due Diligence Review)

Un acheteur ou un repreneur a le droit de faire vérifier divers éléments relatifs à l'entreprise par ses propres experts afin de vérifier si ce que le vendeur a dit est vrai, si les biens sont vraiment ceux qu'il croit acheter et s'il n'y a pas de défauts cachés ou de procédures en cours contre l'entreprise, par exemple. La vérification diligente couvre habituellement les aspects suivants : les opérations, la propriété intellectuelle, les biens, les ressources humaines, les aspects légaux, comptables, fiscaux et environnementaux.

Vide sanitaire (Crawl space)

Petite ouverture entre le sol et le dessous d'une structure, pas assez haut pour permettre d'être debout mais suffisante pour permettre l'accès nécessaire pour le câblage, la plomberie et autres services.

Vie économique - ou durée de (Economic Life Span)

La vie économique est la période de temps pendant laquelle une construction contribue à la valeur de la propriété. La vie économique peut concorder avec la vie physique d'une construction ou lui être inférieure, mais jamais supérieure.

Vie économique restante (Remaining Economic Life Span)

Période de temps à partir de la date d'évaluation jusqu'à l'expiration de la vie économique de la construction.

Vie utile ou Durée de vie utile (Useful life)

Période durant laquelle une construction est utilisée pour la fin à laquelle il était prévue jusqu'à son déclassement, sa fermeture ou sa démolition.

Ville-centre (Central City)

Toute municipalité locale dont le territoire correspond à une agglomération de recensement définie par Statistique Canada ou toute municipalité locale dont le territoire est compris dans une telle agglomération, qui émerge historiquement comme la plus proéminente et dont la population est généralement la plus élevée.

Voisinage (Neighbourhood)

Unité collective avec des caractéristiques distinctes susceptible de créer des liens d'intérêts communs.

Zonage (Zoning)

Acte de définir les affectations du sol et de les figurer sur un plan, de délimiter les zones soumises aux mêmes règlements d'urbanisme, en particulier aux mêmes règlements de construction.

Zonage incitatif (Incentive or Bonus zoning)

Outil d'aménagement urbain permettant à une municipalité de consentir à un promoteur immobilier un assouplissement des restrictions de zonage en échange de la réalisation additionnelle d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public.

Zone inondable (Flood Prone Area)

Zone pouvant être occasionnellement inondée.

Voilà la fin de l'aventure pour moi, j'espère que vous avez apprécié. Merci de m'avoir lu. ○
Fabien Prud'Homme, É.A.

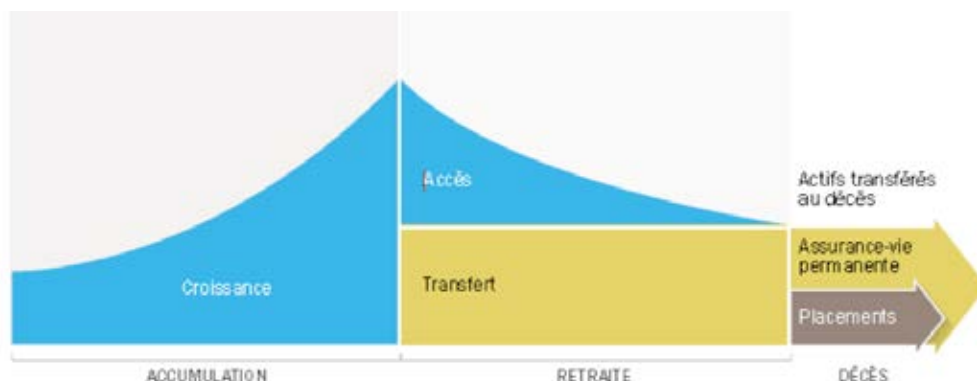
Protégez votre patrimoine au moyen d'une assurance-vie



Par Jacques Dufort
Conseiller en sécurité financière,
représentant en épargne collective

Payez moins d'impôts et laissez davantage d'argent aux personnes qui vous sont chères!

Vous avez connu une vie remplie de succès, économisé plus d'argent que ce dont vous aurez besoin à la retraite, puis investi le reste dans des placements afin de pouvoir laisser un héritage à vos êtres chers ou à votre œuvre de bienfaisance préférée. Ces placements peuvent cependant être imposables, ce qui signifie que votre famille ne recevra pas une partie de l'argent que vous avez durement gagné. Donc, comment pouvez-vous empêcher l'impôt de ronger votre héritage?

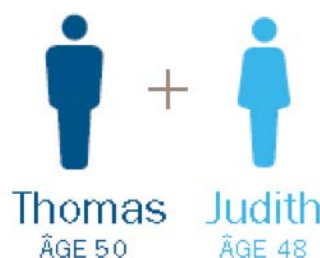


Ce que vous devez savoir au sujet des placements Il y a des aspects positifs aux placements : l'argent peut fructifier et il est facilement accessible, mais il est possible que vous deviez payer de l'impôt, ce qui signifie qu'il en restera moins pour vos proches. Avec des placements imposables non enregistrés, au fil du temps, le montant d'impôt que vous payez pourrait équivaloir au montant que vous avez investi.

Les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) permettent de reporter l'impôt et la croissance réalisée dans des comptes enregistrés libres d'impôt (CELLI) n'est pas imposable. Toutefois, il y a des limites au montant que vous pouvez mettre de côté chaque année.

Chaque dollar que vous payez en impôts ne pourra pas être laissé en héritage!

La différence avec l'assurance-vie, Voici un cas pour vous présenter la différence



Thomas et Judith ont des économies de 500 000 \$. Ils souhaitent investir 25 000 \$ par année pendant 20 ans afin de léguer ce patrimoine à leurs enfants. Comparons ce qui pourrait arriver s'ils inves-

tissaient leur argent dans des placements plutôt que de souscrire une assurance-vie permanente.

Placements

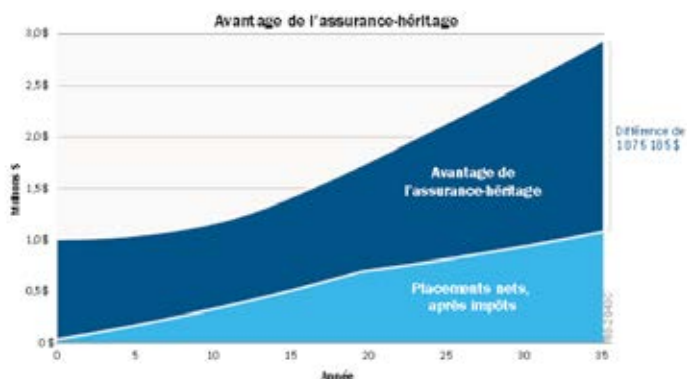
Thomas et Judith investissent 25 000 \$ par année dans des placements à revenu fixe procurant un rendement de cinq pour cent avant impôts, en supposant un taux marginal d'imposition de 40 pour cent.

Assurance-vie

Ils souscrivent une police d'assurance-vie conjointe permanente, dont la prime annuelle est de 25 000 \$ durant 20 ans et dont le produit est payable au dernier décès.

Ces résultats démontrent que Thomas et Judith pourraient perdre 726 494 \$ de l'héritage qu'ils comptent laisser, et ce, en raison des impôts sur les placements à payer sur une période

de 35 ans. En souscrivant une assurance plutôt qu'en effectuant des placements, les actifs de Thomas et Judith pourraient valoir 1 000 000 \$ de plus une fois que les deux seront décédés. (Les taux d'imposition des particuliers varient selon le revenu imposable ainsi que d'une province à l'autre.



Il est présumé que le taux marginal d'imposition est de 40 pour cent.)

L'imposition sur la croissance de la valeur de rachat de votre police est reportée tant que les fonds demeurent à l'intérieur de la police; cette valeur peut devenir imposable si elle en est retirée. Si vous retirez de l'argent de votre police, la valeur de rachat de celle-ci et la somme que vous souhaitez léguer à vos bénéficiaires ou héritiers (la prestation de décès) seront réduites en conséquence. (L'exemple ci-dessus n'est fourni qu'à des fins d'illustration. Il n'est pas complet. Les situations varient selon les circonstances particulières.)

Assurance-héritage

Vous pouvez choisir de laisser les fonds d'une police d'assurance-vie à toute personne de votre choix, en franchise d'im-

pôt, à votre décès (ce qu'on appelle une prestation de décès). Cette prestation de décès peut prendre de la valeur au fil du temps, selon les caractéristiques choisies pour le produit et la police, ce qui signifie que vous pourriez laisser un héritage plus important à votre famille, à vos amis ou à votre œuvre de bienfaisance préférée que vous le feriez si vous aviez opté pour des placements. L'assurance-vie permanente comporte également des caractéristiques qui vous permettent de faire fructifier votre argent à l'intérieur de la police au fil du temps (ce qu'on appelle la valeur de rachat)*. Cette croissance n'est pas imposable tant que les fonds ne sont pas retirés de votre police. Il est possible que vous n'ayez pas besoin de cet argent de votre vivant, mais une fois qu'il s'y trouve, vous pouvez y accéder en tout temps**. Certaines méthodes d'accès à la valeur de rachat sont imposables, alors que d'autres se font en franchise d'impôt.

Le rôle que l'assurance-vie permanente peut jouer dans votre vie

Avantages de votre vivant	Un héritage à votre décès
L'argent peut fructifier à l'intérieur de votre police.	La prestation de décès est versée à qui vous le souhaitez – famille, succession ou œuvre de bienfaisance préférée – en franchise d'impôt à votre décès.
La croissance n'est pas imposable*.	Si vous choisissez un bénéficiaire qui n'est pas la succession, la prestation de décès n'est pas comprise dans les actifs de votre succession aux fins des frais d'homologation / de vérification de testament.
Vous pouvez utiliser la valeur capitalisée au sein de la police comme vous le souhaitez. Quelques options sont exemptes d'impôt alors que d'autres y sont assujetties.	Laissez davantage d'argent à vos bénéficiaires et à vos héritiers si vous n'accédez pas à la valeur de rachat de la police.

*Sous réserve des limites législatives.

**Si vous retirez de l'argent de votre police, la valeur de rachat de celle-ci et la somme que vous souhaitez laisser à vos bénéficiaires et héritiers (la prestation de décès) seront réduites en conséquence. ○

Cet article a été écrit à titre informatif, il est recommandé de consulter un professionnel de la sécurité financière pour vous assurer d'une couverture adéquate.

Jacques.dufort@groupeinvestors.com

514-236-5056

Le secret des arrangements floraux réussis!



Par Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieure

Comme chaque année, le printemps me redonne un regain d'énergie. La nature se réveille et le beau temps me donne le goût de faire des tonnes d'activités extérieures. Lorsque l'on vit en condo il est parfois plus difficile de s'amuser dans les plates bandes, mais cela ne signifie pas que vous devez rester cloîtrés à l'intérieur.

Certains ont la chance d'avoir une jolie terrasse ou il est possible de s'emménager un petit potager ou des boîtes à fleurs. Pour ceux qui n'ont pas cette possibilité pourquoi ne pas faire entrer l'extérieur à l'intérieur?!

Afin d'assouvir mon besoin de renouveau et de faire arriver l'été plus rapidement, je suis allée voir Pierre mon « gourou » déco préféré chez Revive Décor à Pointe-Claire! Pierre œuvre dans le design depuis toujours et pour lui les fleurs sont comme une deuxième nature. Chaque fois qu'il fait un arrangement floral, celui-ci se transforme en œuvre d'art.

Je lui ai donc demandé de bien vouloir me donner quelques conseils afin de pouvoir vous transmettre des trucs futés pour bien réussir vos arrangements et ainsi donner une petite touche de printemps à votre décor!

Voici donc ce que mon super « gourou » m'a transmis comme conseils pour vous!

1- Lorsque nous voulons intégrer un arrangement floral à notre décor, il y a tellement de choses à prendre en considération que souvent on se décourage. Le choix des fleurs, les vases, les éléments naturels, l'espace disponible et j'en passe... Pour bien planifier notre projet par où doit-on commencer?

La première chose à prendre en considération est le budget. Si vous avez un petit budget, vous devriez plutôt envisager une plante naturelle. Les plantes naturelles sont souvent moins chères qu'un arrangement et peuvent très bien faire le travail. Si une plante naturelle n'est pas possible, alors ne pas

faire de compromis sur la qualité des fleurs. C'est ça qui fera toute la différence entre un arrangement au look bon marché et un arrangement vraiment joli! Donc pour une plante naturelle, choisir en fonction de votre espace et de la luminosité. Consulter un professionnel dans un centre de jardin au besoin. Il existe des plantes naturelles pour à peu près tous les types d'environnement.



Trouvé sur Pinterest

2- Comment bien choisir ses fleurs?

Il existe en effet une grande variété de fleurs sur le marché. Du magasin à 1\$ au fleuriste le plus spécialisé, il y en a pour tous les goûts et tous les budgets. Toutefois, la qualité se voit à l'œil nu. Les techniques de fabrication sont tellement sophistiquées qu'une fleur de qualité vous semblera aussi vraie que nature, à s'y méprendre!

Il sera toujours préférable de voir un vrai spécialiste qui pourra vous conseiller et vous guider. De plus, ce spécialiste pourra réaliser votre arrangement et s'assurer que la mise en pot est bien faite et surtout solide. Utiliser de l'oasis sèche est primordial afin de bien fixer les fleurs.

Il existe différents matériaux pour la confection de plantes synthétiques. Il est préférable d'éviter les plastiques pour davantage privilégier le polyester, voir même la soie dans les fleurs haut de gamme.

On choisira pour un arrangement au moins 2 à 3 types de fleurs. Une fleur de plus grande dimension et les autres plus petites. Ajouter des bouquets d'herbes ou toute sorte de branches de différentes longueurs. Ces dernières servent à remplir les trous dans l'arrangement ainsi que de créer le volume désiré.

Une couleur de base + 1 couleur d'accent maximum + la verdure et/ou autres éléments naturels.

Il est inutile de surcharger votre arrangement avec trop de variétés différentes. Vaut mieux avoir moins de fleurs et donner la vedette aux plus jolies.



Trouvé sur Pinterest

3- Comment sait-on que nous avons choisi le meilleur vase pour notre arrangement?

Un arrangement = environ 2 fois la hauteur du vase. Par exemple, un vase de 12 pouces pour un arrangement de 24 pouces. Bien que ceci représente une règle de base, elle n'est pas une obligation. Tout est une question de proportion et du style de l'arrangement. Faites confiance à votre œil! Vase transparent ou non? Encore une fois, ceci dépend du type d'arrangement. Un vase transparent est un peu plus complexe car l'intérieur doit être bien rempli. Si vous n'êtes pas certain, consultez un spécialiste ou optez simplement pour un vase non transparent en céramique ou encore en métal.



Trouvé sur Pinterest

4- Est-ce vraiment important d'ajouter des éléments naturels à nos arrangements? Comme par exemple, du sable, des roches ou quelques jolies branches?

Oui! Les ajouts d'éléments naturels sont très tendance et surtout donnent un ton très différent. Gardez en tête que l'objectif est de concevoir un arrangement qui aura l'air naturel mais sans les désagréments de fleurs fanées. Des branches de « ghostwood », de bois flotté ou même de bois blanchi (de type willow) ajoutent beaucoup de chaleur et de réalisme à un arrangement.



Trouvé sur Pinterest

5- Finalement pour LA question ultime! Comment savoir si la conception et la forme de notre arrangement sont réussies?

On doit être en mesure de bien balancer l'arrangement. Le positionnement des fleurs est très important. Celles-ci doivent être à des hauteurs différentes. Toujours fonctionner par groupes impairs, soit 3 ou 5 ou 7 + ajouts d'éléments de remplissage, peut être bois ou autres types de fleurs. Créer une forme, un arrangement de type triangle par exemple est facile à réaliser et demeure un classique. Toujours positionner les fleurs d'abord puis faire le remplissage avec les autres éléments.



Trouvé sur Pinterest

Les arrangements c'est facile et surtout très créatif. Vos premiers ne seront pas le plus beaux, c'est certain, mais c'est dans la pratique que vous allez développer votre œil. Osez et surtout amusez-vous ! Dans le doute, consulter un spécialiste. On ne devient pas expert après 1 ou 2 arrangements, mais vous pouvez certainement développer votre œil avec de la pratique chers amoureux des fleurs!

J'espère que ces conseils de notre artiste vous ont donné le petit envol dont vous aviez besoin pour commencer vos propres créations! Pour ma part, chaque fois que je reviens d'une visite avec Pierre j'ai le goût de refaire tous mes arrangements et même de dénicher un petit coin qui pourrait en accueillir un nouveau!

Merci à Pierre pour la belle collaboration et bonne création à tous! ○

Roupe



Les moustiquaires porte rétractable de Phantom

- Ils ne bloquent pas votre vue, et ils disparaissent lorsqu'ils ne sont pas en cours d'utilisation pour conserver l'apparence de votre porte
- Profitez d'une ventilation et de l'ombre du soleil sans laisser entrer les insectes grâce aux moustiquaires rétractable.
- Poignée avec loquet ou système magnétique disponible
- Fabriquées sur mesure et installées par des professionnels

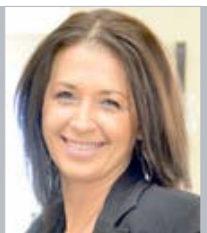
**Contactez
Moustiquaires
Major Inc.
aujourd'hui pour une
consultation gratuite!**



DISTRIBUTEUR AUTORISÉ

**moustiquaires.com
(450)-692-8417**

Vous voulez un meilleur prix ? Mais à quel prix !



Par Nathalie Bourassa
Groupe Miro Construction Inc.
Tél. : 450.468.0565, poste 227



Voilà la question que vous devriez vous poser.

Pour avoir été plus de 20 ans dans le domaine de la vente de biens, j'en ai vu de toute sorte... et souvent, on compare des pommes avec des bananes.

J'ai eu des clients qui me disaient qu'ils avaient soumissionné ailleurs et que j'étais plus dispendieuse de 1500 \$ sur un mobilier québécois de 4000 \$. Une grosse différence me direz-vous ? Mais soit que la marchandise était de l'importation, soit qu'ils n'auraient reçu que la moitié de leur mobilier puisque le vendeur avait « oublié » certains items sur la soumission...

Qui ne cherche pas à avoir le meilleur prix ? On veut en avoir plus pour notre argent et c'est tout à fait légitime.

Alors voici quelques trucs afin de vous aider dans votre démarche de rénovations qu'elle soit en lien avec un sinistre ou tout simplement à titre d'améliorations.

Afin d'éviter des différences de prix dans vos soumissions, il est important de comparer des pommes avec des pommes, alors pour ce faire, voici quelques règles d'or à suivre :

- Guidez l'entrepreneur dans ce que vous voulez et soyez clairs.
- Prenez le temps de lui demander conseil et mettez vos demandes par écrit.
- Faites-vous un porte folio de vos idées, une image vaut mille mots et encore mieux si vous pouvez avoir vos échantillons de planchers, couleurs, etc. en main.
- Assurez-vous d'avoir un estimé détaillé des travaux à effectuer ainsi que le prix final incluant les taxes. (On évite ainsi des surprises !)

- Quelle sera la durée des travaux ? N'oubliez pas que parfois il peut y avoir des imprévus ou des délais qui s'étendent dans une reconstruction.
- Il est important de valider avec l'entrepreneur, s'il a une assurance responsabilité... personne n'est à l'abri d'un bris accidentel !
- Et enfin, quels sont vos garantis suite aux travaux effectués ?

J'ai souvent vu et entendu des clients me dire : « Bah, mon beau-frère est bon dans la réno, il me charge pas cher... ou encore : j'ai un ami qui se débrouille pas mal, il va m'arranger ça. » J'ai aussi vu les horreurs qui venaient avec et les problèmes inclus.

Alors soyez vigilants et faites affaires avec des entrepreneurs spécialisés.

J'aurais envie de vous dire que les coûts à la finale ne seront pas plus élevés puisque vos travaux auront été faits dans les règles de l'art, sans casse-têtes et avec un service professionnel clé en main. Ça c'est un bon prix ! ○



Bonne chance !

Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticondo

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

Les toitures ne sont pas éternelles



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.



Les toitures qui coulent n'épargnent aucun immeuble. 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.

La plupart des maîtres couvreurs le confirment : refaire une toiture représente un irritant majeur. Cette obligation est un mal nécessaire qui, de surcroît, oblige les gens à se doter d'un fonds de prévoyance pourtant indispensable, 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 unités 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 crépine 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). Il ne suffira que de retirer cette crépine 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 installés en multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux.

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-feutre 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 imminentes, 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, asséchera et finira par craquer, ou même disparaître.

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'entre toit. Les moisissures et un vieillissement prématuré 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. Une toiture négligée verra sa vie raccourcie de moitié, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses sur un budget. ○



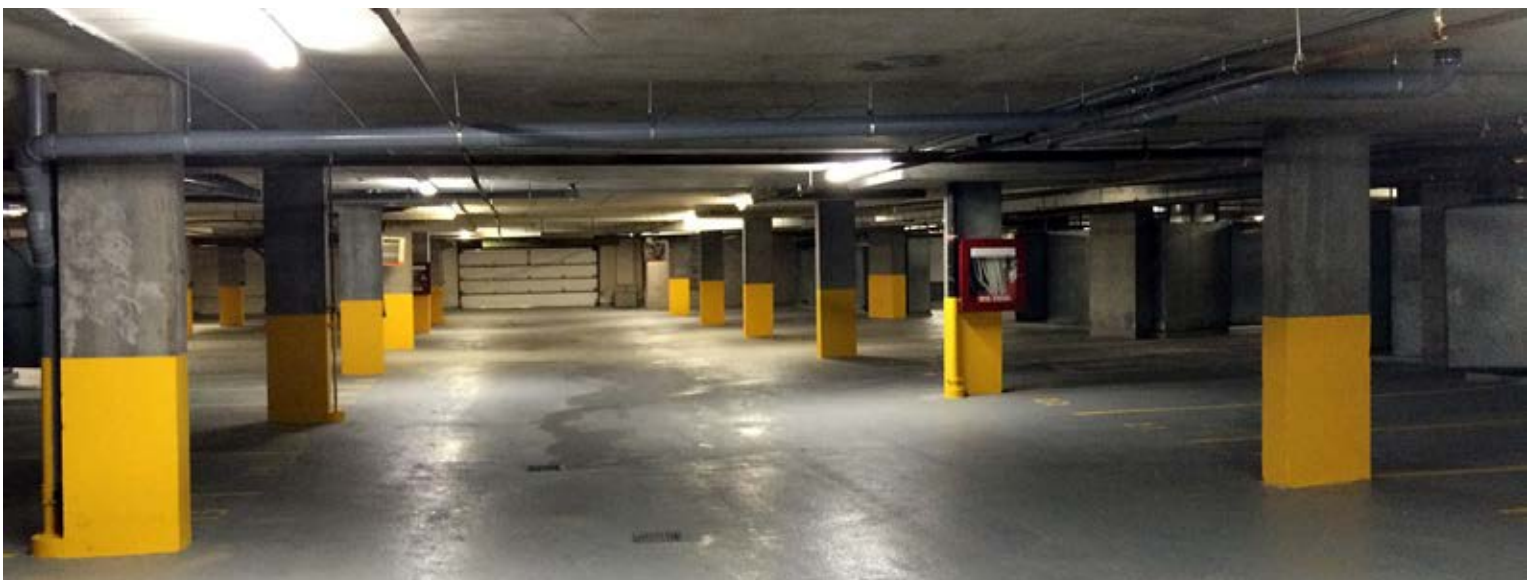
CONCORDIA

ENTREPRENEURS DE CONSTRUCTION INC

www.concordia-rb.com

- *réparation de béton pour stationnement*
- *nivelage de plancher*
- *mortier autonivellant*
- *membrane d'imperméabilisation de stationnement*
- *restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur*
- *programme d'entretien et inspection selon la loi 122*

RÉFECTION ET RESTAURATION DE STRUCTURES DE BÉTON





Conciergerie d'immeubles en copropriété – Les réalités d'aujourd'hui – Partie 2



Par : Jean-François Frenette
AÉ Conciergerie | AÉ Horticulture

Maintenant que nous avons clarifié qui doit faire quoi, abordons plus en profondeur le rôle des concierges d'aujourd'hui!

Les besoins de conciergerie d'immeubles multi logements ont effectivement bien changé au fil des ans, puisque chaque métier s'acquitte des tâches qui lui sont attribuées. Voici les besoins les plus communs pour les immeubles en copropriété résidentielle d'aujourd'hui :

- Entretien ménager intérieur des espaces communs
- Gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostages, résidus domestiques dangereux, électroniques, etc.)
- Signalement de toute anomalie constatée dans l'immeuble (infiltration d'eau, bris, vandalisme, etc.)
- Entretien de piscines et spas
- Menus travaux (n'empiétant pas sur les champs de compétences établis) de réparations diverses, peinture, menuiserie, etc.
- Déneigement
- Entretien paysager
- Travaux de maintenance (remplacement de filtres, fermeture / ouverture de valves, remplacement d'ampoules, etc.)
- Lavage de vitres (à partir du sol)

Il est maintenant très rare qu'une copropriété retienne les services d'un concierge résident, pour plusieurs raisons. En voici quelques-unes :

- L'unité de logement pour le concierge résident : ce ne sont que quelques immeubles, plus âgés, qui disposent

d'un logement pour le concierge. Dans de tels cas, les dépenses y étant reliées sont la responsabilité du syndicat (électricité, chauffage, etc.)

- Le manque de main d'œuvre de ce type : il est désormais assez difficile de trouver un concierge ou un couple concierge « résidant ». Bien qu'il existe des concierges qui travaillent à leur compte, comme travailleur autonome, ces derniers n'habitent habituellement pas l'immeuble dont ils ont le mandat de conciergerie.
- La responsabilité : Si votre syndicat se tourne vers les services d'un travailleur autonome travaillant seul, assurez-vous que celui-ci est couvert par une assurance responsabilité adéquate. Aussi, vérifiez qu'il assurera sa relève en cas d'absences, de maladie ou d'accident du travail afin de vous éviter d'avoir à gérer de telles situations vous-mêmes, souvent à la dernière minute ou en urgence. Il faudra bien que les conteneurs de déchets soient sortis lors de la collecte... vacances, maladie, accident ou pas!
- Les coûts et la gestion : la rémunération d'un concierge comme salarié vous imposera de gérer un registre de paies avec tout ce que cela implique : déductions à la source, rapports mensuels, annuels et autres formulaires, paiement de parts employeur, gestion en cas d'absence, maladie, vacances ou accident du travail, suivi avec la CNESST (Commission des Normes, de l'Équité, de la Santé et de la Sécurité du Travail) ... tout ça sans compter la perte de service en situation d'absence plus ou moins prolongée. Cela représente beaucoup d'obligations et d'administration pour le syndicat de copropriété.

C'est pourquoi des entreprises spécialisées en conciergerie ont vu le jour OU ont modifié leur offre de services afin de satisfaire aux besoins des immeubles en copropriété. Les entreprises qui offraient initialement des services commerciaux (immeubles à bureaux, établissements scolaires ou commerciaux, etc.) se sont aussi tournées vers ce segment de marché. Cependant, les exigences de qualité et de régularité dues à l'usage de l'immeuble diffèrent grandement entre une tour à bureaux versus un immeuble en copropriété de 350 unités (ce qui signifie environ 525 résidents)! Bien que la superficie

à entretenir soit moindre (espaces communs seulement pour la copropriété), les aspects de fréquence, d'horaire et d'assiduité d'exécution des tâches de conciergerie prennent une toute autre signification, auxquels s'ajoutent les standards de services, généralement plus élevés au résidentiel qu'au commercial, puisqu'il s'agit de la résidence des occupants.

Un bon service de conciergerie prendra en considération les besoins spécifiques à votre immeuble :

- Le taux d'occupation et l'achalandage de l'immeuble;
- Les installations (terrasses, piscine, etc.);
- Les horaires de collectes, qu'elles soient privées ou publiques;
- Etc.

Types de services

Offre de services basée sur la fréquence d'exécution

Ce type de service assure que les tâches réparties sur les visites établies par contrat sont effectuées à une certaine fréquence et ne tient pas compte du temps de présence à l'immeuble. En d'autres termes, l'équipe de conciergerie se présentera à l'immeuble à la fréquence établie afin d'effectuer les tâches prévues et d'autres tâches Adhoc si nécessaire, et quittera une fois celles-ci complétées.

Avantages :

- Tarifs de base moins élevés qu'un service horaire (décrit plus loin)
- Inconvénients :
- Moins adapté à répondre aux demandes fréquentes particulières ou urgentes, puisque l'équipe de conciergerie n'est pas nécessairement sur place au moment où le besoin se manifeste.
- Frais additionnels en cas d'intervention hors des visites prévues ou effectuées (exemple : dégâts laissés par des fêtards dans les espaces communs un dimanche matin..., déménagements, etc.)

Offre de services basée sur l'horaire de présence à l'immeuble

Ce type de service assure une présence horaire fixe de l'équipe de conciergerie sur les lieux. Comme du lundi au vendredi, de 7h00 à 16h00, incluant ou excluant les jours fériés, etc.

Avantages :

- Certaines tâches peuvent être exécutées beaucoup plus fréquemment (ex : nettoyage des entrées, accueil et accès aux fournisseurs de services, etc.)
- Plus adapté à répondre aux demandes fréquentes particulières ou urgentes, puisque l'équipe de conciergerie garantit une présence sur place à des heures fixes et peut donc intervenir rapidement au moment où le besoin se manifeste (arrivée imprévue d'un fournisseur de service, déménagements, etc.)

Inconvénients :

- Tarifs de base plus élevés qu'un service sur fréquence (décrit précédemment)

Voici un exemple comparant bien les deux types de services détaillés précédemment :

Votre immeuble est situé dans une zone où se déroulent des travaux de construction qui engendrent de la saleté additionnelle et constante dans votre quartier. Votre équipe de conciergerie effectue le nettoyage des entrées de l'immeuble du lundi au vendredi, en avant-midi, tel que stipulé dans son mandat. Il se pourrait alors, lors de votre retour à la maison en fin d'après-midi après le travail ou le dimanche après être allé bruncher, que les planchers de l'entrée de l'immeuble soient plus sales qu'à l'habitude. Est-ce que cela signifie que l'équipe de conciergerie n'a pas fait son travail? Pas tout à fait. Dès qu'elle aura quitté l'immeuble, les allées et venues des occupants propageront à nouveau la saleté en continu jusqu'à la prochaine visite de l'équipe de conciergerie.

Dans le cas d'un service sur fréquence, il serait bon de convenir avec votre équipe de conciergerie, soit en l'incluant dans le contrat initial, soit comme situation particulière entendue et négociée entre les parties en cours de mandat, de déplacer ou d'augmenter les visites de celle-ci afin de mieux répondre aux besoins selon les impondérables incontrôlables. Vous pourriez, par exemple, voir avec votre sous-traitant à passer plus de temps chaque jour à votre immeuble ou à augmenter la fréquence des visites, moyennant un ajustement de tarifs, afin de pallier au salissage additionnel venant des travaux dans le quartier.

Dans l'exemple précédant, si un service sur une base horaire était déjà en place, l'impact des travaux du quartier n'aurait

pas été aussi important. L'équipe étant déjà sur place sur une base horaire, il n'aurait alors fallu que gérer les priorités afin d'octroyer le temps approprié à cette situation temporaire, sans nécessairement augmenter vos frais.

En conclusion

Prenez le temps de bien identifier vos besoins avec votre équipe de conciergerie afin que vos attentes soient satisfaites dans le respect des règles en vigueur, que ce soit en début ou en cours de mandat. Les communications ne sont-elles pas une des bases importantes de toute bonne relation? ○

Sources d'informations

L'Institut de développement urbain du Québec (IDU)

(iduquebec.com)

Régie du Bâtiment du Québec (rbq.gouv.qc.ca)

Wikipédia (wikipedia.org)



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



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.



DYNAPOMPE est spécialisée dans le service et l'entretien des pompes en plus de proposer des projets clé en main de système de pompage. Pionniers inconditionnels depuis 21 ans dans notre secteur d'activités, l'entreprise s'est taillée une réputation enviable en offrant un service et des produits de qualité supérieure.

Pour tous vos besoins concernant l'acquisition ou la remise à neuf de vos pompes, faites confiance à Dynapompe pour la réalisation de vos objectifs.

MANUFACTURIER DES POMPES
ET PIÈCES DE RECHANGE DARLING



Circulatrice



Pompe centrifuge-
chauffage-tours d'eau...



Pompe égout
& effluent



Échangeur & système de
pompage de condense



Système de surpression



Pompe protection d'incendie

5420 Paré, Montréal, Québec H4P 1R3
Téléphone : 514 342-3030 | www.dynapompe.com

Un locateur averti



Par Joëlle Ziadé
Gestionnaire Immobilière
Invest Gain Ltée

De nos jours, acheter un condo pour fins de location est un phénomène de plus en plus populaire. Entre 2010 et 2016, une augmentation de 20 % par année de copropriétés en location a été observée à Montréal. Selon la Société Canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les statistiques au centre-ville de Montréal sont encore plus impressionnantes. 25 % des copropriétés sont en location (soit 1 sur 4).

Avec des statistiques aussi importantes, il est normal de se poser la question suivante : devrais-je me lancer dans l'achat pour louer? Avant de répondre à une telle question, assurez-vous de prendre les précautions nécessaires afin de vous permettre un rendement sur votre investissement, de suivre les règlements en vigueur et finalement de bien choisir la localisation de votre propriété. Dans ce qui suit, vous trouverez quelques mises en garde afin de faire un choix éclairé et prometteur.

Tout d'abord, il est impératif de voir si cette décision vous apportera un retour sur votre investissement. Une étude récente sur 200 copropriétés à Montréal a été faite par la SCHL. L'analyse démontre que seulement 1% des copropriétés en location ont fait une rentabilité sur leurs investissements en 1 an. Évidemment, plusieurs facteurs s'imposent afin d'expliquer le manque de rentabilité de l'autre 99%. Une des raisons qui ressort est la sous-estimation des coûts reliés à l'achat pour louer. Il est donc nécessaire d'envisager les dépenses suivantes; les taxes municipales et scolaires, les assurances, les paiements hypothécaires, les frais de chauffage et d'électricité (si inclus dans le loyer), la hausse de l'évaluation municipale, la possible hausse de frais de condo ou de cotisations spéciales, les rénovations qui s'imposent au changement des locataires (peinture et nettoyage) et ce, sans oublier les frais de courtage. Après avoir comptabilisé tous ces éléments, vous serez plus en mesure de passer à l'action.

Votre prochaine étape sera de décider si vous avez l'intention de faire des locations de long terme ou de court terme (moins de 31 jours). Dans le cas d'un condo ayant 5 ans et moins, vous avez l'avantage que le loyer n'est pas soumis au



contrôle de la régie du logement. Vous aurez donc le bénéfice d'y mettre le prix que vous désirez selon le marché. Cela pourrait vous encourager à louer à long terme pour garantir une stabilité et donc moins d'implications.

D'un autre côté, une location du type Airbnb peut être très payante dans certains cas. Ce type de location a besoin par contre de précautions majeures. Notez que certaines copropriétés ne permettent pas de location de moins de 12 mois. Il est donc primordial de vérifier la destination de l'immeuble ainsi que l'acte de copropriété avant de se lancer dans l'achat pour louer. De plus, une loi sur les établissements d'hébergement touristique a été implémentée en 2015. Cette loi stipule qu'un permis d'hébergement touristique doit être acheté si la location à des touristes est régulière. À défaut de se soumettre au règlement, des amendes entre 2 500\$ et 25 000\$ sont remises au locateur. Il faut donc y penser 2 fois avant d'opter pour la location régulière de ce type sans permis. Finalement, vérifiez le zonage de votre résidence avant l'achat. Certaines municipalités ne permettent pas l'établissement d'une résidence de tourisme pour une adresse visée. Mieux vaut prévenir que guérir.

Une fois votre choix fait, il est important de bien choisir l'immeuble dans lequel vous aimeriez acheter un condo. Dans certains actes de copropriété, quelques règlements y sont inscrits afin de régler la location à court ou long terme. Ceux-ci ont pour but d'assurer une sécurité à l'immeuble en minimisant le va-et-vient ainsi qu'en imposant des primes à payer pour se protéger de dégâts éventuels dus à un locataire. Quelques exemples de loi que vous pourriez retrouver sont la location interdite pour un bail de moins de 12 mois, l'implémentation d'un dépôt à payer lors de la location et/ou l'implémentation d'amendes à payer dans le cas où un locataire ou copropriétaire ne se conformerait pas à un ou des règlements de l'immeuble. La négligence d'un locataire pourrait s'avérer coûteuse pour un copropriétaire-locateur. Il est vrai qu'un syndicat en général ne peut pas interdire la location d'un condo. Par contre, s'il y a effet d'usage excessif ou abusif d'un condo, le syndicat pourrait aller jusqu'à demander la résiliation du bail. Un locataire exploitant un commerce interdit par la déclaration de copropriété ou qui est trop bruyant sont deux exemples illustrant bien un usage excessif ou abusif d'un condo.

Afin d'éviter de telles situations, choisissez votre locataire avec soin. Pour ce faire, n'omettez pas de faire une enquête de crédit. Cela minimisera les futurs risques de problèmes de non-paiement de loyer. Une enquête de crédit peut égale-

ment vous donner beaucoup d'indices sur un locataire. A-t-il un emploi? Paie-t-il ses paiements mensuels à temps? Déménage-t-il souvent ou est-il plus stable? N'hésitez pas non plus à chercher des références; téléphonez à son ancien propriétaire pour voir s'il a eu des problèmes avec ce locataire. Il est essentiel d'assurer la sécurité de la copropriété avant tout. S'il est vrai que ces démarches peuvent vous coûter un peu d'argent, il ne faut pas oublier qu'elles peuvent vous en épargner davantage non seulement en argent, mais surtout en temps et en énergie. Une firme de gestion pourrait vous conseiller dans ces démarches ou même les faire pour vous.

Une fois votre locataire bien choisi, vous devrez remettre au gestionnaire ou syndicat les dates du bail, le contact du locataire, la preuve de votre responsabilité civile ainsi que celle de votre locataire et enfin une preuve que vous avez remis l'acte de copropriété à votre locataire. Dans certaines copropriétés, des amendes allant jusqu'à 1000 \$ sont remises au copropriétaire qui omet de remplir cette obligation.

Pour toutes ces raisons, il est important de ne pas couper les coins ronds et de bien faire ses devoirs. Mettez la sécurité de l'immeuble avant tout afin de rester en harmonie avec les copropriétaires voisins et éviter des conséquences coûteuses. Le bon choix d'aujourd'hui vous accordera la tranquillité d'esprit de demain. ○



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

Depuis 1981
à votre service

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

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



La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Marie-Josée Fiset
514 634-2020 f.l.capital@videotron.ca

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



Pierre Beaugrand-Champagne
514 781-2450 gestioncyj@gmail.com

uniCondo Montréal
SDC 4181 de la Seine
Laval (Québec)
H7W 5E3



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

uniCondo Montréal
746, rue Shefford
Bromont (Québec)
J2L 1C1



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal
8230 boul. Taschereau B.P. 50511
Brossard (Québec)
J4X 2V7



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

uniCondo Québec

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



Marc Morin
514 339-7000 info@gestionprovision.com

Angie Pelonis
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

7575, Rte Transcanadienne
Montréal (Québec)
H4T 1V6



Alexandre Weisthoff
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal

920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

uniCondo Gatineau

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



Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimmy Safi
450 926-9966 jimmy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

100-4192, Grande Allée
Greenfield Park (Québec)
J4V 3N2

**IMMEUBLES
SHIBATA INC.**

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Richard Tadros 514 807-2228
richardtadros@impax.ca

Max Trusgnach 514 807-2228
max@impax.ca

uniCondo

600, boul. de Maisonneuve O.
Montréal (Québec)
H3A 3J2



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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



Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal
645, rue St-Laurent Ouest
Longueuil (Québec)
J4H 1N9



Martin Roy
450 660-8003 martinroy@gestionmr.ca

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



Guy Léonard
819 776-3785 sogeco@qc.aira.com

uniCondo Gatineau
CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Michael Wilk
514 871-0100 mwilk@gestionwilkar.com

uniCondo Montréal
4200, rue Sherbrooke O.
Westmount (Québec)
H3Z 1C4



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.

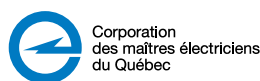
Service 24 heures

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



How much does it cost to clean an office?



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

You've been busy running your office (professional, distribution center, child care center, condominium tower, or any other place where people work)? Internal personnel, including you, tired of take care of cleaning this space? You are thinking about hiring a cleaner and are wondering how much does it cost? Here are a few useful explanations to help you understand which factors influence commercial cleaning pricing.

5 step process

There are 5 steps used to prepare an office cleaning quote (also called a RFP):

1. Tour the site to take measurements and inventory of cleanable surfaces
2. Determine tasks to be performed
3. Associate production rates with cleaning times
4. Associate cleaning times with frequencies and hourly wages (variable by State/Province)
5. Add everything up

Take measurements

We basically clean surfaces (floor surfaces, workstations, furniture, accessories and decorating items) all these surfaces need to be listed, numbered and measured to get the exact picture of the surfaces and the number of items to be cleaned.



So, we tour the facility and take measurements of every room and area to be serviced, including restrooms, corridors, private offices, open area work stations, lunch and break rooms, conference rooms, reception area, stairs, elevators, locker rooms, utility rooms, etc. We also note the type of floor coverings, if the room has windows, glass partitions or doors, how many desks or work stations, phones, computer screens, waste and recycling bins, everything that has to be cleaned.

In the lunch area, we count, the appliances (microwaves, toasters, stoves and ovens, fridges, drinking fountains, coffee machines, etc.). In the restrooms, we count the number of sanitary installations (mirrors, toilet bowls, urinals, paper and soap dispensers, etc.).

This data should be compiled on a chart, leaving enough space to add notes and other important information. This could look as the following:

Floor	Room #	Room Description	Floor type	Length	Width	Total SF	Sanitary count	Note
-------	--------	------------------	------------	--------	-------	----------	----------------	------



Floor: The floor on which is located the room.

Room #: ID number.

Room description: What is this room used for? Every room type has a specific set of to ensure the area is clean.

Floor type: what type of floor covering is in the room? Again, every floor type comes with specific tasks associated with its proper upkeep

Length and width: Measure the exact dimensions of the room.

Total Square footage: Cleanable area of the room. There is a difference between gross surfaces and cleanable surfaces. Since office cleaning is basically labor intensive, it is preferable to use the cleanable surface.

Sanitary count: Number of sanitary items, including mirrors, toilet bowls, urinals, paper and soap dispensers.

Notes: Any other important information pertaining to the room or area. This could be the number of ventilation ducts, chairs, windows, type or color of furniture; anything that could have an influence on cleaning.

Determine the tasks to be performed

While it could be easy to say cleaning is cleaning, one must realize that rooms do not come with a fixed set of tasks that are routinely applicable. These tasks have to be established when considering the type of facility and environment they are located in. It's important to note that different jobs and the frequencies of cleaning are not the same for all companies.

If you are a healthcare professional, a wholesaler, a car dealership, a real estate agency, an industrial company, a financial institution, a day care center, a restaurant, a law firm or an advertising agency, your cleaning needs and the frequency of cleaning you require is different.

For example, it is normal to complete daily cleaning service in a medical center, a restaurant or a day care. However, a daily wall to wall cleaning in an office with low traffic is not necessary. For larger spaces (retail or hardware stores), a zone cleaning program could be set up to ensure that all surfaces are maintained in rotation.

Finally, do you have to dust, sweep, clean and disinfect various rooms, floors, walls, equipment and furniture of your office? If so, how often? To answer this question, look at the amount of traffic you have and consider the nature and specialization of your business.

As we can see, different variables come into play when it's time to determine a work schedule and frequency of tasks to be performed.

Associate production rates, frequencies and cleaning times

Commercial cleaning is not rocket science but it relies on sound principles and norms that are easy to find and use, wherever the physical space you occupy. When we deal with production rate, we are referring to square footage cleaned per hour or the number of unit one person can clean given a certain period of time.

A reference guide produced by the ISSA (International Sanitary and Supply Association, a leading reference in commercial cleaning) is available through the organization and tallies 640 different cleaning tasks or times and their respective production rates. These cleaning times have been monitored over a long period of time and vary depending on the task (dusting, cleaning, vacuuming, etc.), the type of surface (vinyl, carpet, ceramic, wood, etc.) and the tools (12, 24, 36 or 48 inch mop, back pack or upright vacuum, squeegee, etc.). ISSA's Official Cleaning Times and Tasks can be found on their website: www.issa.com

We add the surfaces of the rooms depending on floor types and associate a cleaning production rate depending on the tasks involved (floor cleaning, surface and furniture dusting and cleaning, waste removal and the likes). Some tasks are daily, others are weekly and yet others are monthly. By dividing the surfaces by the production rate, we obtain the time required to complete the different tasks.

In lunch areas and restrooms, we associate a cleaning time per item on top of other tasks (sinks, mirrors, toilets, urinals, dispensers, etc.). We simply multiply these items by the number of minutes needed and once again, we obtain a time.

Associate cleaning times with frequency and hourly wages

Once we get the times, we combine these with the frequency

of the cleaning schedule. Note here that the production rates and cleaning times vary depending on frequency. The more often a task is performed, the less time it takes to complete it. For example, cleaning the toilet daily will take less time each visit than cleaning the toilet weekly.

As for hourly wages, they depend on local, State/Provincial Laws and business practices in which the evaluated site is located. Hourly wages include customer/franchisee support, benefits, management and profit margins, however applica-

ble taxes are excluded. A special bulletin will be produced on this subject.

Adding everything up

We simply multiply the total number of hours by the corresponding hourly wage to obtain the monthly investment required to execute the cleaning program. We then wrap everything in a proposal document, where the cleaning schedule (tasks and frequencies) is presented, as well as the contractual agreement and the monthly investment. ○



Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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

SERVICE 7/7



Votre univers **mon peintre**

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

monpeintre.ca
couleur mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils, de la Fédération des copropriétaires du Québec et tous les usagers des sites Internet CondoRéseau peuvent profiter des escomptes offerts par plusieurs fournisseurs accrédités participants.



Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété. CondoManager offre en exclusivité, aux syndicats membres de CondoConseils et/ou usagers des sites CondoRéseau, un rabais de 10 % lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable. Pour obtenir les détails, communiquez au **1 866 766-2069**.



Escompte de 7 % applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

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



L'équipe condo d'HydroSolution est fière de vous offrir son **service** « tapis bleu » entièrement dédié aux copropriétaires de condo. HydroSolution sera heureuse d'offrir un rabais de 50 \$ sur toute nouvelle installation individuelle ou un rabais plus important pour les commandes de groupe des syndicats de copropriété. **Pour une soumission personnalisée, contactez Annie Beaudoin au 514 375-4034 ou par courriel à abeaudoin@hydrosolution.com**



Jan-Pro du Québec offre **GRATUITEMENT** à tous ses clients, syndicats de copropriété, l'adhésion à Condo-Conseils pour une période de 24 mois. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Information : **François Carmichael, 514 324-0800** poste 310



Chèque cadeau de 150 \$ offert à nos clients actuels membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat. **Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux syndicats clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. Information : **514 968-0156**



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
- ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.

Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**



Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 % offert** suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.

Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245**



Nettoyage de tapis

5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.

Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, **15 % de rabais** pour un premier appel de service ou inspection du réseau avertisseur d'alarme incendie, gicleurs automatiques, sonde de gaz ,extincteurs portatifs, éclairage d'urgence et **5 % de rabais** additionnels pour un contrat de 3 ans sur un service d'inspection global (tous les produits ci-haut mentionnés ensemble) .

Contactez **Mélanie Guérard** au m.guerard@protecksecurite.ca ou au **450 667-6575**.



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, une **réduction de 10 %** sur le transfert de service initial à notre centrale de surveillance et **5 % sur les frais annuels** de liaison.

Contactez **Mélanie Guérard** au m.guerard@protecksecurite.ca ou au **450 667-6575**.



OFFRE EXCLUSIVE !

SPE offre en exclusivité une réduction de 10 % sur tout projet d'évaluation aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du mandat confié.



Offre d'économie pour tous nos clients Syndicats de copropriété.

Avec un mandat de nettoyage de la chute, salle, compacteur, et des bennes à déchets, obtenez un **escompte de 30 %** pour trois visites subséquentes d'assainissement de la salle à déchets ainsi que du compacteur.

Information : **Patrice Asselin, 450 468-5452** poste 216



Vitro-Services offre en exclusivité **20 % de rabais** pour toute première commande de lavage de vitres. Cette offre s'applique aux syndicats de copropriété de 4 étages et moins membres de CondoConseils et aux syndicats des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.

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



Le choix logique depuis 1990 !
Fabrication – réparation – installation – service

COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

Programme de location à partir de 175\$/mois

Modèle MC-ST-.25DF



* Les images peuvent différer des produits

Conteneur de compaction



Chariot électrique à conteneur



Voici pourquoi vous devez choisir Maître Compacteur !

- ✓ Maître Compacteur, c'est votre GARANTIE DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ – PRIX rencontrant les normes de sécurité de l'industrie
- ✓ 8 unités mobiles disponibles 7 jours / 7 dans le Grand Montréal Métropolitain
- ✓ Un atelier de fabrication à 20 minutes de Montréal permettant de répondre rapidement à vos urgences

Nos services adaptés pour vous!

- Programme de maintenance préventive VALEUR +
- Mises aux normes d'équipements divers
- Diagnostic d'équipements
- Usinage et coupe au plasma haute définition
- Fabrication - réparation - soudure
- Sablage au jet et peinture
- Lavage haute pression à l'eau chaude
- Installation - transport - relocalisation d'équipements

Contactez-nous dès aujourd'hui
450-623-9323 / 1-800-711-0700
www.maitrecompacteur.ca

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com



Conseillers juridiques

Les administrateurs et gestionnaires inscrits peuvent utiliser notre service d'assistance téléphonique sans limitation de temps et obtenir les conseils de nos juristes et professionnels de la gestion de copropriétés. Notre équipe de conseillers, avocats, notaires et experts-conseils expérimentés, est au service des syndicats de copropriété partout au Québec.

Pour information et devenir membre, communiquez maintenant au 514.996.2233 ou 1.855.380.



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azranassociés.com

Me Karl De Grandpré
514 499-2010 kdegrandpre@azranassociés.com

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500
Montréal (Québec) H2Y 1S1
www.azranassociés.com



Bisaillon Lévesque & Associés

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque
450 358-6304 mlevesque@notarius.net

252, rue Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J3B 6K9
www.calegal.ca



Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7

Conseillers juridiques



Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

Me Stefania Chianetta
514 281-5100 schianetta@calegal.ca

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



Consilium Services juridiques

Avocat

Me Jonathan Vallières
438 394-6151 jvallieres@consiliumavocats.com

5266 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec) H2T 1S1
www.consiliumavocats.com



DeBlois Avocats

Me Robert Baker
514 395-2483 rbaker@deblois-avocats.com

Me Félix B. Lebeau
418 529-1784 fblebeau@deblois-avocats.com

Me Pierre G. Gingras
418 529-1784 pggingras@deblois-avocats.com

2875 Boulevard Laurier
Québec (Québec) G1V 2M2
www.deblois-avocats.com



Étude J.F. Bouchard

Huissiers de justice

Jean-Félix Bouchard
514 943-8021 jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com

240 b, Ch. de la Grande-Côte St-
Eustache (Québec) J7P 1B5
www.etudejfbouchard.com

Conseillers juridiques



[**FISSET légal**] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

Me Bruno Bourdelin
514 277-1175 b.bourdelin@fisetlegal.com

Me Sébastien Fiset
514 277-1175 s.fiset@fisetlegal.com

1175 Bernard Ouest, Bureau 301
Outremont (Québec) H2V 1V5
www.fisetlegal.com



Hamel Notaire

Me Mélanie Hamel
418 781-1764 melanie@hamelnotaire.ca

2750 chemin Sainte-Foy, bureau 215
Québec (Québec) G1V 1V6
www.hamelnotaire.ca



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me France Deschênes
581 838-5500 france.deschenes@ksavocats.com

Me Stéphane Audy
581 838-5500 stephane.audy@ksavocats.com

2875 boulevard Laurier, Delta II, bureau 210
Québec (Québec) G1V 2M2
www.ksavocats.com



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

Me Bernard Jolin
514 282-7849 bernard.jolin@langlois.ca

Me Adèle Poirier
514 282-7813 adele.poirier@langlois.ca

1250 boul. René-Lévesque Ouest, 20^e étage
Montréal (Québec) H3B 4W8
www.langlois.ca

Conseillers juridiques



LJT Avocats

Me Raymond L'Abbé
514 842-8891 Raymond.Labbe@ljt.ca

380, Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7
www.ljt.ca



Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Paul-André LeBouthillier
514 667-0973 pal@palavocat.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7
www.CondoConseils.ca



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Richard Lavoie
514 395-2483 richardlavoie.avocat@bellnet.ca

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



Me Sevgi Kelci Notaire | LL.B., D.D.N., LL.M., LL.D. (candidate)

Me Sevgi Kelci
514 903-2255 sevgi.kelci@notarius.net

8065, boulevard Viau, bureau 204
Saint-Léonard (Québec) H1R 2T2
www.notairemontreal.org



Institut de la copropriété
du Québec

**Formations et Programmes
d'excellence en copropriété**



**Pour une saine gestion
de nos copropriétés!**

InstitutCopropriete.ca



**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

**Au service
de ses membres!**



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org



SAINT-BRUNO SUR LE LAC



**COMPLEXE d'unités de condos de prestige
et de luxe au naturel.**

Bienvenue!

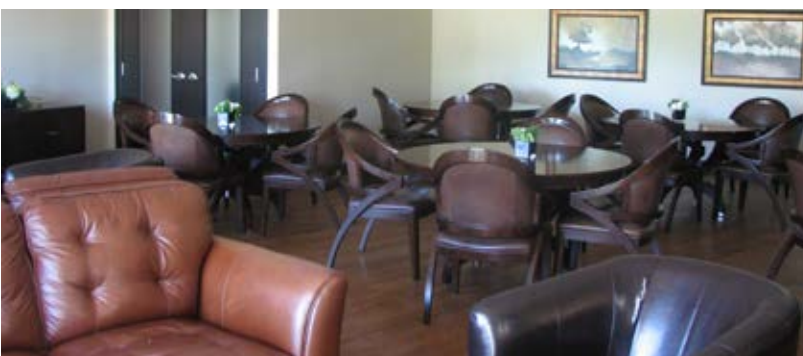
**Gagnant du Lauréat d'un prix Domus
dans la catégorie « unité en copropriété entre
500 000 \$ et 1 000 000 \$ »**

Le comité d'urbanisme de Saint-Bruno a adopté, en 1962, une vision de la protection de son patrimoine naturel, dont le club de golf de Saint-Bruno, les riverains du Lac Seigneurial, les boisés et les ruisseaux du Mont-Saint-Bruno entre autres. Ce projet de construction de condos de prestige a été amorcé en 2004, avec la vision d'un cadre de vie paisible et sécuritaire en lien avec la vision d'urbanisme.

Un peu d'histoire : Carrière Goyer

Exploitation majeure de la famille Goyer. À la fin des années 1930, les frères Édouard fils et Charles-Émile Goyer, com-

SAINT-BRUNO SUR LE LAC



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

**CONDO
réseau**
Sites Internet pour
syndicats de copropriété

menne l'exploitation d'une sablière, une rare spécialité à l'époque. Les frères découvrent du gravier sous le sable. Ce gravier est utilisé pendant de nombreuses années pour la construction de routes dans les municipalités avoisinantes. À la fin des années 1940, c'est la fin de l'exploitation de la gravière. Considérant l'importante présence de pierres, Édouard et Charles-Émile commencent le dynamitage, le concassage et le transport de la pierre. Dans les années 1950, elle procurait du travail à des centaines de travailleurs de Saint-Bruno et des municipalités environnantes. Au début des années 1960, les frères la vendent. Dominion Lime a continué à l'exploiter durant quelques années.

La carrière Goyer désaffectée, s'est remplie d'une eau cristalline et pure au cours des 20 dernières années grâce à une nappe phréatique. En laissant monter l'eau dans la carrière, un lac s'est formé et il a été nommé le Lac Goyer. Le site exceptionnel est devenu un lieu enchanteur propice à la construction et, présente aujourd'hui un magnifique lac artificiel de 800 m de long par 240 m de large, d'une eau turquoise considérée d'une grande beauté avec les reflets du soleil couchant sur la falaise, les vallons ainsi qu'un large boisé, faisant partie du domaine de Saint-Bruno-sur-le-lac. Voilà que trois promoteurs, José Lobato, Serge Gariépy et Mathieu Duguay, se sont lancés dans le projet de cinq phases, pour répondre à une clientèle sensible à l'environnement et amoureuse du plein-air. Ce domaine de rêve situé au 333, boul. Clairevue est à Saint-Bruno, Québec, prendra alors naissance en 2004.

**INSPECTION
DES FAÇADES ET
DES STATIONNEMENTS**

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS
Consultation et diagnostic

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

35 BUREAUX ASSOCIÉS
DANS TOUT LE CANADA

PG THE PINCHIN GROUP

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

514 251-1313
www.gesfor.com

- ▢ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSISSURES
- ▢ 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

SAINT-BRUNO SUR LE LAC



Environnement luxueux et tranquille

À quelques minutes de marche du centre-ville de Saint-Bruno, avec ses boutiques, restaurants, cafés, pharmacies, marchés d'alimentation, écoles primaires, secondaires et plus. Tout le terrain est entouré d'un réseau de 27 à 30 km de pistes de ski de fond menant à la montagne ou à une piste cyclable en été. Accès directement aux portes du parc national du Mont-St-Bruno, du centre de ski alpin qui fabrique de la neige artificielle et dont les pistes demeurent éclairées en soirée. Plusieurs kilomètres de sentiers pédestres sont aussi accessibles durant toute l'année. La nature offre un bonheur de vivre dans un environnement pur et beau à moins de 30 minutes de Montréal.

Style de vie

On y retrouve aujourd'hui, 5 bâtiments de structures de béton de 4 étages avec ascenseurs desservant un maximum de 4 logements par étage accompagné de luxueux halls d'entrée. Entourés de verdure, les résidents profiteront d'une terrasse de 15 m² faisant face à une vue imprenable sur le lac privé, muni de quais accueillants des petites embarcations telles que des kayaks, canots, pédalos, planches à voile, ou autres. Par contre, les baigneurs n'auront accès qu'à la piscine extérieure chauffée car l'eau du lac est glaciale. L'usage toutefois de cette fraîcheur d'eau contribue à refroidir le système de climatisation. Quarante pour cent de l'énergie de chauffage électrique géothermique sera d'ailleurs créée par cette même eau du lac, dont deux sites, seulement, possèdent cette technologie au Québec.

Le complexe est muni d'un centre sportif offrant une salle d'exercices physiques, un salon et une salle communautaire, entouré des jardins et terrasses bien aménagés par des sentiers privés. La sécurité des lieux est assurée sous caméras de surveillance de pointe et système de cartes d'accès exclusif aux résidents. Pour offrir un meilleur service aux copropriétaires, la firme de Gestion Immobilière Imhotep se déplace au complexe pour la gestion administrative et financière de certains syndicats verticaux favorisant ainsi une relation de proximité avec les copropriétaires. ○



Service d'entretien
Pro Prêt
Depuis 1988

Service d'entretien résidentiel haut de gamme
Régulier et sur Demande

C'est plus que du ménage!



www.propret.org
514-279-3627

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)				
Gardium Sécurité inc.	Montréal	Martin Daigneault	(514) 554-8516	mdaigneault@gardium.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	(514) 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Aqua Solutions	Provincial	François Martel	(450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	(450) 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
		Micheline Grégoire	(450) 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	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)				
KONE	Provincial	Laura Benarrosh	(514) 240-2461	Laura.benarrosh@kone.com
		Thierry Counquet	(514) 745-7042	thierry.counquet@kone.com
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
KONE	Provincial	Laura Benarrosh	(514) 240-2461	Laura.benarrosh@kone.com
		Thierry Counquet	(514) 745-7042	thierry.counquet@kone.com
ASSEMBLÉE ANNUELLE (PROCÈS-VERBAUX - ENREGISTREMENT SONORE PROFESSIONNEL LÉGAL)				
Studio Xpress	Provincial	Denis Laframboise	(514) 951-1287	denis@studioexp.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
Assurances Cité inc.	Provincial	Élisabeth Saint-Jacques	(514) 219-7916	Elisabeth.Saint-Jacques@lacapitale.com
Groupe DPJL	Provincial	Isabelle Tisseur	(450) 691-9843	itisieur@dpjl.com
		Robert Drouin	(877) 665-3755	rdrouin@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua	(450) 471-8804	maryc@gpmainc.com
		Patrick Ménard	(450) 471-8804	PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

AVOCATS

Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010	gazran@azranassociates.com
		Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010	kdegrandpre@azranassociates.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Félix B. Lebeau	(418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com
		Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
		Me Robert Baker	(418) 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal Avocats	Montréal	Me Bruno Bourdelin	(514) 277-1175	b.bourdelin@fisetlegal.com
		Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175	s.fiset@fisetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me France Deschênes	(581) 814-5500	fdeschenes@ksalex.ca
		Me Stéphane Audy	(581) 814-5500	saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Adèle Poirier	(514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca
		Me Bernard Jolin	(514) 842-9512	bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca




**5% de rabais
additionnel
sur nos services***

*Avec un contrat minimum d'un an.

**514 725-7747
450 462-7747
pro-sec.ca**

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassociés.com
Entrepreneur de Construction	Provincial	Rio M. Argento	(514) 648-2997	riomargento@concordia-rb.com
Concordia inc.		Tim Argento	(514) 648-2997	targento@concordia-rb.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BOIS D'INGÉNIERIE

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard	(450) 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
--	------------	-----------------	----------------	-------------------------

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

ACCEO Solutions inc.	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	(800) 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
		Jean Salvador	(514) 974-7721	j.salvador@otonomsolution.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	(514) 422-0444	jlaliberte@baulne.ca
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
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	(514) 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	(514) 267-7904	nvilleneuve@conditionair.net
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix	(514) 894-3898	catherine.nivoix@daikinapplied.com
		Steeve Langlais	(450) 674-2442	steeve.langlais@daikinapplied.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDéetect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com

COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)

Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien	(450) 623-9323	Serge@maitrecompacteur.ca
------------------------	------------	----------------	----------------	---------------------------

COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com

CONTENEURS

Services Matrec inc.	Montréal	Claudia Ferland	(514) 248-8596	cferland@matrec.ca
		David Arscott	(514) 216-4275	darscott@matrec.ca
		Sylvia Bélisle	(514) 235-9329	sbelisle@matrec.ca
		Stéphane Gauthier	(450) 645-3158	sgauthier@matrec.ca

COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
		Isabelle Cornaz	(450) 628-6868	icornaz@cplsolutions.ca
		Lise Riou	(450) 628-6868	lriou@cplsolutions.ca

DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES

Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com
-----------------	----------	--------------	----------------	----------------------------

DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	(514) 386-7697	flopez@lkitoitures.com
Montréal Éco Pelouse	Montréal	Jean-François Daigle	(514) 761-5541	jf@eco-pelouse.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(450) 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDéetect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
UBIOS	Provincial	Mathieu Lachaine	(855) 849-4334	mathieu.lachaine@ubios.co
		Pierre B. Gourde	(514) 299-7223	pierre.b.gourde@ubios.co

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
RG Technilab	Provincial	Emy-Luce Desgagnés	(450) 619-7490	emyluce.desgagnés@rgtechnilab.com
		Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DOMOTIQUE

UBIOS	Provincial	Mathieu Lachaine	(855) 849-4334	mathieu.lachaine@ubios.co
		Pierre B. Gourde	(514) 299-7223	pierre.b.gourde@ubios.co

DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)

Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
--------------------	------------	------------------	----------------	---------------------

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)

Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

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
Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca
		Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDétekt	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetekt.com
UBIOS	Provincial	Mathieu Lachaine	(855) 849-4334	mathieu.lachaine@ubios.co
		Pierre B. Gourde	(514) 299-7223	pierre.b.gourde@ubios.co

ÉLECTRICITÉ

Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com

Offre promotionnelle

10^e anniversaire 3 ANS POUR 199 \$



Prix régulier :
199 \$ / 2 ans
(taxes en sus)

Condo
Conseils

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca

Inclus gratuitement : l'usage du service de sites Internet Condo Réseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours de formations et événements accessibles sur ExpoCondo.ca

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

Enseignes Bromar (Les)	Montréal	Benoit Cardin	(450) 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
------------------------	----------	---------------	----------------	-----------------------------

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur de Construction	Provincial	Rio M. Argento	(514) 648-2997	riomargento@concordia-rb.com
Concordia inc.		Tim Argento	(514) 648-2997	targento@concordia-rb.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Groupe MIRO Construction Trochaines	Provincial Provincial	Nathalie Bourassa Yannick Fournier Bélanger	(450) 468-0565 (450) 435-2977	nathalie@miroconstruction.com yannick@trochaines.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
ACTÉCO	Montréal	Audrée Frenette	(514) 524-5340	support@acteco.ca
		Michel Boucher	(514) 524-5340	conciergerie@acteco.ca
Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	(514) 293-1450	tives5ster@gmail.com
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	(450) 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle		alain.ratelle@jan-pro.ca
		François Carmichael	(514) 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	(450) 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle		alain.ratelle@jan-pro.ca
		François Carmichael	(514) 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE				
ACTÉCO	Montréal	Audrée Frenette	(514) 524-5340	support@acteco.ca
		Jean-François Frenette	(514) 524-5340	horticulture@acteco.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
ALLB	Montréal	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	(514) 422-0444	jlaliberte@baulne.ca
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
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault	(514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca
		Guylaine Asselin	(514) 351-6666	guylaineasselin@jtr.qc.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	(514) 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariépy@raymondjoyal.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault	(514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca
		Guylaine Asselin	(514) 351-6666	guylaineasselin@jtr.qc.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	(514) 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariépy@raymondjoyal.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)				
Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	(514) 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	(514) 251-1313	tsegard@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	(514) 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariépy@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupard	(514) 596-1992	charles.poupard@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats

**GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE**

F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R. Inc.	Montréal	Martin Roy		martinroy@gestionmr.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Impax Inc.	Montréal	Max Trusgnach	(514) 807-2228	max@impax.ca
		Richard Tadros	(514) 807-2228	richardtadros@impax.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	(514) 339-7000	marc@gestionprovision.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex inc.	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
Gestion Laucandrique	Provincial	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
		Jean Caron	(450) 677-0007	info@laucandrique.ca
		Richard Dubé	(450) 677-0007	info@laucandrique.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain Ltée.	Montréal	Jimmy Safi	(450) 926-9966	jimmy@investgain.com
		Joëlle Ziadé	(450) 926-9966	joelle@investgain.com
		Léo Ziadé	(450) 926-9966	leo@investgain.com
Potel Immobilier	Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.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.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	(514) 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart	(514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GICLERS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	(514) 949-7849	omegaincendie@videotron.ca

HOMESTAGING - DESIGN INTÉRIEUR

Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetreteuche.com
-----------------	----------	--------------	----------------	-----------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
HOMME À TOUT FAIRE				
Assistance Réno	Montréal	Gabriel Champagne	(514) 291-9995	gabriel.champagne@yahoo.ca
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	(514) 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	(514) 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Thierry Ségard	(514) 251-1313	tsegard@gesfor.com
		Charles Poupart	(514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
INSONORISATION				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Détection Thermique JD	Provincial	Lynda Bigras	(514) 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	(514) 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Sylvain Leroux	(514) 617-4921	detectionthermique@gmail.com
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
IRRIGATION				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
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
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Lavage de Vitres Impeccable	Montréal	Nicholas Gauthier	(514) 582-6648	vitres.impeccable@gmail.com
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIEL COMPTABLE				
Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(514) 227-5154	ericd@condomanager.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

LUMIÈRES D'URGENCE

Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	(514) 949-7849	omegaintendie@videotron.ca

MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénauld Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
		Sindy Fleet	(450) 621-2120	sfleet@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

MÉDIATION - ARBITRAGE

Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

Aqua Solutions	Provincial	François Martel	(450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	(450) 433-0047	jpajoie@aqua-solutions.ca
		Micheline Grégoire	(450) 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca

MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÊTRES, GRANDES OUVERTURES

Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
------------------------------------	------------	--------------	----------------	---------------------------

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE

Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	(514) 422-0444	jlaliberte@baulne.ca
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	(514) 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	(514) 267-7904	nvilleneuve@conditionair.net
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix	(514) 894-3898	catherine.nivoix@daikinapplied.com
		Steeve Langlais	(450) 674-2442	steeve.langlais@daikinapplied.com

Les **CONDOSWeek-end**

Québec

HydroSolution

JAN-PRO
SYSTEMES D'ENTRETIEN



Partie I : ASSEMBLÉES DES COPROPRIÉTAIRES : Me Gaston Gourde, président de la Fédération des copropriétaires du Québec

Partie II : DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ : Me Félix B. Lebeau, DeBlois Avocats

Endroit : **L'Hôtel Québec**
Date : **Samedi 4 novembre 2017**
Adresse : 3115, avenue des Hôtels, Québec (Québec) G1W 3Z6
Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	(866) 641-7587	GCote@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupeetandem.net
Steamatic Québec	Québec	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	(514) 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic Québec	Québec	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Solucare	Provincial	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic Québec	Québec	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
		Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Lavage de Vitres Impeccable	Montréal	Nicholas Gauthier	(514) 582-6648	vitres.impeccable@gmail.com
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic Québec	Québec	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Solucare	Provincial	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Steamatic Québec	Québec	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
		Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(450) 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	(514) 641-1245	info@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, EXTERMINATION)				
Montréal Éco Pelouse	Montréal	Jean-François Daigle	(514) 761-5541	jf@eco-pelouse.ca
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
Aqua Solutions	Provincial	François Martel	(450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	(450) 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
		Micheline Grégoire	(450) 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2o.ca
		Frédéric Nadon	(613) 789-4020	frederic@h2o.ca
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier	(450) 468-7378	mathieu@pspigroup.com
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
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
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrôle.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
POMPES À EAU (MANUFACTURIER, VENTE)				
Dynapompe inc.	Provincial	Cedric Brennstuhl	(514) 232-3030	cedric@dynapompe.com
		Hugo Simard	(514) 232-3030	hsimard@dynapompe.com
		Stéphane Allard	(514) 232-3030	sallard@dynapompe.com
POMPES À EAU (SERVICE, ENTRETIEN, RÉUSINAGE)				
Dynapompe inc.	Provincial	Cedric Brennstuhl	(514) 232-3030	cedric@dynapompe.com
		Hugo Simard	(514) 232-3030	hsimard@dynapompe.com
		Stéphane Allard	(514) 232-3030	sallard@dynapompe.com
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau	Montréal	Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
ACCEO Solutions inc.	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	(800) 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier	(855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
		Jean Salvador	(514) 974-7721	j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Détection Thermique JD	Provincial	Lynda Bigras	(514) 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	(514) 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Sylvain Leroux	(514) 617-4921	detectionthermique@gmail.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	(514) 251-1313	tsegard@gesfor.com
REBUS, DÉCHETS (COLLECTE, RECYCLAGE, ÉLIMINATION)				
Services Matrec inc.	Montréal	Claudia Ferland	(514) 248-8596	cferland@matrec.ca
		David Arscott	(514) 216-4275	darscott@matrec.ca
		Sylvia Bélisle	(514) 235-9329	sbelisle@matrec.ca
		Stéphane Gauthier	(450) 645-3158	sgauthier@matrec.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	(514) 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
		Robert Fillion	(514) 684-5555	robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesco	(514) 994-3604	aviespesco@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	(514) 251-1313	tsegard@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariépy@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupert	(514) 596-1992	charles.poupert@stpierreassociés.com
		Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
		Sindy Fleet	(450) 621-2120	sfleet@constructionstremco.com

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Assistance Réno	Montréal	Gabriel Champagne	(514) 291-9995	gabriel.champagne@yahoo.ca
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com



**Services
après sinistre**

**Dégât d'eau
Incendie**

**Service
d'urgence
24/7**



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

450 468-0577

SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)

Guard-X	Provincial	Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Francis Bergeron	(450) 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
		Mélanie Guérard	(450) 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDétekt	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetekt.com
UBIOS	Provincial	Mathieu Lachaine	(855) 849-4334	mathieu.lachaine@ubios.co
		Pierre B. Gourde	(514) 299-7223	pierre.b.gourde@ubios.co

SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
-----------------------------------	------------	----------------	----------------	------------------------------------

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)

Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
-----------------------------------	------------	----------------	----------------	------------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

SINISTRE - URGENCE (NETTOYAGE, RESTAURATION, RECONSTRUCTION)

Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupeetandem.net
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	(514) 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic Québec	Québec	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE

Solution Acces Park	Montréal	Charles Trahan	(514) 378-8861	ctrahan@accespark.com
---------------------	----------	----------------	----------------	-----------------------

TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE

Shaw Direct	Provincial	Martin Goupil	(514) 370-6826	martin.goupil@shawdirect.ca
		Richard Bernard	(514) 370-6841	richard.bernard@shawdirect.ca

THERMOGRAPHIE

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu	(514) 994-3604	aviespescu@facadesplus.ca
		Daniela Petruian	(514) 898-3042	dpetruian@facadesplus.ca
		Ralph Abou Merhi	(514) 802-3832	ramerhi@facadesplus.ca
Détection Thermique JD	Provincial	Lynda Bigras	(514) 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	(514) 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Sylvain Leroux	(514) 617-4921	detectionthermique@gmail.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	(450) 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	(514) 251-1313	tsegard@gesfor.com
Raymond+Joyal inc. (Devimo)	Montréal	François Durocher	(514) 282-6669	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Sébastien Gariépy	(514) 282-6669	S.Gariepy@raymondjoyal.ca

THERMOPOMPES (VENTES, SERVICE, ENTRETIEN)

Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix	(514) 894-3898	catherine.nivoix@daikinapplied.com
		Steeve Langlais	(450) 674-2442	steeve.langlais@daikinapplied.com

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	(514) 641-1245	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

TOITURES

LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	(514) 386-7697	flopez@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	(450) 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com



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

La bottin des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites **www.CondoMarketing.ca**, **www.CoproprietairesQuebec.org** (FCQ), **www.InstitutCopropriete.ca** (ICQ) et sur plus de 35 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites **www.CondoServices.net** et **www.ExpoCondo.ca**.

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, le Condo Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux gérer.

