

Copropriété

| Hiver 2016 |

Quand les opinions des copropriétaires divergent quant à l'entretien de l'immeuble

Vices cachés en copropriété divise : qui peut poursuivre?

Nouveau code de procédure civile

La règle proportionnelle et son implication pour l'assurance de syndicat de copropriété

Vos taxes municipales

Garde-corps et sécurité des occupants

Faire le bon choix pour le remplacement de vos fenêtres coulissantes

Domaine du Parc Olympique (Montréal)



Copropriété

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

Copropriété PLUS est une publication accessible sur www.CondoMarketing.ca et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de la Fédération des Copropriétaires du Québec, CondoConseils et CondoRéseau.

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Boris Santander ing., Groupe CCI
Par Cathy Gagné, Finitec Canada / AcoustiTECH
David Boily, Air Élite
Denis Ferland, A/C NET-KLEEN
Dominique Filion, Services paysagers Dominique Filion
Équipe Décor Véronneau
Équipe d'Hydro Solution
Éric Le Couédic, ing., Spécialiste en efficacité énergétique
Félix Lopez, LK Toitures
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.
Jennifer Lortie, FABELTA systèmes de fenestration
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra
Luc Brochu, Belimo Air Controls (Canada) inc.
Marie Claire Uwanyirigira, ing., E-MC Gestion immobilière
Maryse Caron, Touche et Retouche
Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment
Patrick Ménard, Groupe Patrick Ménard Assurances inc
Tony Mancini et Serge Gentile, ColbaNet
Rose Marie DeSousa, Solutions Clients
Steve Chen, Groupe G.E. Nationales
Me Gaston Gourde, président FCQ
Sylvain Clermont, vice-président FCQ

COLLABORATION JURIDIQUE

Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)
Me Jessica Syme, Langlois avocats
Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques, s.n.
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés
Me Kevin Therrien, GIRARD & THERRIEN, Société d'avocats
Me Paul-André LeBouthillier
Me Virginie Saine-Loiselle, Consilium Services juridiques, s.n.

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE : Domaine du Parc Olympique (Montréal)

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

La photocopie des textes est permise pour l'usage non lucratif. La distribution est exclusive aux administrateurs et copropriétaires des syndicats membres de CondoConseils, aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec et usagers des sites Internet CondoRéseau.

Sommaire

Message de la directrice générale	3
Mot de l'éditeur	4
Mot du président de la FCQ	6
Pourquoi investir dans l'aménagement des zones communes extérieures?	7-8
Événements 2016	10
Adhésion à CondoConseils	12-13
La règle proportionnelle et son implication pour l'assurance de syndicat de copropriété	15 à 16
Le pouvoir c'est le savoir!	17-18
Vivre dans un environnement agréable et sécuritaire	20-21
Nouveau code de procédure civile	23-24
Quand copropriété rime avec conflit!	25 à 27
La Gestion de la Copropriété – L'importance de l'entretien préventif	29 à 31
Vos taxes municipales	33
Avez-vous quorum?	35
Vices cachés en copropriété divise : qui peut poursuivre?	37-38
Quand les opinions des copropriétaires divergent quant à l'entretien de l'immeuble	40 à 42
Élection des administrateurs d'un syndicat de copropriété	43
L'échangeur d'air	45
L'entretien ménager commercial en trois mouvements	48 à 51
Ne négligez pas la consommation d'énergie de votre piscine	52-53
L'entretien de vos climatiseurs et thermopompes!	55
Quelques conseils sur l'entretien ménager	57
N'attendez pas que l'hiver fasse ses dégâts! Est-il nécessaire de déneiger un toit plat?	60-61
Brrr ! Il fait froid près de mes fenêtres	62
Garde-corps et sécurité des occupants	64-65
La facture énergétique en copropriété	67-68
Comment bien aménager sa salle de lavage!	70 à 72
Le rendement acoustique des revêtements de sol ...	74 à 76
Les décors d'hiver ont la cote	78
Faire le bon choix pour le remplacement de vos fenêtres coulissantes	80
Domaine du Parc Olympique	82 à 84
Ploc, ploc, ploc, de l'eau coule quelque part dans l'immeuble	86-87
Le déclin des câbles distributeurs traditionnels	88-89
Bottin des membres fournisseurs accrédités	92 à 99

**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

2016

*Ce nouvel an est une belle
occasion pour vous manifester
tout notre attachement et vous
souhaiter une bonne santé dans
votre vie, la prospérité dans vos
affaires et beaucoup d'amour
tout au long de cette
nouvelle année.*



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale

*Bonne année de toute
l'équipe CondoMarketing!*

Mot de l'éditeur

Déjà 2016! L'année 2015 vient tout juste de se terminer et nous pouvons affirmer haut et fort que celle-ci a été remarquable pour CondoMarketing, et ce, à plusieurs égards. En effet, notre Colloque annuel a attiré une foule record et les sujets traités par les conférenciers ont su captiver l'attention des administrateurs présents ainsi que les nombreux fournisseurs accrédités qui avaient réservé leur place pour participer à cet événement.

En ce qui concerne les activités de l'année qui débute, nous vous offrons, entre autres, un choix inégalé de cours gratuits de formation afin de vous aider et de vous accompagner dans votre rôle d'administrateur d'un syndicat de copropriété. À titre de nouveauté, monsieur Hubert St-Pierre, ingénieur renommé dans le secteur de la copropriété, a accepté de préparer et de vous offrir une formation portant sur les aspects techniques des bâtiments que vous avez à gérer. Pour tous les détails concernant nos formations, consultez le site Internet au www.condomarketing.ca ou une de nos infolettres mensuelles.

D'autre part, nous venons tout juste d'avoir la confirmation que le PDG de la Régie du bâtiment du Québec a accepté l'invitation de la Fédération des copropriétaires du Québec d'agir à titre de conférencier d'honneur dans le cadre de notre événement Condo Week-End qui aura lieu à Laval le samedi 30 avril prochain et qui aura pour thème **VOTRE CONDO EST-IL SÉCURITAIRE?** Nous vous invitons à réserver votre place dès maintenant en vous inscrivant au www.expocondo.ca.

Pour ceux et celles qui ont déjà leur site Internet CondoRéseau, nous sommes heureux de vous annoncer que nos programmeurs travaillent sans relâche afin d'améliorer l'efficacité de ce merveilleux outil de communication accessible à l'ensemble de vos copropriétaires. Ceux-ci peuvent en tout temps compléter ou modifier leur fiche personnelle tout en leur permettant de consulter les archives de leur syndicat. Ainsi, vous pouvez utiliser votre site CondoRéseau de façon rapide afin de maintenir à jour le registre de votre copropriété. Vos copropriétaires peuvent aussi visionner au moment qui leur convient tous les vidéos des cours de formation, colloques et autres événements annuels que nous organisons pour leur bénéfice.

En terminant, nous poursuivons le développement de notre nouveau Centre de formation en copropriété (CFC). Celui-ci débute ses activités comme prévu et il décernera les accréditations aux administrateurs, aux gérants, aux fournisseurs de même qu'aux syndicats de copropriété répondant à de hauts standards d'excellence. Prochainement, nous vous ferons connaître tous les détails concernant l'ensemble des Programmes d'Excellence en Copropriété (PEC) ainsi que les Prix Hommage en Copropriété (PHC).

Que nos meilleurs vœux de santé, de paix et de bonheur vous accompagnent tout au long de l'année!



Guy Thouin
Président et éditeur

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

POUR VOTRE CONDO... C'EST VÉRONNEAU!

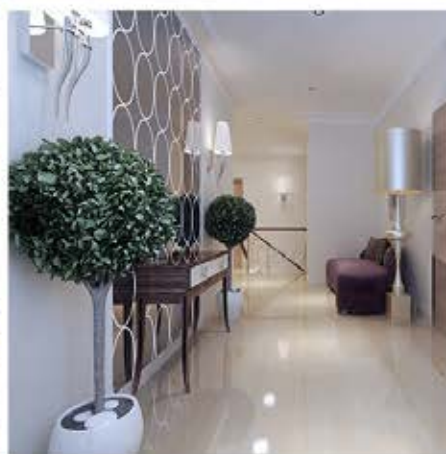
VERONNEAU.COM

450.680.1989

SYNDICATS ET PROPRIÉTAIRES DE CONDOS :

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

*Assurez-vous de sélectionner la case «condo» dans l'onglet Type de client.



La Régie du bâtiment du Québec consulte la Fédération des copropriétaires du Québec.

À la recherche d'un équilibre entre la responsabilisation des intervenants et l'allégement réglementaire, la RBQ se lance dans un large processus de consultation. C'est ainsi que votre Fédération était récemment invitée à une séance de consultation et à laquelle j'ai eu le plaisir de vous représenter.

Cette consultation se fait dans le cadre de la révision des programmes initiée par l'actuel gouvernement provincial : Faire plus simple tout en assurant la qualité de construction et la sécurité du public. Il s'agit de tout un défi et il faut espérer que les résultats de l'exercice seront menés à terme de façon plus dynamique que l'éventuel projet de loi sur la réforme des règles de la copropriété. Souvenons-nous qu'il y a un an, on escomptait le dépôt imminent de la modification législative. Toutefois, il n'y a toujours rien de tangible en vue et aucune indication d'un quelconque agenda en ce sens.

Nos préoccupations dans le cadre du mandat de la Régie sont de deux ordres, soit de nous assurer d'une meilleure qualité de construction des bâtiments voués à la copropriété et de nous assurer que les plans de ces bâtiments soient conformes au produit fini.

Les promoteurs sont multiples et, à l'occasion, prêts à des concessions dans la qualité des matériaux ou des procédés. Et qui peut assurer l'éventuel copropriétaire qu'il ne se porte pas acquéreur d'un bien immobilier fort joli, mais seulement en surface. Les autorités publiques sont préoccupées par la qualification des salariés, de la qualification des entrepreneurs, mais fort peu du suivi de la construction elle-même. Bien entendu, il y a les architectes et ingénieurs mandatés par le promoteur ou le constructeur mais ces professionnels sont à la solde du donneur d'ouvrage. Il faut donc assurer la qualité du travail en continu par des tiers, soit par la Régie elle-même ou soit par des professionnels indépendants.

Les garanties financières offertes par le promoteur et le constructeur sont insuffisantes et devraient être revues. Les plans de garantie existent mais, très souvent, des problèmes peuvent être corrigés sans y faire appel. Le promoteur ou

constructeur peut facilement corriger ces problèmes mais encore faut-il qu'il en ait les moyens ou qu'il soit encore en affaires!

La RBQ attend des commentaires sur une double exigence de conformité : des plans et devis pour construction et une attestation de conformité générale des travaux exécutés. Peut-on croire que des projets soient menés à terme sans de véritables plans? Il faut le croire effectivement. Mais pour les copropriétaires, c'est l'existence de plans de l'édifice tel que construit qui est important. Et pas seulement la liasse de papiers remis par le promoteur au conseil d'administration. Il importe que les plans conformes suivent la vie du bâtiment.

Il serait donc souhaitable que ces plans soient disponibles dès le premier acheteur d'une unité et qu'ils soient mis à niveau pour être remis de façon officielle lorsque le promoteur perd le contrôle du syndicat. La RBQ suggère que ces plans puissent être déposés au Bureau de la publicité des droits et être à la disposition des assureurs, des municipalités et des institutions financières. Est-ce trop lourd ? L'important c'est qu'il y en ait un exemplaire conforme pour les registres du syndicat. La RBQ s'est engagée dans un processus qui pourrait être long et tortueux. De son côté, votre fédération souhaite plutôt un résultat rapide et que le tout demeure simple et efficace.

Vos idées pourraient alimenter la réflexion et elles sont toujours les bienvenues. Alors n'hésitez pas à nous les transmettre au info@coproprietairesquebec.org.

Meilleurs vœux pour l'année 2016 qui débute!



Me Gaston Gourde, président

**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

Pourquoi investir dans l'aménagement des zones communes extérieures?



Par Dominique Filion, Président
Services paysagers Dominique Filion

La valeur de revente d'une propriété est majorée jusqu'à 20 % lorsqu'elle bénéficie d'un aménagement paysager de qualité, sécuritaire et fonctionnel.

Les experts en immobilier, en construction, en horticulture et en urbanisme du Québec s'accordent sur le fait qu'un aménagement paysager augmente la valeur d'une propriété et ont calculé cette augmentation.



Sur ce site de ces résidences de prestige, des bouquets d'arbres matures ont été préservés et intégrés à l'aménagement. Qui devinerait que sous la pelouse se trouvent des garages souterrains?

Une question de perception

Un excellent aménagement paysager augmentera de 6 à 7 % le prix de vente en comparaison avec un aménagement paysager correct. Si on compare à l'absence d'aménagement paysager, on parle plutôt d'une augmentation de 21 %.

Les acheteurs en général surévaluent jusqu'à 15 % la valeur des propriétés avec un aménagement paysager de qualité, fonctionnel et sécuritaire.

Chiffres à l'appui

Au Québec, un sondage mené auprès de courtiers immo-

biliers a permis de calculer une augmentation de la valeur de vente d'une propriété de 3,6 % lorsqu'il y a des haies, de 12,4 % lorsqu'on trouve un patio aménagé et de 5 à 20 % pour la présence d'arbres matures.

Le facteur qui augmente le plus la valeur d'une propriété est le degré de sophistication de l'aménagement paysager. La valeur peut être majorée jusqu'à 42 %. En seconde place on trouve la taille et l'âge des végétaux.

L'importance d'un aménagement fonctionnel en copropriété La plupart des acheteurs recherchent un environnement fonctionnel. En copropriété, un aménagement fonctionnel se traduit par une sécurité accrue, une meilleure intimité et une circulation améliorée. Ces avantages rehaussent la valeur des unités individuelles et accélèrent le délai de vente.



Autour de cette piscine contemporaine, une suite de graminées aux épis érigés vient faire écho à l'alignement des chaises longues.



► Les résidents jouissent d'un tableau abstrait très graphique, avec la piscine qui tranche sur l'étendue de la pelouse, impeccablement entretenue. La piscine est du même bleu sombre que le lac.

paysager et des aires communes extérieures bien entretenues contribuent à augmenter la valeur de revente des unités individuelles.

L'hiver est le meilleur moment pour réfléchir à la vocation des espaces extérieurs et à leur entretien. Assurez-vous d'une meilleure valeur de revente en confiant l'entretien et l'aménagement des aires communes extérieures à des professionnels. ►



Un retour sur investissement garanti!

L'aménagement paysager est le seul investissement locatif qui ne perd pas de valeur, contrairement aux améliorations locatives intérieures qui sont utilisées et dès lors perdent 50 % de leur valeur dès qu'elles sont complétées.

Le *Wall Street Journal* a mesuré que le retour sur investissement d'un aménagement paysager est de 100 à 200 %.

L'entretien, essentiel

La première impression est déterminante et débute à l'extérieur! L'entretien permet de bonifier et d'optimiser les aménagements existants par la taille des végétaux, le remplacement des végétaux morts, le contrôle des insectes et maladies et l'esthétique générale.

Les copropriétaires qui investissent dans les aires communes extérieures ont tout à gagner puisqu'un aménagement

La simplicité des plantations s'accorde avec la sobriété de la piscine. Une fois mures, ces hydrangées viendront adoucir la piscine de leurs floraisons mousseuses



SERVICES DOMINIQUE FILION

www.dominiquefillion.ca



CONCEPTION



AMÉNAGEMENT



ENTRETIEN



DÉNEIGEMENT

info@dominiquefillion.ca

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

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Le Colloque annuel de la copropriété 2015 présenté par
Communication CondoMarketing, avec la collaboration de la
Fédération des Copropriétaires du Québec,
fût un grand succès avec plus de 175 participants.



**Les documents de
présentation des conférenciers
sont maintenant disponibles sur
www.ExpoCondo.ca**



L'équipe de CondoMarketing remercie tous les conférenciers, administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils et fournisseurs accrédités exposants.

**C'EST UN RENDEZ-VOUS LE
12 NOVEMBRE 2016**

Événements



Institut de la copropriété
du Québec

3755 (E), boulevard Matte
Brossard (Québec) J4Y 2P4



La déclaration de copropriété

Mercredi 3 février 2016 | 19h00

ICQ - Brossard

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



Les nuisances

Mercredi 2 mars 2016 | 19h00

ICQ - Brossard

Conférencier : Me Karl De Grandpré



Les assurances en copropriété

Mercredi 6 avril 2016 | 19h00

ICQ - Brossard

Conférencier : Bernard Bousseau



Les Charges communes

(Frais de condo)

Mercredi 4 mai 2016 | 19h00

ICQ - Brossard

Conférenciers :

Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



Les aspects techniques en copropriété

Samedi 11 juin 2016 | 9h00 à 12h

Château Royal, Laval

Conférencier : Hubert St-Pierre



Participation gratuite aux cours de formation pour les
membres CondoConseils et CondoRéseau.

Le CONDOWeek-end

Samedi 30 avril 2016 | 8h - 12h30

Château Royal, Laval

Votre condo est-il sécuritaire?

- Système de sécurité • Alarmes incendie
- Gestion de sinistre • Gicleurs • Caméras
- Accès aux aires communes et garages
- Quoi faire, qui appeler? • Êtes-vous bien assuré?
- Quels sont vos recours?
- Les responsabilités des administrateurs?

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

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

Lundi 15 août 2016

3700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)

Inscrivez-vous tôt, les places sont limitées.

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Samedi 12 novembre 2016

Château Royal, Laval



Entrée gratuite et exclusive aux
administrateurs et copropriétaires des
syndicats de copropriété membres de
CondoConseils, aux usagers des sites Internet
CondoRéseau et aux membres de la
Fédération des copropriétaires du Québec.

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

Offre exclusive aux membres de la Fédération des Copropriétaires du Québec

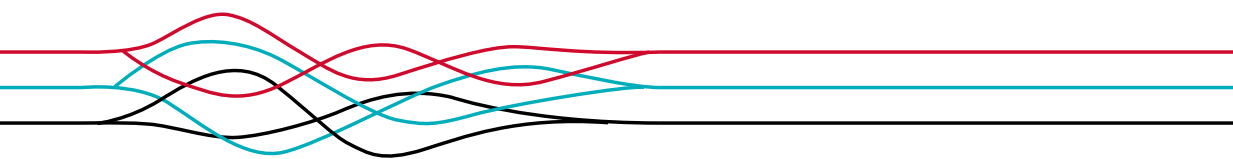
**UN REMBOURSEMENT ÉQUIVALANT À 1 MOIS D'ASSURANCE,
LORS DE LA SOUSCRIPTION DE VOTRE NOUVELLE POLICE
(maximum de 250 \$)**

- **Avantage habitation**

- Prélèvements bancaires sans frais de financement
- Valeur à neuf sans besoin de remplacer (premier 1 000 \$ de dépréciation)
- Réduction de franchise jusqu'à 300 \$
- Frais d'expertise pour aider à évaluer les dommages, lorsque nécessaires jusqu'à 250 \$
- Remplacement des serrures jusqu'à 1500 \$ en cas de vol de clés.
- Jusqu'à \$1000 pour les biens se trouvant à l'extérieur du domicile et non destinés à revenir
- L'Assistance INTACT - Service téléphonique sans frais 24/24 7 jours sur 7
- Ligne d'information juridique dans tous les domaines de droits, sans limitation quant à la durée et au nombre de consultations
- Service d'aide-ménagère en cas de dommages causés à l'habitation.
- Services de garderie en cas de maladie des enfants ou petits-enfants
- Service de garde en cas d'hospitalisation
- Aide-ménagère à la suite d'une hospitalisation
- Soins infirmiers à domicile

- **Avantage automobile**

- Prélèvements bancaires sans frais de financement
- Réduction de franchise jusqu'à concurrence de 250 \$ sous le chapitre B2 et 100 \$ sous le chapitre B3
- FAQ .20A : Remboursement jusqu'à 1500 \$ pour la location d'un véhicule et jusqu'à 750 \$ pour les frais supplémentaires (repas et hébergement) à la suite d'un accident
- Frais d'expertise pour aider à évaluer les dommages, lorsque nécessaires jusqu'à 250 \$



Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



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

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| • Me Richard Lavoie | • Me Gabrielle Azran | • Me Gaston Gourde |
| • Me Stefania Chianetta | • Me Stéphane Audy | • Me Charles-Justin Nichols |
| • Me Karl De Grandpré | • Me France Deschênes | • Me Bernard Jolin |
| • Me Paul-André LeBouthillier | • Me Jonathan Vallières | • Me Jessica Syms |
| • Me Michel Lévesque | • Me Kevin Therrien | |

- > 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 :

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

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

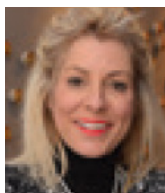


**Service téléphonique d'accompagnement et de conseils
pour les syndicats de copropriété du Québec.**

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale



Me Gaston Gourde
Président
Fédération des
copropriétaires
du Québec



Sylvain Clermont
Vice-président
Fédération des
copropriétaires
du Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



**Me Paul-André
LeBouthillier**
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



**Me Charles-Justin
Nichols**
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Kevin Therrien
Québec



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



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



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Michel Lévesque
Bisailon Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Jean-Pascal Lafond
Montréal

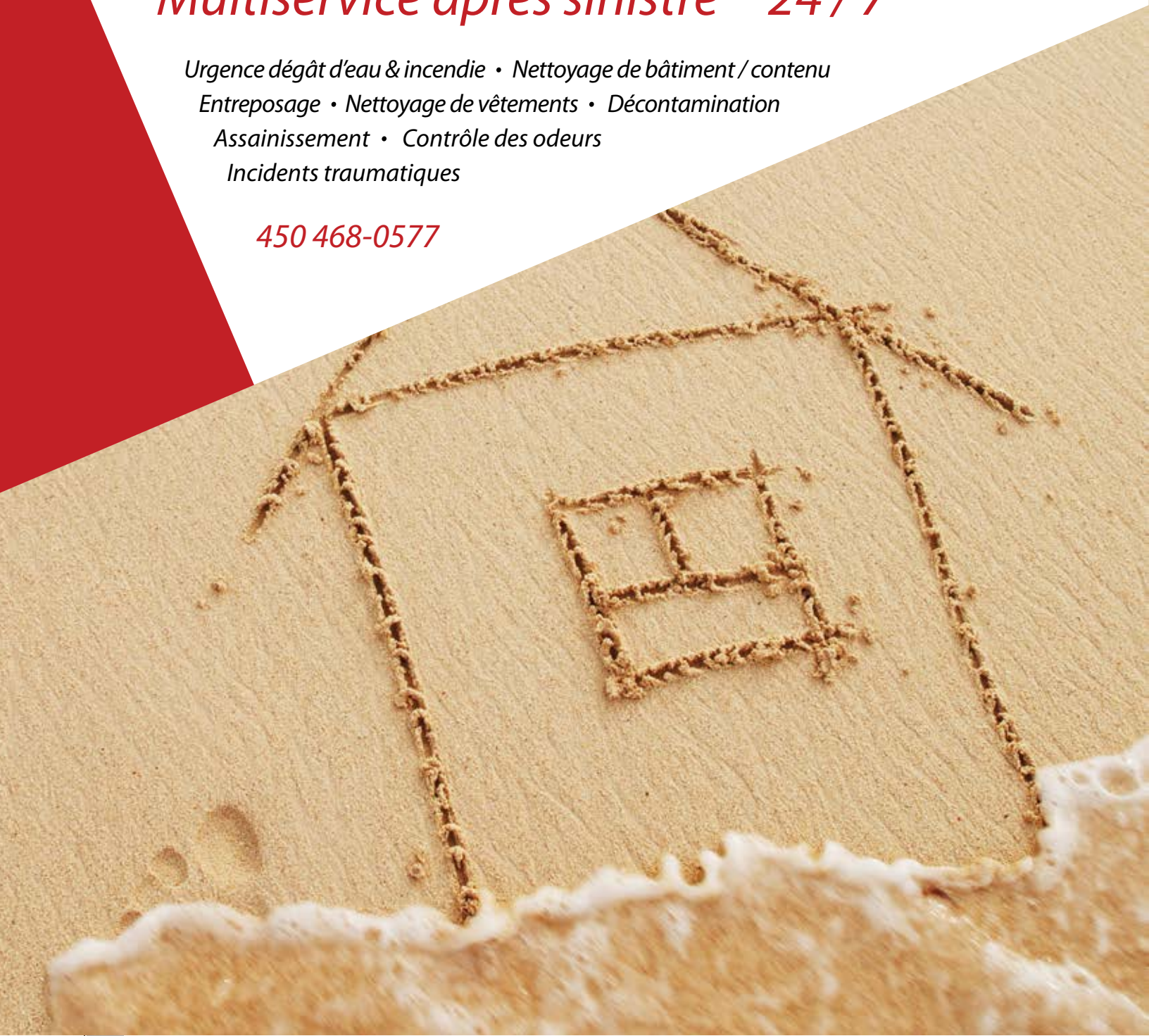


Tout sous un même toit

Multiservice après sinistre – 24 / 7

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

450 468-0577



La règle proportionnelle et son implication pour l'assurance de syndicat de copropriété



Par Patrick Ménard
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.

Comme il est probablement indiqué dans votre déclaration de copropriété, le CA a l'obligation de veiller à la préservation de l'immeuble et, entre autres, voir à souscrire une assurance de biens qui couvre la totalité de l'immeuble.

La très grande majorité des polices d'assurance pour les syndicats de copropriété comporte des règles proportionnelles, qui varient de 80 % à 100 % pour l'assurance du bâtiment. Cette clause de votre police d'assurance, souvent méconnue ou incomprise, peut avoir de fâcheuses conséquences.

Cette clause signifie que votre assureur oblige un montant d'assurance minimum pour assurer votre immeuble et les biens s'y rattachant. En cas de non-respect de cette clause, le syndicat devient co-assuré et devra assumer une partie importante de la réclamation (en plus de la franchise).

La formule mathématique de cette clause est :

$$\frac{\text{Montant d'assurance en vigueur}}{\text{Montant d'assurance requis}} \times \text{Montant de la réclamation} = \text{Indemnité}$$

Définition : Montant d'assurance en vigueur = le montant mentionné dans votre police d'assurance

Montant d'assurance requis = coût de reconstruction à neuf, multiplié par le % établie de votre règle proportionnelle.

Voici donc deux scénarios pour une perte partielle, une qui respecte la clause de règle proportionnelle et l'autre non.

Exemple 1 (respect de la clause)

Scénario : Vous avez contracté une assurance pour votre syndicat de copropriété et le bâtiment est assuré pour 4 000 000 \$.

Suivant un sinistre d'incendie, le montant des dommages à la bâtisse est de 300 000 \$ et votre règle proportionnelle est de 80 %.

Montant d'assurance en vigueur est donc de 4 000 000 \$
Coût de reconstruction : 5 000 000 \$
Montant d'assurance requis : 80 % de 5 000 000 \$ = 4 000 000 \$

$$\frac{4\,000\,000\ \$}{4\,000\,000\ \$} \times 300\,000\ \$ = 300\,000\ \$$$

Dans cet exemple-ci, le syndicat, bien que sous-assuré, respecte son obligation d'être assuré à un minimum de 80 %, il n'y a donc pas de pénalité. Il recevra le plein montant de sa réclamation, soit 300 000 \$. Le client est donc satisfait.

Exemple 2 (non-respect de la clause)

Scénario : Vous avez contracté une assurance pour votre syndicat de copropriété et le bâtiment est assuré pour 2 000 000 \$. Suivant un sinistre d'incendie, le montant des dommages à la bâtisse est de 300 000 \$. Votre règle proportionnelle est de 80 %.





- Montant d'assurance en vigueur est donc de 2 000 000 \$
Coût de reconstruction : 5 000 000 \$
Montant d'assurance requis : (80 % de \$ 5 000 000) = 4 000 000 \$

$$\text{Calcul : } \frac{2\,000\,000 \$}{4\,000\,000 \$} \times 300\,000 \$ = 150\,000 \$$$

Dans cet exemple de non-respect de la règle proportionnelle, le client devient co-assuré à 50 %, il reçoit donc 50 % son montant de réclamation. Évidemment le client est insatisfait.

En cas de perte totale, l'assureur va vous indemniser jusqu'au montant d'assurance en vigueur de votre police d'assurance. Et s'il y a insuffisance d'assurance, les maux de tête vont débiter...

Voici quelques moyens simples pour éviter tout désagrément.

1. Faire faire une évaluation professionnelle du coût de reconstruction de votre bâtiment par une compagnie spécialisée et contracter une assurance en fonction de la recommandation de celle-ci.
2. Effectuer une mise à jour de votre évaluation tous les 5 ans.
3. Lorsque vous présentez une évaluation récente à votre assureur, demandez-lui de retirer la clause de règle proportionnelle de votre police d'assurance.

En conclusion, il est important d'être assuré pour le bon montant d'assurance, ni plus, ni moins et ce afin d'éviter de très gros maux de tête en cas de perte, même partielle. Contactez votre courtier et demandez-lui conseil, c'est votre spécialiste de l'assurance. ►



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

Sinistre
résidentiel
mineur

Sinistre
résidentiel
majeur

Sinistre
de
copropriété



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

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

Le pouvoir c'est le savoir!



Par Luc Brochu
Technologue en mécanique
du bâtiment,
Belimo Air Controls (Canada) inc.

Bonjour à vous chers lecteurs et lectrices,

J'espère que vous n'allez pas trop être surpris de mes commentaires, mais si jamais vous voulez réagir à mes propos, n'hésitez jamais à m'écrire directement pour tout ce qui concerne la mécanique de bâtiment dans le domaine du condo-

minium résidentiel et commercial.

Beaucoup de grands projets condos résidentiels et commerciaux ont vu le jour ces dernières années à Montréal.



Grâce à cette expansion, Montréal est devenu une place de choix pour l'investissement de propriété et copropriétés résidentiel au Canada. Architectures très urbaines, formes géométriques osées ou classiques, bien des formules différentes pour satisfaire même les plus passionnés de style et de raffinement en matière d'habitation. Mais qu'en est-il du côté mécanique de bâtiment en 2016 dans ces unités ? Avons-nous mis trop de marbre sur nos planchers et oublié toute la qualité sur la gestion de l'énergie et du confort ? Je pense que oui!

En effet, comme vous le savez peut-être, en bas de l'architecte, se trouve l'ingénieur-conseil responsable de la performance et du respect au code de bâtiment pour toutes les spécialités en mécanique. Le choix des tous les équipements responsables au bon fonctionnement du bâtiment en entier passent dans leurs mains. Avez-vous le choix comme future propriétaire de prendre une option ou un autre pour la qualité de

BELIMO®



Au cœur de vos bâtiments depuis 40 ans !



AiR



Eau



Énergie

www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

- l'air ? Bien sûr que non! À moins que le promoteur construise des unités à chauffage électrique seulement et laisse place à « une » marque de climatiseur « mini-split » pour l'été, mais c'est tout!

Les grands édifices à condominium actuels sont construits avec beaucoup de style en architecture, mais pour le choix des équipements en mécanique de bâtiment, dire qu'ils sont tous à la fine pointe de la technologie, c'est vite dit. Le confort thermique et la qualité de l'air devraient être une priorité dans les plans des promoteurs. Respecter le code c'est bien, mais le dépasser c'est encore mieux, surtout quand à prix équivalent on peut avoir le meilleur des deux mondes.



Imaginez si vous auriez un édifice à condominium équipé de thermopompes à air pulsé dans chaque unité, capables de climatiser à très faible coût, de partager la chaleur rejetée avec les autres propriétaires et ce, sans faire de compromis sur la qualité de l'air intérieur, et ce pour les 30 prochaines années. C'est possible? Bien sûr que oui.



Mesurer ce que l'on fait est la clé! sinon, comment faire pour savoir si on peut s'améliorer?

Einstein a dit : L'Énergie ne peut être créée ni être perdue, mais elle peut être gaspillée! Avec certaines approches en mécanique de bâtiment, on peut faire beaucoup de choses aujourd'hui pour améliorer la vie dans nos habitations. Le partage des ressources matérielles est la nature même du principe de condominium. Pourquoi construire un encore des immenses bâtiments à logement sans penser à faire profiter tous et chacun de la puissance du savoir? On peut partager l'énergie et la consommer de façon plus responsable.

Originellement, j'ai été formé pour choisir des équipements spécialisés avec la plus grande qualité possible, pour cons-



truire des bâtiments qui dureront le plus longtemps possible. J'ai déjà penché quelques fois pour des solutions très attrayantes au niveau du prix, mais sans grande valeur pour la longévité, et à chaque fois je l'ai regretté. Et vous? Pensez-vous que la durée de vie utile des équipements devrait être améliorés dans nos futurs grands condominiums? à vous de me le dire! ►



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 * SCCELLANT



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@excellentspaving.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpaving.ca



GROUPE DPJL

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



GROUPE DPJL
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

☎ 1 877 665.DPJL (3755)

🔗 Visitez notre site internet au : **www.dpjl.com**

📘 facebook.com/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 | itisieur@dpjl.com

Vivre dans un environnement agréable et sécuritaire.

Faut-il revenir aux raisons essentielles d'être copropriétaire?



Par Marie Claire Uwanyirigira, ing.
E-MC Gestion immobilière

Le boom du développement des condos au Québec étant relativement récent, les syndicats de copropriétés ont surtout géré les tâches administratives de base ainsi que l'entretien ménager des immeubles. Le vieillissement du parc immobilier et la pression exercée par un nombre important de copropriétés en vente sur le marché sont autant d'indicateurs pour revenir aux raisons essentielles d'être copropriétaire : vivre



dans un environnement agréable, sécuritaire tout en protégeant son investissement, le plus important de sa vie. Un immeuble en santé signifie que votre bien immobilier va augmenter de valeur au fur et à mesure des années.

Il n'est pas rare qu'on nous appelle quand l'eau a débordé du bain et qu'on soit dans une situation où les corrections nécessaires pour la bonne santé de l'immeuble sont obligatoires et prioritaires. Le maintien correctif de l'immeuble devrait être minimisé au maximum au profit d'un maintien préventif, planifié et bien intégré.

Comment y arriver?

Avant toute chose, il faut s'entourer d'une équipe de gestion d'immeuble compétente et qui maîtrise bien les composantes techniques pour le bon maintien d'un immeuble.

Il s'agit d'une tâche ardue. En effet, les compagnies de gestion d'immeubles ne sont pas encore réglementées par un ordre qui exige des compétences minimales et des certifications comme c'est le cas dans d'autres métiers. Il y a donc des profils complètement différents qui occupent les emplois de gestionnaire.

Quels sont les critères les plus importants?

Une firme de gestion qui a au sein de leur équipe des ingénieurs ou des techniciens est un gros plus. Notre firme compte des ingénieurs dans ses rangs. Un bon conseil est donc de connaître les diplômes, les compétences, et les raisons pour lesquelles le ou les gestionnaires exercent ce métier.

L'ABCD du bon entretien d'un immeuble

Il y a quatre étapes fondamentales pour s'assurer qu'un processus rigoureux a été mis en place pour que votre immeuble soit bien entretenu.

Premièrement, le carnet d'entretien en est la pierre angulaire. Il liste l'ensemble des composantes de l'immeuble du toit en passant par la fondation, la durée utile de chacune de ses composantes, la date des changements à effectuer et les coûts reliés aux changements préventifs.

La deuxième étape est la mise en œuvre et l'application des consignes du carnet d'entretien. Il est très fréquent que l'analyse et les recommandations des experts sur les éléments à changer ne soient pas prises en considération, voire même pas implantées. Comme mentionné précédemment, un gestionnaire soutenu par des compétences techniques fortes va pouvoir appliquer avec professionnalisme les directives à suivre. ►

- Il faut remarquer que la prévention des immeubles résidentiels n'est pas encore un réflexe bien accepté. La question revient souvent : pourquoi changer un équipement s'il n'est pas brisé? Cela nécessite de convaincre le syndicat et l'ensemble des copropriétaires des bienfaits de la prévention. Les gestionnaires qui ont acquis notamment de l'expérience dans les domaines industriels et commerciaux ont bâti un historique qui démontre, preuves à l'appui, que la prévention a bien meilleur goût. Non seulement la prévention réduit significativement le stress des copropriétaires quant aux fameuses cotisations spéciales, mais aussi réduit les coûts de façon très substantielle. En anticipant tout bris éventuel, et en planifiant l'entretien, on se donne la possibilité d'acheter au bon moment, de faire des travaux dans des moments creux, bref de saisir des opportunités pour payer des services à meilleur prix.

La troisième étape est la capacité du gestionnaire de bien gérer les fournisseurs de service. L'expérience est une nouvelle fois un bon critère. Avoir trop de fournisseurs devient difficilement gérable et peu efficace. Pas assez créer une dépendance qui n'est pas saine. Tout est dans l'équilibre. Choisir les bons fournisseurs, c'est s'assurer de leurs compétences, de leur santé financière, des normes qu'ils doivent suivre, mais aussi que votre immeuble est aussi important pour eux que pour vous. En créant une bonne relation avec les fournisseurs, le gestionnaire réussit d'ailleurs souvent à avoir plus de services de leur part.

La quatrième étape clé pour le succès est la capacité du gestionnaire d'avoir une connaissance approfondie et continue de la législation en vigueur dans ce secteur d'activité. En effet, au cours des années, les normes et lois se sont multipliées et se sont complexifiées. Il est donc primordial d'avoir un gestionnaire bien équipé dans ce domaine qui va pouvoir prendre les bonnes décisions quant aux lois applicables en fonction du type d'immeuble. C'est de la sécurité de l'immeuble dont il est question. Vous ne devriez accepter aucun compromis à ce sujet.

Une tâche insurmontable pour les syndicats?

Non, posez de bonnes questions et assurez-vous en premier d'avoir un gestionnaire ou une équipe de gestion qui possède des compétences techniques en ingénierie de haut vol. Votre immeuble vous en remerciera et votre portefeuille aussi! ►



**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.



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

Nouveau code de procédure civile



Me Paul-André LeBouthillier

Peut-être que certains d'entre vous en ont entendu parler, mais à partir du mois de 1er janvier 2016 un nouveau code de procédure civile entrera en vigueur.

L'objectif ici n'est pas de vous faire un cours magistral sur la nouvelle procédure qui sera applicable en cas de litige, en effet, il est possible que cela ait un impact sur le monde de la copropriété



À titre indicatif, voici les premiers articles du nouveau cpc. :

« LE CADRE GÉNÉRAL DE LA PROCÉDURE CIVILE

TITRE I

LES PRINCIPES DE LA PROCÉDURE APPLICABLE AUX MODES PRIVÉS DE PRÉVENTION ET DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

1. Les modes privés de prévention et de règlement des différends sont choisis d'un commun accord par les parties intéressées, dans le but de prévenir un différend à naître ou de résoudre un différend déjà né.

Ces modes privés sont principalement la négociation entre les parties au différend de même que la médiation ou l'arbitrage dans lesquels les parties font appel à l'assistance d'un tiers. Les parties peuvent aussi recourir à tout autre mode qui leur convient et qu'elles considèrent adéquat, qu'il emprunte ou non à ces modes.

Les parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux.

2. Les parties qui s'engagent dans une procédure de prévention et de règlement des différends le font volontairement. Elles sont alors tenues d'y participer de bonne foi, de faire preuve de transparence l'une envers l'autre, à l'égard notamment

de l'information qu'elles détiennent, et de coopérer activement dans la recherche d'une solution et, le cas échéant, dans l'élaboration et l'application d'un protocole préjudiciaire; elles sont aussi tenues de partager les coûts de cette procédure.

Elles doivent, de même que les tiers auxquels elles font appel, veiller à ce que les démarches qu'elles entreprennent demeurent proportionnelles quant à leur coût et au temps exigé, à la nature et à la complexité de leur différend.

Ils sont en outre tenus, dans leurs démarches et ententes, de respecter les droits et libertés de la personne et les autres règles d'ordre public.»

À la lecture même de ces premiers articles, nous constatons que le législateur semble vouloir changer les mentalités et favoriser les modes alternatifs de règlement de litiges.

Par mode alternatif, nous pensons notamment à la médiation, le recours à l'arbitrage, la négociation, etc. Bref, nous croyons qu'il sera important de considérer ces différentes possibilités avant de s'adresser aux tribunaux.

Évidemment, ces nouvelles règles apportent son lot de questions, par exemple, dans quelle mesure un syndicat de copropriété a-t-il l'obligation de négocier avec un copropriétaire dans le cas de non-paiement des frais de condo? À cette fin, nous considérons que le syndicat n'a pas l'obligation d'accorder des rabais aux mauvais payeurs, mais toutefois, il sera important selon nous d'être en mesure de démontrer que le copropriétaire a été informé de son défaut avant que le syndicat n'entreprenne des recours que ce soit la publication d'avis d'hypothèque légale, préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou la prise d'un recours judiciaire.

Il sera donc important selon nous que vous vous dotiez si ce n'est pas déjà le cas d'un règlement de l'immeuble clair sur la procédure de recouvrement des charges communes. Il serait sage de prévoir dans ce règlement qu'un avis préalable sera envoyé au copropriétaire avant de transmettre le dossier en collection. Évidemment, assurez-vous que votre déclaration prévoit le remboursement des frais afférent aux procédures de collection. ►

► **Il sera important de prévoir dans votre déclaration le partage des coûts en cas de recours en l'arbitrage.**

Également, plusieurs déclarations prévoient déjà des clauses d'arbitrage, nous pouvons prévoir que ces clauses seront peut-être utilisées plus fréquemment, toutefois attention l'arbitrage n'est pas gratuit et ce processus s'avère parfois beaucoup plus coûteux que le recours aux tribunaux, car vous devez payer votre avocat, mais aussi l'arbitre. Il sera important de prévoir dans votre déclaration le partage des coûts en cas de recours en l'arbitrage. Il sera important de prendre les mesures afin que le recours au mode alternatif n'augmente pas le fardeau financier de la collectivité des copropriétaires et surtout que l'ouverture au mode alternatif ne peut être utilisée comme moyen de gagner du temps par un individu malveillant.

La nouvelle législation semble également accorder une plus grande discrétion aux tribunaux en cas d'abus de procédure par une partie mal intentionnée, maintenant seul l'avenir nous dira si un Syndicat pourra obtenir le remboursement des honoraires juridique en cas de poursuite manifestement mal fondée intentée par un copropriétaire. Encore ici il sera sage de vous assurer que votre déclaration est adéquate à ce sujet.

Finalement, il sera intéressant de voir dans les prochains mois quel sera l'impact réel de l'application du nouveau Code de procédure civile sur le monde de la copropriété et surtout comment les tribunaux appliqueront la nouvelle loi, à ce stade, bien qu'il y ait beaucoup d'inconnu, nous espérons que le nouveau code sera adéquat et qu'il fournira les outils requis afin de permettre au Syndicat de faire respecter leur déclaration de copropriété. . ►

Aménagement et entretien paysagers – Déneigement – Pavages et terrassement



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

**L'HIVER EST À NOS PORTES.
RÉSERVEZ DÈS MAINTENANT
VOTRE SERVICE DE DÉNEIGEMENT.
514 881-2444**

Quand copropriété rime avec conflit!



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

La copropriété résidentielle ressemble à une micro société où se côtoient des copropriétaires issus de différents milieux, souvent mal préparés à la réalité des exigences de vie en condo. Il en résulte une coexistence obligée qui favorise l'émergence de différences pouvant dégénérer en conflits.

En copropriété, les conflits sont nombreux et d'ordre divers. Administrateurs, gestionnaires et copropriétaires ne partagent pas toujours les mêmes intérêts. Les conflits peuvent être induits par un manque d'information ou de connaissance de la déclaration de copropriété. Cette déclaration est à la base du fonctionnement de la gestion d'un syndicat de copropriété. Elle est malheureusement peu consultée par les copropriétaires, mais étonnamment aussi par les administrateurs qui, souvent, ne possèdent aucune expérience ou formation en gestion.

Aussi, les règlements mis en place, quoique nombreux, sont souvent désuets, mal adaptés, ou reflètent mal les intérêts des parties. Souvent mal interprétés, ils ne suffisent donc pas toujours à résoudre les conflits.

Un Conseil d'administration pour servir les intérêts des copropriétaires

Le Conseil d'administration a l'obligation de gérer les affaires de la copropriété avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté, et dans l'intérêt du syndicat. Il a le devoir de représenter l'ensemble des copropriétaires et le syndicat de la copropriété. Les administrateurs sont considérés comme des mandataires du syndicat. Son rôle est de faire passer l'intérêt de la collectivité des copropriétaires avant ses intérêts personnels.

Il a aussi le devoir de communiquer avec les propriétaires sur une base régulière et de rendre compte de ses décisions. Il doit discuter ouvertement des problèmes et des solutions et a une politique de transparence. Il est là pour favoriser le dialogue et l'échange et faire appel à des commentaires sur les babillards accessibles à tous les résidents. Des réunions



d'information peuvent avoir lieu périodiquement et la formation de sous-comités de travail se reportant au Conseil peut être envisagée.

Quand la collusion s'en mêle!

Les administrateurs ne devraient pas former de cercles fermés cherchant à se protéger ou encore faillir à leurs responsabilités. En effet, les administrateurs sont là pour représenter les copropriétaires et non pas pour se représenter lui-même ou encore favoriser les intérêts de ceux qui les ont élus aveuglément grâce à une poignée de procurations collecter à leur nom juste avant l'Assemblée annuelle. On est devant une situation de conflit d'intérêts importante puisque les administratrices sont à la fois juges et parties.

Ce n'est pas toujours facile pour les administrateurs de gérer de façon objective, par exemple quand un ami nous demande d'approuver l'exécution de certains travaux de rénovation plus ou moins conforme ou encore quand nous recevons une plainte formulée par une personne qui nous est antipathique. Encore une fois, on est devant un conflit d'intérêts. Le Conseil est aussi responsable de trouver les fournisseurs. De fait, ce sont eux qui embaucheront les gestionnaires et, lorsque vient le temps de l'Assemblée annuelle, il sera déjà trop tard puisque le contrat sera signé et que les copropriétaires n'auront plus leur mot à dire. ►

- Et que dire de nombreux cas d'abus financier par des gestionnaires de copropriété qui abusent des frais, mais aussi se prennent de commission sur des mandats octroyés à leurs fournisseurs de services. Le gestionnaire de copropriété doit subordonner son intérêt personnel à celui de son client. Mais est qui est véritablement son client ? Même, s'il a une responsabilité envers le syndicat de copropriétaires, celui qui l'embauche, dont son employeur, c'est le Conseil.

En fait, le cliché d'une copropriété unie face à un syndicat omnipotent correspond de moins en moins à la réalité. Les conseils d'administration ont pris le pouvoir sur les syndicats, pour le meilleur et pour le pire ! Les copropriétaires qui ne font pas partie de l'étroit cénacle rassemblé autour d'un président autocrate n'ont aucune chance de se faire entendre puisque celui-ci dicte sa conduite au syndicat qui se fait représenter aux assemblées des copropriétaires. La situation sombre donc dans l'illégalité et malheureusement ceci arrive souvent!

Pire encore, la plupart des gestionnaires entretiennent déjà des relations professionnelles avec des avocats, ce qui peut représenter un conflit d'intérêts pour les copropriétaires aux prises avec des dossiers litigieux avec leur Conseil. Le Conseil est alors en position de force puisqu'il bénéficie de l'argent de la copropriété pour mener sa bataille. C'est un combat inégal.

Un conflit n'attend pas l'autre

Le manque d'expérience et de formation des gestionnaires et administrateurs peut occasionner de nombreux conflits. Voici les plus courants :

- Collusion dans l'octroi de contrats de rénovation et de maintenance
- Dépenses non justifiées et augmentation des frais
- Manque de consultation et de transparence auprès des copropriétaires
- Manque d'information concernant les projets en cours ou futurs
- Peu ou pas d'accès des copropriétaires aux documents, ententes, contrats, minutes des CA (Conseils d'administration)
- Manque d'information offerte à l'acheteur par le promoteur ou le notaire
- Absence de manuel d'accueil aux acquéreurs devant être fournis par le syndicat
- Mauvaise gestion ou application inadéquate de règlements
- Absence de mécanisme de résolution des conflits en place

Il convient d'ajouter que les échanges avec les copropriétaires et leurs visiteurs peuvent aussi être source de conflit : impolitesse, refus de donner suite à des problèmes légitimes des propriétaires, etc..

La négociation résout bien des conflits

Il existe une méthode simple et peu coûteuse de résoudre les conflits, qui est basée sur une approche collaborative et consensuelle : la négociation.

La négociation peut se définir comme un processus de communication entre deux parties ou plus, qui permet de trouver un terrain d'entente mutuelle. Elle permet de considérer l'approche d'un conflit en partant du principe que le différend repose sur des problématiques négociables. D'autres alternatives peuvent être considérées, mais elles sont souvent plus longues et plus coûteuses. De plus, elles ne sont pas toujours adaptables à la situation de tout un chacun.

La résolution de conflit par la négociation est certainement la méthode la plus économique, la plus informelle et la plus ►

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

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



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514.312.6202
www.rsbspecialistes.com

RBQ 5588 7921 01

- répandue, ce qui n'est pas étonnant puisque ce processus s'inscrit dans pratiquement tous les aspects de la vie quotidienne, que ce soit sur le plan individuel ou professionnel. Pour y arriver, cela prend l'accord et une grande volonté de toutes les parties impliquées. Cette approche stimule la recherche des intérêts des participants plutôt que la défense de leurs positions. Les solutions ne peuvent être envisagées en dehors du conflit lui-même.

La négociation peut aboutir à un échec ou à un accord. Dans ce dernier cas, une négociation qui se déroule en mode coopératif conduit généralement à un accord dans lequel les deux parties s'estiment gagnantes (arrangement qu'on qualifie de gagnant-gagnant). En revanche, si la négociation se déroule en mode compétitif ou distributif, l'accord risque d'être gagnant-perdant et instable, voire perdant-perdant.

Porteurs de stress et désagréables à vivre, les conflits ne devraient toutefois pas être perçus comme totalement négatifs. Dans certains cas, ils peuvent apporter certains avantages tels que l'émergence d'idées et de solutions innovatrices, un rapprochement entre les parties, une réalisation d'économie importante, l'amélioration de la communication et du respect



mutuel et une ouverture au dialogue entre copropriétaires contribuant positivement à l'amélioration du milieu de vie.

Des solutions satisfaisantes

Nombreux sont les praticiens qui s'entendent pour dire que le simple fait que les parties démontrent une volonté de régler le conflit est parfois suffisant pour trouver une solution satisfaisante. Des études démontrent également qu'une solution négociée et librement acceptée est plus durable et plus susceptible d'être respectée par les parties impliquées qu'une décision imposée.

Dans la prochaine édition du magazine Copropriété Plus, nous aborderons les solutions pratiques liés à la résolution de conflits. ►



GROUPE CCI

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

514.342.1422

1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

L'engagement Performance

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

Assurer une gestion financière juste et précise

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

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

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

Accroître votre qualité de vie

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

Respecter les dispositions légales

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

LES COPROPRIÉTAIRES

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

Nos engagements :

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

LES ADMINISTRATEURS

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

Nos engagements :

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

L'engagement Service

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

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

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

Télécopieur : **450 677-0006**

info@laucandrique.ca / **www.laucandrique.ca**

Membre de :



La Gestion de la Copropriété – L'importance de l'entretien préventif



Par Boris Santander ing.
Groupe CCI
SCIENCES - INGÉNIERIE - SOLUTIONS



La Régie du Bâtiment du Québec exige que les propriétaires de bâtiments à effectuer un entretien préventif assidu et rigoureux des façades et de stationnement étagé. Communément appelé le projet loi 122, l'inspection des façades de bâtiments de 5 étages ou plus doit être effectué par un technicien qualifié et autorisé ou architecte. De plus, les structures de stationnement comportant une dalle structurale suspendue (surface de roulement) doivent être vérifiées par un ingénieur qualifié autorisé. Alors que le projet de loi 122 a fait de nombreux bâtiments plus sécuritaires, de récents événements tragiques ont mis en évidence l'importance pour tous les propriétaires et gestionnaires d'immeubles à pratiquer l'entretien préventif de leurs bâtiments. La meilleure approche serait de développer et de maintenir un Guide de Planification Annuelle.

Un guide de planification annuelle correctement préparé englobera tous les éléments critiques du toit au sous-sol et de

l'intérieur à l'extérieur. Il inclut les actions nécessaires à prendre, le calendrier d'entretien, les journaux de maintenance et les parties responsables.

Parmi les éléments qui devraient être inclus dans le guide de planification annuelle serait sans s'y limiter :

- Les éléments de toiture (les ancrages de toiture, les membranes, ventilation, clignotant, etc.)
- Conditions extérieures telles que des éléments de revêtement et de finition
- Éléments d'accès d'intérieur (ascenseurs, escaliers, etc.)
- CVC (comprends les chaudières, la ventilation et la climatisation)
- Eau chaude et les tours de refroidissement.
- Protection incendie (alimentation des gicleurs et systèmes électriques)
- Unités d'élimination des déchets (y compris la ventilation)
- Plomberie et ventilation nationale (c.-à-d. pile de cuisine)
- Aménagement paysager et à l'extérieur des éléments
- Entretien et le nettoyage général

Enfin, rappelez-vous de consulter l'étude du Fonds de réserve de l'immeuble pour voir quels composants sont prévus pour réparation ou remplacement majeur au cours de l'année à venir et d'ajouter la planification, délai, contrat d'appel d'offres et le calendrier de travail pour le Guide de planification. ▶

Condominium management: The importance of preventative maintenance

Par Boris Santander ing.
Groupe CCI
SCIENCES - INGÉNIERIE - SOLUTIONS

Bill 122, which requires owners to have their building facades and multi-level parking garages inspected regularly by a licensed member of the Order des Ingénieurs du Québec (OIQ), applies to buildings of more than 5 storeys. While Bill 122 has made numerous buildings safer, recent tragic events have high- ▶

- **lighted the importance for all building owners and managers to practice preventative maintenance. The best approach for condominium managers is to develop and maintain an Annual Planning Guide.**

Starting at the top of the building and working down, there are the roof anchors that should be closely inspected annually prior to the first time they are used (e.g. for window cleaning). Details of this inspection and any corrective measures taken or load testing carried out must be kept in the Roof Anchor Logbook. At the same time you could have the engineer inspect the roofing condition for any maintenance items such as loose flashing, caulking or pitch pocket problems (where cable/pipe penetrations through the roof are sealed). Remember to check the condition of the flues (chimneys) for the boiler room and any penthouse fireplaces. Chimneys in townhouses should be inspected annually according to the Fire Department.

For the exterior, it is important to conduct an assessment to determine existing conditions and the nature and causes of poor performance and visible deterioration. The main factors of an assessment include safety and structural integrity, performance service life, appearance and cost. The two most widely utilized cladding materials in condominiums are brick masonry and exposed concrete. Both materials have their advantages and disadvantages, but both are vulnerable to changes in temperature, moisture content and exposure to the elements. Having your building façade inspected regularly will improve building performance as well as add value by making your building more attractive.

Next come the elevators, and the only thing you have to observe here is that the contractor is performing the tests as required by law and that the logbook is up to date. Cleanliness of the machinery room should also be checked on a random basis.

In the Boiler Room the Superintendent should be making daily checks of temperatures and pressures and noting the information in a logbook kept in that room. Observing the boilers for hot spots (watch for discoloured paint) and smell of escaping gases is important. An annual Flue Gas Analysis to indicate any combustion problems in order to ensure peak burning efficiency, and check for flue temperature and any combustion gas leaks is also a good idea. Other checks for the Superintendent to make would be that the boiler Pressure Relief Valves work and that there is water in the sight-glass tube for expansion tanks.



The Domestic Hot Water Tank requires to be inspected internally for cracks and damage to the stonecrete liner in order to get the maximum life from the tank. Your plumbing contractor should perform this maintenance every two to three years, and the sacrificial anodes can be replaced at the same time.

If you have a chiller and cooling tower you must ensure that certain prescribed maintenance procedures are carried out by your contractor of choice – spring preparation and winterizing – including ‘punching’ the tubes (to clean out any debris building up. For newer buildings (and those with upgraded/converted chillers) the refrigerant leak detection system should be checked and calibrated prior to the cooling season. Also add an Eddy Current Test every five years using a probe and oscilloscope will check for the signs of weakening tubes before they allow water and refrigerant to mingle causing an expensive problem.

The Fan Coil Units that provide hot or cold air to the suites should be properly maintained with preventive maintenance at least in the spring prior to cooling season. Replacing the filter and vacuuming the coils will increase efficiency resulting in better air conditioning and less hydro use for the fan motor. Cleaning the condensate drip pan and the small drain hose that connects it to the drainage system is ►

- essential to prevent costly overflows and subsequent insurance claims from damaged floors and walls below.

Garbage chute rooms should be checked regularly and a recommended annual preventive maintenance is to power flush the chute from top to bottom and the compactor bins using a disinfectant.

Riser valves (and recirculation valves) should be checked annually (maybe on a rotating basis of so many per year) by shutting them off and checking they (a) operate and (b) close off. Failure to do so may result in the Superintendent not being able to shut off a particular riser when the next plumbing leak occurs and having to shut down the main building shut-off valve. Not only does this inconvenience all the residents (no water) but it also means you drain the entire building water above the problem floor through the leak, creating a bigger (more expensive) damage area and a possible increase in insurance premiums.

Kitchen stacks should also be cleaned out up to the level of the auxiliary stack to remove the build-up of grease etc. that will cause effective narrowing of the pipe and resultant back-ups into ground floor suite sinks. Again this can be done on a rotating basis with a few risers being done annually, but make sure that you clean out the horizontal sections that join the stacks to the main connection to the city sewage system annually.

Annual testing of such items as electrical load (continuity) testing for ramp heaters and heat tracers, and checking the electrical equipment and wiring is essential for the 'no surprises' management regimen that we all strive for. Your local electrician can provide you with a table of current load (ampere) readings for all the ramp and stairwell heaters and the pipe heat tracers. Updating the information annually in early fall will indicate any failures in time to repair/replace equipment prior to the need to actually use them and can also indicate a trend showing where failures may occur.

By law you are required to test the central Fire Alarm system and the Fire Suppression system (sprinklers and fire hose standpipes) every year and to keep a record of this. Note that Smoke Alarms that only service and sound in individual suites should also be checked as court cases have laid blame on Condominium Corporations that did not do 'everything within their power' to ensure that smoke alarms were operating. Remember to put a Fire Drill on your calendar to check fire alarm and emergency voice communica-



tions (EVC) components every three months to comply with the requirements of the Fire Code.

Under the Fire Code emergency generators must be run periodically and be subjected to a Full Load Test annually where 'load banks' are brought on site by the contractor to simulate the full available load of the generator. (Don't confuse this with a 'building load' test where the switch is flipped on the Automatic Transfer Switch (ATS) to simulate a Hydro blackout.) I recommend that your contractor of choice perform two Preventive Maintenance inspections a year. If you have Self-contained Battery Lights for emergency lights then these must be checked for operation annually.

If you have Carbon Monoxide detectors operating your garage exhaust fans, then this system should be recalibrated every year. Regular maintenance of the belts and louvres for the garage exhaust fans should already be part of the Superintendent's list of things to do, or it may be part of an overall contract with your service provider.

For landscaping you should make sure that winterizing of the irrigation system is performed, and that any planting is scheduled and approved prior to implementation.

There are also some 'house keeping' items that should go into the Planning Guide to ensure that administration and general upkeep continues seamlessly. Include Window Washing, Garage Cleaning, Carpet Cleaning in the list and slot in times for Annual General Meeting and Budget preparation and notification.

Finally, remember to consult the building's Reserve Fund Study to see what components are scheduled for major repair or replacement during the coming year and add the planning, contract tender time frame, and work schedule to the Planning Guide. ►

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

Assurance Copropriétés



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

Mieux vaut prévenir !

RC

Racine & Chamberland

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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



Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone : 514.723.8078

Cellulaire : 514.998.5437

bbousseau@racinechamberland.com

Vos taxes municipales



Me Jessica Syms
Langlois avocats

Sans aucun doute, les taxes municipales et scolaires constituent une dépense annuelle importante pour tout contribuable.

Au Québec, pour qu'un audit fiscal de ces taxes puisse s'effectuer en temps opportun, il faut se rappeler que le calcul de celles-ci repose, entre autres, sur le rôle d'évaluation que dépose l'évaluateur municipal tous les trois ans.

Si, en 2016, votre municipalité commence un nouveau cycle de trois ans, ce fait apparaît clairement sur votre compte municipal de 2016. De plus, à l'automne 2015, il est possible que vous ayez reçu un avis à cet effet (avec la nouvelle valeur foncière pour le rôle 2016-2017-2018).

Dans ce cas, pour contester la valeur déposée ou toute autre entrée au rôle d'évaluation, vous devrez formuler une demande de révision administrative, au plus tard le 30 avril 2016. Il existe par ailleurs un formulaire à cet effet. Dans votre contestation, vous devrez alors exposer les motifs que vous



invoquez au soutien de celle-ci ainsi que les conclusions recherchées.

Évidemment, dans le cas de certains événements prévus dans la loi (démolition, nouvelle construction, etc.), l'évaluateur municipal peut émettre, pendant le cycle de trois ans du rôle, un certificat qui modifie l'inscription au rôle d'évaluation à la demande du propriétaire.

Toutefois, ce certificat n'a pas comme effet de donner automatiquement un nouveau droit de révision. Dans certaines circonstances, le fait de ne pas avoir demandé la révision au plus tard le **30 avril 2016** peut vous empêcher d'obtenir la révision de votre évaluation municipale après l'émission du certificat. ▶

BD Ventilation Plus inc.



Votre entreprise familiale spécialiste en nettoyage de conduits de ventilation !

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

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

Résumé des services :

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

Nous Joindre :

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

Montréal : 514-942-4177

Repentigny : 450-932-4177

Courriel : bdventilationplus@outlook.fr

Appelez-nous pour une estimation gratuite !



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.

Avez-vous quorum?



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

Afin de s'assurer de la validité des décisions prises lors d'une assemblée des copropriétaires, il est essentiel de bien maîtriser les règles traitant du quorum, c'est-à-dire le nombre minimum de personnes requises à une assemblée afin que celle-ci soit légalement tenue.

L'article 1089 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit :

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

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

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

La plupart des déclarations de copropriété contiennent des dispositions concernant le quorum. On y précise souvent que le quorum doit être atteint dans l'heure qui suit celle fixée pour le début de l'assemblée. Une telle disposition permet aux copropriétaires présents de contacter d'autres copropriétaires dans l'éventualité où ils réalisent à l'heure fixée pour l'assemblée que le quorum n'est pas atteint, le tout, afin de tenter de l'atteindre et conséquemment permettre la tenue de l'assemblée.

Un copropriétaire peut se présenter lui-même à une assemblée. Il peut également demander à une tierce personne de le représenter en lui remettant une procuration écrite. Une copie de cette procuration est remise au syndicat.

Habituellement, lors d'une assemblée, un registre des présences est rempli et conservé par le syndicat. Afin de faciliter le calcul du quorum, il y est noté le nom des copropriétaires présents et de ceux représentés par une autre personne aux termes d'une procuration.

Dans une copropriété par phases, la déclaration de copropriété initiale (parfois appelée déclaration de copropriété horizontale) contient généralement des dispositions par-



ticulières concernant le quorum. En effet, en plus d'imposer la présence ou la représentation de la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, la déclaration de copropriété initiale impose souvent la présence ou la représentation de la majorité des voix des copropriétaires de chacune des phases, soit de chacune des copropriétés constituées aux termes des déclarations de copropriété concomitantes (parfois appelées déclarations de copropriété verticales).

Une telle disposition a l'avantage d'éviter que des décisions soient prises en l'absence des copropriétaires d'une copropriété verticale ou à l'encontre de leurs intérêts.

Une telle disposition rend cependant plus difficile l'atteinte du quorum. Prenons par exemple une copropriété horizontale composée de 4 phases de 10 unités chacune, dont le quorum à atteindre serait la majorité des voix des copropriétaires de chacune des copropriétés verticales. Dans ce cas, il faudrait s'assurer qu'au moins six copropriétaires de chacune des copropriétés verticales soient présents ou représentés à l'assemblée. Cela a de plus pour effet d'augmenter le nombre de personnes requises (dans notre exemple, 24 ou lieu de 21).

En conclusion, bien que les dispositions relatives au quorum ne soient généralement pas si laborieuses, il est d'une grande importance de bien les comprendre et les appliquer. ►



Société d'avocats

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

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

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

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

**LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU
BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION**

des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur
ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement
étagé par un ingénieur.

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

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

Vices cachés en copropriété divise : qui peut poursuivre?



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.

L'achat d'une unité de condominium implique deux éléments pour l'acheteur : l'acquisition d'une partie privative (soit l'appartement dont il devient propriétaire) ainsi qu'une portion indivise des parties communes de l'immeuble, laquelle est déterminée selon la quote-part du droit de copropriété indivis indiquée à la déclaration de copropriété.

Ainsi, lorsque le propriétaire découvre un vice caché suite à l'acquisition de son condo, des recours s'ouvrent à lui, et ce, peu importe si le vice touche sa partie privative ou les parties communes de l'immeuble.

Garantie de qualité

En vertu de l'article 1726 du Code civil du Québec,

« Le vendeur est tenu de garantir que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. »

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

Ainsi, le vice doit répondre aux quatre conditions suivantes pour être considéré comme un vice caché :

1. Le vice doit être grave;
2. Le vice doit être antérieur à la vente;
3. Le vice doit être inconnu;
4. Le vice doit être caché.

Il est également prévu à l'article 1739 C.c.Q. que l'acheteur qui constate un vice à l'obligation de dénoncer celui-ci par écrit au vendeur, et ce, dans un délai raisonnable de la découverte.

Intérêt pour poursuivre

Dans le contexte particulier de la copropriété divise, le syn-



dicat est responsable de 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.

Ainsi, lorsqu'un vice est découvert dans la partie privative de l'acheteur et qu'il affecte une partie commune (générale ou à usage exclusif), l'acheteur doit, en plus de la dénonciation légale au vendeur, aviser les administrateurs du syndicat dans les meilleurs délais.

L'article 1077 C.c.Q. indique que « le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. »

Ce recours ouvert au copropriétaire contre le syndicat ne concerne que des dommages directs subis par le défaut du syndicat d'entretenir adéquatement les parties communes, mais n'est pas pertinent dans le cadre d'une action en diminution de prix suite à la découverte d'un vice caché puisque le syndicat n'est pas partie à la vente.

Par ailleurs, lorsqu'il est question de vice caché, il est prévu à l'article 1081 C.c.Q. que : « le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice de sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties. »

Cet article confère au syndicat la possibilité d'intenter une action pour vice caché, mais en aucun temps le législateur ►

- n'a voulu exclure les droits de l'acheteur d'intenter une telle poursuite contre son vendeur, même si le litige concerne les parties communes.

Concrètement, si un vice affecte les parties communes et que l'acheteur veut intenter une réclamation pour diminution de prix (ou en annulation de vente) contre son vendeur, il serait illogique que le copropriétaire ne puisse avoir l'intérêt requis si les parties communes sont touchées, surtout si sa partie privative est également touchée par le vice.

Toutefois, dans une situation où le promoteur est la personne ayant vendu l'unité au copropriétaire, il pourrait dans ce cas être préférable de laisser au syndicat le soin de gérer la poursuite, d'autant plus que ledit entrepreneur pourrait effectuer les travaux correctifs requis aux parties communes, sous la supervision du syndicat. En effet, le copropriétaire ne pourrait pas exécuter (ou superviser l'exécution) des travaux relativement aux parties communes de l'immeuble puisque seul le syndicat est légalement autorisé à cet effet.

Conclusion

La découverte d'un vice caché est une expérience difficile à gérer pour un nouvel acheteur, d'autant plus lorsque ce vice affecte les parties communes d'un immeuble détenu en copropriété divise.

Il est donc bon de savoir que le copropriétaire a l'intérêt suffisant pour poursuivre et invoquer cette garantie de qualité, même pour une partie commune.

Il faudra donc déterminer la nature du vice et les dommages subis, pour ensuite voir s'il serait préférable pour l'acheteur de procéder lui-même avec le recours, ou de plutôt laisser faire le syndicat afin de notamment diminuer les frais liés au processus judiciaire. La nature du recours judiciaire choisi sera également déterminante dans ce processus décisionnel.

Pour des informations additionnelles concernant les vices cachés en copropriété divise, n'hésitez pas à communiquer avec le procureur soussigné. ►



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

Avocats & procureurs

[Un pilier d'excellence]

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

www.azranassocies.com

541.499.2010

Courriel : gazran@azranassocies.com Téléc.: 514.499.2979

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

ColbaNet

INTERNET

VITESSE
EXTRÊME



- ACCÈS ILLIMITÉ -

FIBRE À L'IMMEUBLE
25 mbps / 10 mbps

TÉLÉCHARGEMENT ILLIMITÉ · SANS RALENTISSEMENT

CERTAINES CONDITIONS PEUVENT S'APPLIQUER

TRIPLE PLAY

1- INTERNET

2- TÉLÉPHONE

3- TÉLÉVISION

www.colba.net

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

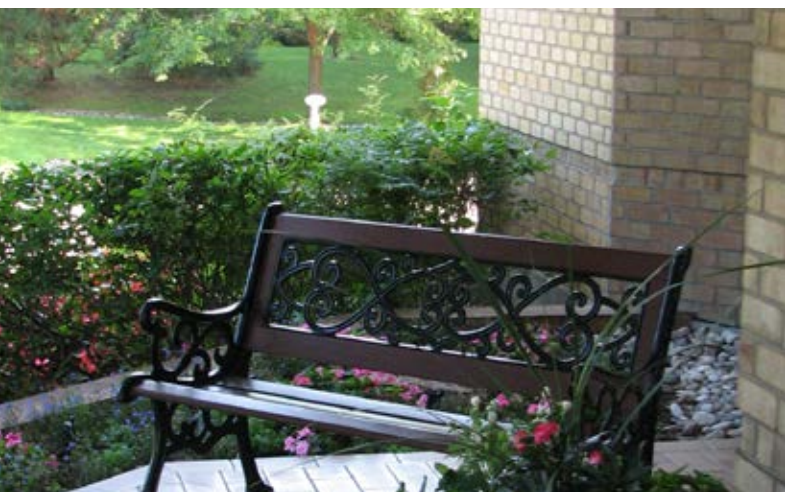
Quand les opinions des copropriétaires divergent quant à l'entretien de l'immeuble



Me Kevin Therrien
GIRARD & THERRIEN
Société d'avocats

Les propriétaires de condo doivent négocier avec le fait de vivre en copropriété avec des gens qu'ils n'ont pas choisis, qu'ils ne connaissent souvent pas. Cette situation est peu problématique lorsque chacun se cache dans sa partie privative respective, mais s'entrechoquent parfois les intérêts de chacun lorsqu'entrent en jeu les questions qui touchent les parties communes de la copropriété.

Qu'en est-il lorsque l'état de ces parties communes pose problème? Un autre acteur, supposé représenter les intérêts des premiers, a notamment pour rôle de gérer tout ce qui concerne ces zones. Il s'agit du syndicat de copropriété. Pour faire une histoire courte, cette personne morale qu'est le syndicat fonctionne par l'entremise soit d'un conseil d'administration, dont la composition est détaillée dans le règlement de l'immeuble¹, soit, dans quelques plus rares cas, d'un gérant². Quant aux décisions prises par le syndicat, c'est en fait l'assemblée des copropriétaires qui les vote³, avant que le conseil d'administration les exécute. Mais quel est exactement le rôle de chacun de ces acteurs à l'égard des parties communes de la copropriété?



Tout d'abord, il convient de définir ce que l'on entend par « partie commune ». Le Code civil du Québec définit les parties communes comme étant « les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires

et qui servent à leur usage commun »⁴. Le Code prévoit également certaines présomptions, qui viennent éclaircir l'application de cette définition dans les faits. Parmi ces présomptions comptent notamment les cours, les jardins, les balcons, les ascenseurs, les corridors et escaliers, les locaux de services communs, les appareils communs de même que le gros œuvre du bâtiment, c'est-à-dire sa structure (murs, toit, etc.)⁵. Il faut cependant référer à la déclaration de copropriété d'un immeuble afin de s'assurer du statut de chaque partie, qui peut, dans une mesure relativement faible, varier d'un immeuble à l'autre.

Certaines parties de l'immeuble peuvent également être considérées comme étant des parties communes à usage restreint, c'est-à-dire qu'elles ne servent qu'à certains copropriétaires⁶, ou des zones mitoyennes⁷, mais nous ne détaillerons pas ces sujets ici.

L'une des raisons qui motivent l'achat d'un condo, par opposition à la location d'un appartement, est l'investissement que cela comporte. Quant aux parties privatives, les condos à proprement parler, chaque propriétaire apporte l'entretien et les investissements qu'il désire au sien, et il contrôle ainsi en quelque sorte la fluctuation de sa valeur, ou du moins son attrait en cas de mise en vente. Par contre, les parties communes de la copropriété contribuent également à déterminer la valeur de la fraction de chaque copropriétaire⁸. Il est donc dans l'intérêt de chacun d'entre eux que ces zones soient bien entretenues, non seulement pour maintenir la valeur de l'immeuble, mais également pour que son allure générale soit attrayante. Il va sans dire qu'il est plus intéressant d'habiter et de recevoir des invités dans un immeuble actuel, ou du moins bien entretenu, que dans un immeuble vétuste et décrépit.

¹ Art. 1084 Code civil du Québec

² Art. 1085 C.c.Q.

³ Art. 1096-1098 C.c.Q.

⁴ Art. 1043 C.c.Q.

⁵ Art. 1044 C.c.Q.

⁶ Art. 1043 al.2 C.c.Q.

⁷ Art. 1046 C.c.Q.

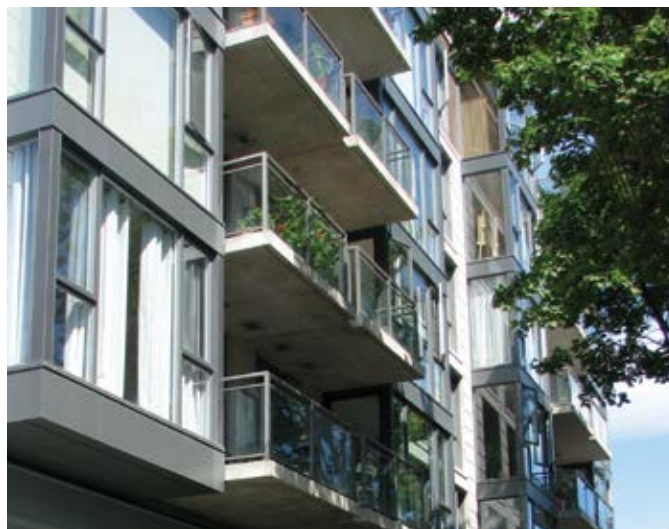
⁸ Art. 1046 C.c.Q.

- En principe, c'est au syndicat que revient la responsabilité d'entretenir les parties communes de la copropriété, puisqu'il a notamment pour objet « la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes »⁹. À cet égard, il a l'obligation de constituer un fonds de prévoyance¹⁰, auquel chaque copropriétaire est tenu de contribuer¹¹. Les sommes contenues dans ce fonds serviront uniquement aux réparations majeures et au remplacement des parties communes, selon les coûts estimés annuellement par le conseil d'administration¹².

Malgré les obligations bien claires qui incombent au syndicat, il est possible que ses administrateurs négligent l'entretien de l'immeuble, ou que le résultat des votes de l'assemblée des copropriétaires ne reflète pas la diligence de certains d'entre eux. Peuvent donc s'opposer l'obligation du syndicat d'entretenir les parties communes et celle de respecter la décision de l'assemblée de ne pas faire certains travaux. Tous n'ayant pas la même conception des mots « bien entretenu », cette indolence peut ne pas être volontaire. Il n'en reste pas moins que si la peinture décolle, que les barrières rouillent, que le béton craque ou que les joints de la céramique s'effritent, pour ne nommer que quelques exemples, plusieurs le remarqueront et souhaiteront voir la situation corrigée, ce qui ne sera pas nécessairement le cas.

Si, effectivement, le syndicat ne prend pas action pour s'assurer de la conservation des parties communes de l'immeuble, un copropriétaire insatisfait dispose-t-il de recours?

Le syndicat étant responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes, en vertu de l'article 1077 du Code¹³, peut-on en déduire qu'il peut être tenu responsable de la perte de valeur de la fraction de l'un d'entre eux? Pour que ce soit le cas, le copropriétaire prétendant à une telle responsabilité du syndicat devra être en mesure de prouver ses dommages et le défaut d'entretien des parties communes. Quant aux dommages, il pourra être difficile de démontrer qu'il y a bel et bien perte de valeur et dans quelle mesure, mais en faisant appel à un expert¹⁴, ce sera possible. Quant à la responsabilité du syndicat, elle sera



présumée si le copropriétaire poursuivant prouve le défaut d'entretien. Un tel recours nous apparaît donc réaliste.

Ceci dit, l'application de la présomption de responsabilité du syndicat pourra être plus évidente dans le cas où le préjudice subi par le copropriétaire est physique. Un copropriétaire, ou même un tiers, qui par exemple, chute dans l'escalier d'une copropriété parce que le syndicat a négligé de faire réparer une marche dont le bois était pourri pourra très bien tenter une poursuite. Bien sûr, dans l'un ou l'autre des cas ci-haut exposés, les chances de succès de tels recours dépendront de bien d'autres éléments.

Si, avant d'en arriver à une poursuite, un copropriétaire désire agir dans l'intérêt de la copropriété et effectuer lui-même certaines réparations afin d'éviter une perte de valeur de l'immeuble ou un accident malencontreux, à quoi celui-ci s'expose-t-il?

La réponse à cette question dépendra en partie du règlement de chaque copropriété, mais certaines règles s'appliquent de manière assez générale. Puisque les décisions concernant les parties communes de la copropriété doivent être prises par le syndicat, donc votées par l'assemblée des copropriétaires, un copropriétaire seul ne peut en principe pas agir de son propre chef à cet égard. Il n'est pas impossible que la déclaration de copropriété ou son règlement prévoient un tel « droit d'intervention », mais la situation ne sera pas la même d'une copropriété à l'autre.

Il est possible que le copropriétaire ayant fait preuve d'initiative malgré l'absence d'une telle règle présente la facture au syndicat qui ne verra aucune objection à le rembourser. Cela soulèvera la question de la légitimité du rembourse-

⁹ Art. 1038 C.c.Q.

¹⁰ Art. 1071 C.c.Q.

¹¹ Art. 1064 C.c.Q.

¹² Art. 1072 C.c.Q.

¹³ Art. 1077 C.c.Q.

¹⁴ Un courtier immobilier d'expérience ou un évaluateur agréé pourront tenir lieu d'experts.

► ment s'il n'est pas au préalable approuvé par l'assemblée des copropriétaires, mais nous ne nous pencherons pas sur cette question. Toujours en l'absence d'une telle règle, il est également possible que le syndicat refuse de rembourser le diligent copropriétaire des coûts engagés pour les réparations, prétextant l'absence du concours de l'assemblée ou d'autres raisons. Une telle situation risque de donner naissance à un litige.

En effet, le copropriétaire pourra décider de poursuivre le syndicat pour être remboursé. Dans ce contexte, tant le copropriétaire que le syndicat seront sans doute en mesure de faire valoir des arguments très valables en faveur de leur po-

sition respective. Le présent article en expose d'ailleurs plusieurs, de part et d'autre. Ceci dit, le juge à qui sera soumise la difficile question devra tenir compte des éléments propres à chaque situation dans son appréciation de la preuve et il sera très difficile, voire impossible, de prédire le résultat de ses délibérations.

La prudence est donc de mise, puisque malgré toutes les bonnes intentions du copropriétaire qui croit agir dans l'intérêt de la copropriété en prenant de telles initiatives, il risque de s'engager dans un long processus au terme duquel il ne récupérera peut-être pas les sommes déboursées. ►

GUARD-X^{INC.}

PROTECTION INCENDIE - FIRE PROTECTION

10 600, BOUL. PARKWAY, VILLE D'ANJOU H1J 1R6



514 277-2127
www.guard-x.com

Fax : 514 277-1518



FABELTA
systèmes de fenestration

License RBQ : 2167-5780-99

1800 891 2586
www.fabelta.com

PRODUITS QUÉBÉCOIS ♦ ALUMINIUM ♦ HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

Élection des administrateurs d'un syndicat de copropriété



Me Jonathan Vallières et
Me Virginie Saine-Loiselle
Consilium Services juridiques, s.n.

L'élection des administrateurs composant le conseil d'administration du Syndicat de copropriété est une étape importante de l'assemblée annuelle de ce dernier.

De façon générale, aux termes de l'article 338 du Code civil du Québec (C.c.Q.), les administrateurs sont élus à la majorité durant l'assemblée annuelle des copropriétaires. L'article 1090 du C.c.Q. établit la répartition du droit de vote que détient chacun des copropriétaires : « Chaque copropriétaire dispose, à l'assemblée, d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction (...) ». Cette disposition est d'ordre public, c'est-à-dire que toute autre disposition qui va à l'encontre est réputée nulle. L'assemblée des copropriétaires ne peut donc pas déterminer une autre répartition du droit de vote.

La jurisprudence québécoise établit que la règle générale qui doit être appliquée quant à la procédure de vote est le respect du droit de vote et du choix (ou la volonté) de l'électeur. En effet, en 2008, la Cour supérieure du Québec a confirmé ce principe¹ :

[29] Il est important de ne pas oublier que le but et l'objectif des procédures d'élection, selon une jurisprudence qui est devenue constante, est de favoriser et de permettre l'exercice du vote et la manifestation du choix démocratique de l'électeur. (...)

[48] (...) Toutefois, compte tenu de la primauté du droit de l'électeur d'exprimer sa volonté, le Tribunal croit qu'il ne serait probablement pas déraisonnable pour la secrétaire de choisir d'appliquer les règles plus libérales de la législation fédérale et provinciale. Toutefois, il est certainement déraisonnable d'être très rigoureux et tatillon en analysant la forme de la marque apposée sur un bulletin de vote. [Emphase ajoutée.] »

Dans les faits, ce principe doit être appliqué par le président et les scrutateurs d'élection tenue en copropriété en prenant les mesures adéquates favorisant l'expression du choix de

chaque électeur. Par exemple, un rappel pourrait être fait avant la tenue de l'assemblée afin d'éviter que des copropriétaires soient absents par simple oubli. Les profils des candidats pourraient également être envoyés avant l'assemblée afin que les électeurs soient bien informés des différentes candidatures et puissent poser des questions éclairées aux candidats.

La forme du vote ne doit pas non plus être un motif pour annuler le vote d'un copropriétaire. Ainsi, un copropriétaire qui sélectionne que deux candidats pour une élection de cinq candidatures est conforme à la loi et doit être comptabilisé.

Ainsi, selon nous, l'essentiel est que le Syndicat communique aux copropriétaires le plus d'informations possible afin de permettre d'exercer leur droit de vote de la manière la plus informée possible. ▶

**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

¹ Lambert c. Gagliardi, 2008 QCCS 5168, par. 29 et 48.

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

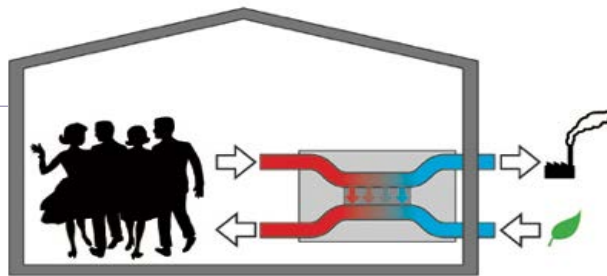
L'échangeur d'air

Par David Boily
Air Élite

Autrefois les habitations respiraient naturellement à cause du type de construction d'antan qui n'était... disons-le, pas aussi étanche qu'aujourd'hui. On se rappelle tous du coin de chambre toujours froide ou des glaçons qui descendaient du toit... signe que la chaleur s'échappait et que l'air froid s'infiltrait, donc l'échange d'air s'effectuait naturellement.

Aujourd'hui avec les nouvelles techniques de construction, les habitations sont devenues tellement étanches que les échangeurs d'air sont devenus essentiels, voire obligatoires, dans certaines villes.

L'échangeur d'air prendra une portion de l'air vicié et humide de votre habitation pour l'évacuer à l'extérieur en la remplaçant par de l'air frais provenant de l'extérieur, mais en passant par un filtre spécialement conçu pour récupérer la chaleur en hiver ou la fraîcheur en été. L'échangeur d'air cessera de fonctionner lorsque la température extérieure deviendra trop froide.



Malheureusement les échangeurs d'air ne sont pas toujours bien installés. Ce qui rend leur entretien difficile, voire même compliqué. Des tuyaux de mauvaise qualité ou mal posés peuvent commencer à se détériorer après seulement 10 ans et leur nettoyage demande une attention très particulière.

Les filtres à l'intérieur de l'appareil peuvent aussi être nettoyés en même temps que le système et les conduits, mais il est conseillé de le faire tous les ans, ce n'est vraiment pas compliqué.

Les animaux de compagnie, les gros chantiers de construction à proximité ainsi que les habitudes des résidents vont déterminer la fréquence d'entretien du système. La fréquence peut varier entre 3 et 8 ans.

Pour terminer, n'oubliez pas que votre échangeur agit comme les poumons de votre condo... prenez-en soin. ▶

Consilium
Services juridiques

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

438.394.6151

www.consiliumavocats.com

Courriel : info@consiliumavocats.com Téléc. : 438.384.6151

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

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



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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

**Lavage de vitres
spécialisé en hauteur**

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

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

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



PROBLÈMES DE THERMOS ?

LE DÉSEMBUAGE NE FONCTIONNE PAS ?

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

groupefenestra.com

1.800.994.6404
MONTRÉAL - QUÉBEC - OTTAWA

LE GROUPE
FENESTRA

RBQ : 8293-2476-53

L'entretien ménager commercial en trois mouvements



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

PARTIE 3

LES HABITUDES DE TRAVAIL ET LE COMPORTEMENT HUMAIN

Ce dernier article se divise lui-même en deux. Dans nos environnements de travail, on retrouve deux acteurs principaux à savoir, les personnes chargées de faire l'entretien des lieux et bien évidemment, les gens qui occupent les lieux. La première partie traitera donc de la personne responsable d'accomplir les tâches d'entretien ménager et la deuxième, des gens qui en bénéficient.

A – Les gens qui font le ménage

Peu importe les outils qu'on utilise, les produits, les techniques et l'équipement d'entretien, si la personne chargée de faire l'entretien d'un milieu de travail ne possède pas les qualités requises pour bien les exécuter, le résultat sera toujours le même : inadéquat.

Qu'est-ce qu'il faut pour qu'une personne puisse accomplir les tâches d'entretien de façon adéquate? Il faudrait d'abord préciser ce qu'on entend par « adéquate ou adéquat ». Pour mieux répondre à cette question, on aurait avantage à se demander pourquoi on fait de l'entretien. La réponse peut être simpliste en disant qu'on fait du ménage pour nettoyer, mais quand on y pense, ça va beaucoup plus loin.

(Voir : L'entretien ménager : une dépense ou un investissement?).

Ainsi, pour que le travail d'entretien soit adéquat et combiner une réponse appropriée aux raisons pour lesquelles on fait du nettoyage (pour améliorer la santé, pour prolonger la durée des investissements, pour embellir l'image corporative, pour accroître la sécurité des occupants) il faut que le personnel d'entretien soit :

1. Bien formé;
2. Bien supervisé;
3. Bien motivé;

4. Bien payé et qu'il ait donc, **suffisamment de temps** pour accomplir son travail.

Dans notre monde moderne où les ratios financiers et la productivité ne servent trop souvent que de seuls critères lorsque vient le temps de prendre une décision, la formation, la supervision, la motivation et le temps de travail suffisant ne resteront que des préoccupations apparaissant sur le papier des cahiers de charge des entreprises recherchant un fournisseur de service, plutôt que d'être réellement pris en compte. (Voir : Entretien ménager : Le prix vs le coût total).

Les environnements de travail sont de plus en plus fermés et peuvent être assaillis par de nombreux risques pour la santé. Le nettoyage et la désinfection des surfaces de travail demeurent une des défenses essentielles face à de tels dangers qui se déposent facilement sur les surfaces les plus fréquemment touchées comme les interrupteurs, les poignées de porte ou d'appareils électroménagers, les claviers et les souris, les robinets et le reste. Saviez-vous par exemple qu'un clavier d'ordinateur peut contenir 400 fois plus de germes qu'un siège de toilette? Il va donc sans dire que de confier ces tâches à du personnel non formé, mal outillé et peu supervisé relève d'une inconscience qui aujourd'hui, se doit d'être corrigée.

Source : Pratiques exemplaires pour le nettoyage de l'environnement Santé publique Ontario

Les fréquences de nettoyage Les facteurs qui influencent la fréquence

Les surfaces souvent touchées :

- Ce sont celles qui subissent un contact fréquent des mains Exemple : poignées de porte, boutons d'ascenseur, téléphones, sonneries d'appel côté de lits, interrupteur pour lampes, claviers d'ordinateur, etc.
- Les surfaces souvent touchées dans les endroits où l'on assure des soins ont besoin d'être nettoyées et désinfectées plus fréquemment que les surfaces où le contact est minimal. Le nettoyage et la désinfection sont normalement assurés au moins une fois par jour et plus souvent si le risque de contamination environnementale est plus élevé. Exemple : dans les unités de soins intensifs et lors d'éclosions.

► B – Les personnes qui occupent les lieux de travail

Si on doit nettoyer les environnements de travail, c'est que des personnes y circulent et apportent avec eux différentes souillures, que ce soit avec leurs pieds, leurs mains, les objets qu'ils transportent (lunch, sacs à main, vêtements, etc.) ou autrement.

Dans nos milieux de travail, nous avons tous nos habitudes et celles-ci peuvent être améliorées avec un minimum de connaissances et d'efforts. En 2010, Kimberley Clark a lancé le projet pour le bien-être au travail visant à changer les habitudes et les perceptions des employés en milieu de travail en utilisant différentes techniques. La prémisse du projet suppose qu'en modifiant les habitudes hygiéniques des personnes, on peut réussir à rompre la chaîne de transmission des infections, qui se traduira par des environnements de travail plus sains. Le protocole du programme appelé « laver, essuyer, assainir » a fait diminuer les risques de contracter un rhume ou l'influenza de 80%, le pourcentage des surfaces contaminées de 62% et le taux d'absentéisme de 46 %.

En bref, il fallait conscientiser les occupants d'un espace de travail à 1- se **LAVER** les mains avant de manger ou après avoir utilisé les toilettes, s'être mouché ou avoir touché une poubelle; 2- **ESSUYER** les surfaces de travail fréquemment touchées comme les robinets, les poignées de porte,



les boutons d'ascenseur ou d'appareils électroménagers, les interrupteurs, les téléphones et les claviers d'ordinateurs et 3 – **ASSAINIR** en demandant aux employés d'assainir les surfaces et les objets avec un désinfectant à mains, en disposant des mouchoirs sur leurs bureaux pour limiter la propagation aérienne des germes et en installant des stations de désinfection à différents endroits dans un bureau et en particulier, lorsque de l'eau et du savon ne se trouvent pas à proximité pour le nettoyage. Ces simples précautions (désinfectant à mains et papier mouchoir) sont suffisantes pour limiter la transmission des germes aux surfaces fréquemment touchées.

Nos habitudes personnelles améliorent aussi la qualité des environnements de travail. Éternuer dans le pli de son coude plutôt que dans ses mains contribue à limiter la transmission des infections, tout comme se laver les mains dès qu'elles ont été en contact avec des objets porteurs de germes, y compris les mains de ses collègues.

Voici en terminant les objets courants les plus contaminés :

- Pistolet de pompes à essence;
- Poignées de boîtes aux lettres;
- Rail d'escaliers roulants;
- Boutons de guichets automatiques;
- Guichets de stationnement;
- Boutons de passages pour piétons;
- Boutons de machines distributrices.

Et dans les bureaux :

- Robinets des aires de repas et de repos;
- Poignées et boutons de microondes;
- Claviers d'ordinateur;
- Poignées de réfrigérateur;
- Boutons de fontaines d'eau;
- Boutons de machines distributrices. ►

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

WORK HABITS AND HUMAN BEHAVIOR

This article splits itself into two parts. In working environment, we find two actors: The persons cleaning the space and the persons using the space. The first part will deal with the cleaners and the second, you guessed it, the users.

A – The cleaners

Whatever the tools, the products, the techniques or the equipment, if the cleaners do not know how to use them, the result will always be the same: poor. So, what does it take to get better results? We first should define what is expected when we say better results. And to get better results, we should also ask why do we clean? The answer may be simple and when you think about it, it may be more than removing soils. (See: Commercial cleaning - Cost or investment?)

Therefore, to get better results and get an appropriate answer to the reasons why we clean (to get better health and working environments, to protect and extend the life of assets, to beautify the look, to increase security), the cleaning team should be:

1. Well trained;
2. Well supervised;
3. Well motivated;
4. Well paid and have plenty of time to perform the work schedule.

In our modern world, where financial ratios and productivity are the sole indicators when a decision about cleaning is made, training, supervision, motivation and sufficient time will only remain a vague objectives appearing on RFP's for companies looking for service providers instead of genuine and measurable goals taken into account.

(See: Commercial cleaning – Price or total cost?)

Working environments are closed to the outside and can be assaulted by numerous risks to human health. Cleaning and disinfecting of work surfaces remain top defences against these potential dangers that can easily be spread on frequently touched surfaces such as light switches, door knobs or small appliances buttons, keyboards and mice, sink faucets and the rest. Did you know that a keyboard harvests 400 times more germs than a toilet seat? Asking untrained, poorly managed people with too little time to get the job done is potentially harmful and has to be corrected.



GARE AU FEU DE SÈCHEUSE

LES SÈCHEUSES VIENNENT AU 3^E RANG des équipements, le plus souvent responsables d'incendies, après les cuisinières et les appareils de chauffage. Un conduit obstrué par la charpie augmente la température de votre sècheuse, ce qui accroît le risque d'incendie. Principales causes d'un feu de sècheuse :
manque d'entretien et/ou installation inadéquate.



LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE ET RÉPARATION DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

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

»»»»»» DÉFENDU  NE JAMAIS UTILISER DE CONDUIT EN VINYLE OU EN PLASTIQUE BLANC ««««««

 **514 337-5111** 

www.nettoyagedrysec.net

► B – The persons using working environments

If we are cleaning our working environments, it's mainly because people are coming in everyday, hosting and bringing in various germs with their feet, their hands, objects that they carry (lunch boxes, hand bags, clothes, etc.) and otherwise.

In office places, we all have our habits that can be changed with a little more knowledge and effort. In 2010, Kimberley Clark introduced a project designed to influence the behavior and attitude of employees in office places. The premise of the project called The Healthy Workplace Project premise is that if property owners and managers can motivate building occupants to adopt better hygiene habits, they could break the chain of germ transmission, resulting in cleaner buildings and promoting a healthier work environment. The protocol of the program Wash, Wipe, Sanitize has been able to reduce the probability of infection from a common cold and influenza by 80%, the number of contaminated surfaces by 62% and absenteeism by 46 %.

The project helped raise awareness amongst employees to 1-WASH their hands after eating, going to the bathroom, blowing your nose, sneezing or touching garbage cans; 2- WIPE down frequently touched surfaces such as faucets, door knobs, elevator and appliances buttons, keyboards, phones, etc.; 3- SANITIZE every area that has been in contact with germs, like using hand sanitizer, facial tissue to avoid

the spread of germs and placing sanitation stations in places where water was not easily available. These simple precautions (hand sanitizer and facial tissues) are enough to reduce germs transmission from frequently touched surfaces.

Our own personal behavior also plays a role in germs transmission. Sneezing in your elbow instead of in your hands helps keep germs transmission down, as well as washing your hands after a contact with contaminated surfaces, including your colleagues' hands.

Common dirtiest objects found on the way to the office :

- Gas pump nozzles
- Letter box handles
- Escalator handrail
- Automated teller buttons (and bills)
- Parking meters
- Pedestrian crossing push buttons
- Vending machines buttons

Dirtiest surfaces in office places :

- Lunch and break area faucets
- Microwave handle and buttons
- Keyboards
- Fridge handles
- Water fountain knobs
- Vending machines buttons



Pascal Parent
Président

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



Ne négligez pas la consommation d'énergie de votre piscine



Par Éric Le Couédic, ing.
Spécialiste en efficacité énergétique

Pour une copropriété, il est toujours agréable de pouvoir bénéficier d'une piscine privée. Cependant, nous oublions souvent que l'entretien et notamment la consommation d'énergie d'un tel équipement ne sont pas à négliger.

Voici donc quelques informations de base permettant de réduire sa consommation.

Conditions de confort

Tout d'abord, voici quelques paramètres d'opération à appliquer pour l'utilisation adéquate d'une piscine :

Hygrométrie relative : dans un local abritant une piscine, le taux d'hygrométrie à maintenir se situe entre 60 et 70 %. En effet, une hygrométrie inférieure à 50 % favorise l'évaporation et en particulier celle de l'eau restant sur les baigneurs sortant du bassin. Ils en ressentiraient une impression de froid même si la température ambiante est confortable.

Une hygrométrie supérieure à 80 % provoque des problèmes de condensation sur les parois (champignons sur les murs et plafonds, buée sur les vitres, apparition de salpêtre, corrosion des parties métalliques) et amène une sensation d'oppression pour les occupants.

Température de l'eau : dans le cas d'une piscine privée, la température de l'eau est comprise entre 77 et 86°F suivant les personnes. Cette température peut-être plus importante pour une piscine de rééducation ou professionnelle. (kiné, balnéo, remise en forme...)

Température de l'air : celle-ci dépend de la température de l'eau. En exploitation, l'idéal est de maintenir l'air à la même température que l'eau voire 1 degré au-dessus (avec un maxi-



mum de 86°F) pour éviter aux baigneurs la sensation d'inconfort à la sortie du bassin.

Conditions moyennes : eau : 82°F, air : 82°F, hygrométrie : 65 %
Pour une piscine privée de 720 pi² chauffée entre 79 et 82°F dans un local à 81/84°F et 65 % d'hygrométrie, l'évaporation est comprise entre 9 et 14 litres par heure. Il faut donc prévoir une installation de déshumidification ayant la capacité d'évacuer cette quantité d'eau. De plus, il faut considérer que cette eau évaporée doit être remplacée par de l'eau qui devra être chauffée et traitée, d'où les coûts additionnels de traitement et de consommation d'énergie.

L'utilisation d'une toile solaire

Il est possible d'économiser jusqu'à 40 % sur vos coûts de chauffage grâce à l'utilisation d'une toile solaire. Ceci permet aussi de limiter l'évaporation de l'eau et de réduire la quantité de produits nécessaires à l'assainissement de l'eau.

Aussi surprenant que cela puisse paraître, il est fortement conseillé de mettre une couverture sur une piscine privée intérieure (bâche à bulles, couverture mousse ou volet roulant). Le simple fait de couvrir le bassin pendant les périodes de fermeture de la piscine permet de bloquer l'évaporation de l'eau. L'installation sera alors en veille, ce qui permettra de faire des économies d'énergie importantes :

- Arrêt du déshumidificateur (moins de consommation et durée de vie allongée)
- Moins de déperditions pour le bassin
- Possibilité d'abaisser la température de l'air à 72°F lorsque le bassin est couvert.

- Pour une question pratique et esthétique, le volet roulant est la couverture idéale en piscine intérieure.

Pour des économies d'énergie optimales, recouvrez votre piscine d'une toile solaire pendant les périodes de fermeture de la piscine, notamment pendant la nuit et lorsque personne ne se baigne, même par temps chaud. Vous réduirez aussi l'évaporation de l'eau et aurez à en rajouter moins souvent. Placez la toile de façon à ce que les bulles soient en contact avec l'eau de la piscine. Ne laissez pas la toile sur la piscine pendant plus de 48 heures afin de permettre l'oxygénation de l'eau.

Retour sur investissement inférieur à un an

À titre d'exemple, il est possible **d'économiser plus de 3 000 \$ par année** simplement en utilisant une toile solaire pour une piscine intérieure (720 pi², 100 000 litres, 84oF), un spa (150 pi², 15 000 litres, 102oF) et une piscine exté-

rieure (2 176 pi², 250 000 litres, 84oF). Le coût d'une toile solaire reste minime et dans le cas précédent, le retour sur investissement est inférieur à un an.

Nous espérons que ces conseils vous permettront de réaliser des économies intéressantes. ►

Références utilisées :

Zodiac, guide de déshumidification des piscines :

<http://data.piscineetjardin.com/pdf/piscine/deshumidification-guide.pdf>

Hydro Québec, conseils pour mieux consommer :

<http://www.hydroquebec.com/residentiel/mieux-consommer/piscines/chauffage/toile/>

Pour de plus amples informations, vous pouvez communiquer avec :



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.



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

**Depuis 1981
à votre service**

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



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}

L'entretien de vos climatiseurs et thermopompes!



Par Denis Ferland
Président, A/C NET-KLEEN

Nous avons compilé les statistiques de 2015 concernant le nettoyage de climatiseur/thermopompe effectué par notre entreprise. Plus de 75 % des appareils muraux sur lesquels nous sommes intervenues avaient entre 3 et 12 ans d'utilisations. Certains avaient même 15 et 20 ans et fonctionnaient toujours efficacement après un net-toyage complet. Et vous, vos appareils peuvent-ils avoir besoin eux aussi d'un bon net-toyage? Pouvons-nous conclure que la durée de pourrait en être prolongée?

Pourquoi faire nettoyer son climatiseur/thermopompe direz-vous?

Ces appareils sont des nids à microbes. Les filtres ne filtrent pas tout. La poussière qui s'infiltre dans l'appareil est en contact avec certaines pièces humides, ce qui est propice au développement de la moisissure et champignon. Ces microbes sont propulsés par la turbine dans l'environnement, dans votre condo. C'est ce que vous respirez provenant de l'appareil en fonction. Toutes les unités sont contaminées après un certain temps d'utilisation et néfaste pour votre santé et spécialement pour les gens souffrant de trouble respiratoire et d'allergie.



Comment reconnaître le besoin de faire faire un net-toyage complet de votre climatiseur mural ! Pas toujours facile pour les personnes qui ne s'y connaissent pas. Quoi vérifier et, ou regarder en plus de l'emplacement de l'appareil rend difficile l'accès aux composantes à vérifier.

Quelques signes pour en reconnaître la nécessité ;

- taches brunes sur les volets ou différentes parties de l'unité



- odeur nauséabonde au démarrage
- présence de matière grisâtre/noire à la sortie d'air
- sous performance de l'appareil
- écoulement d'eau

Les conséquences directes

- sous performance de l'appareil
- réduction de la capacité de refroidissement
- diminution du volume d'air
- développement des microbes
- prolifération des champignons et moisissures causant de mauvaises odeurs
- écoulement d'eau
- formation de glace
- sur consommation électrique
- coût de réparation accrue (technicien) ►



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



Services d'entretien & conciergerie d'immeubles en COPROPRIÉTÉ



514-524-5550 info@acteco.ca
www.acteco.ca

INSPECTION EN BÂTIMENT

Service résidentiel et commercial



ASSURÉ ERREURS ET OMISSIONS
Nous joindre : 514.617.4921
detectionthermique@gmail.com
www.detectionthermique.com

INSPECTION PRÉACHAT APPROFONDIE

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




Certifié Thermographie ITC

Quelques conseils sur l'entretien ménager



Par Steve Chen
Groupe G.E. Nationales

Il est toujours important lorsqu'on fait de l'entretien, de connaître les produits de nettoyage utilisés tels que désinfectants, détergents, matériels, chiffons..

Est-ce qu'il y a une différence entre les produits antibactériens de cuisine et la salle de bain ?

Oui, il y a une différence entre les deux. Le vaporisateur antibactérien pour salle de bain contient plus de détergent et est optimisé pour cibler les résidus de savon et de calcaire. Le nettoyant antibactérien cuisine est conçu pour pénétrer la graisse et la saleté. Toutefois ces deux produits sont efficaces et tuent 99.9% des microbes ménagers sur les surfaces non poreuses et dures. Ils peuvent être utilisés partout dans la maison.

On peut désinfecter sans eau de javel?

Oui, les hôpitaux eux-mêmes ont banni depuis longtemps cette eau corrosive qui favorise la résistance des bactéries. Les désinfectants naturels quant à eux, utilisent des micro-organismes qui assurent la même tâche sans dommages collatéraux. On peut aussi se passer totalement de détergents en utilisant un balai à vapeur.

Tous les chiffons de nettoyage se valent?

Non, les microfibres, composées de fils 50 fois plus fins que le coton, possèdent une grande capacité d'absorption d'eau et de saleté. Elles permettent de nettoyer efficacement toutes les surfaces en utilisant moins d'eau et moins de détergents. Il faut pour cela choisir une fibre brevetée H20 en nid d'abeille composée de 50 % de polyester et de 50 % polyamide.

Les produits écologiques coûtent plus cher?

Les produits d'entretien bio sont moins chers à l'achat. De plus, ils sont plus sains et de meilleure qualité. Résultat, on en utilise moins et l'économie réalisée est d'autant plus importante. Le calcul est tout aussi favorable pour les produits cosmétiques bios.

Est-ce qu'il existe des produits antibactériens qui tuent les bactéries et les germes à 100 %?

Il n'y a aucun moyen de mesurer scientifiquement une efficacité de tuer 1000/0 des microbes. L'EPA réglemente ceci en limitant à 990/0 la revendication de tuer les germes.

Qu'elle est la différence entre assainir et désinfecter?

La désinfection tue plus de microbes que l'assainissement. L'EPA a élaboré des méthodes d'essai pour chacun. Ces essais sont pertinents et importants pour mesurer l'efficacité d'un produit lorsqu'il est utilisé à la maison. Ces méthodes d'essai sont très différentes dans leur façon de mesurer l'efficacité d'un produit pour tuer les microorganismes. ▶



CPAI

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

SERVICES D'EXPERTISE EN TRANSPORT VERTICAL

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



Licence RBQ : 1863-8775-34

**MAÇONNERIE
DEMERS INC.**

DEPUIS 1982

COMMERCIAL – INDUSTRIEL

(450) 652-9596



GROUPE G.E. NATIONALES



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

NOTRE MISSION

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



Groupe G.E. Nationales

3905, rue Isabelle, local 106, Brossard, (Québec) J4Y 2R2

Tél. : 450.659.8688 • Fax. : 450.659.8600

Courriel : info@groupegenationales.com

Site Web : www.groupegenationales.com

COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS.

Obtenir plus avec la Banque Scotia.

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

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

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

Compte d'opérations sans frais : Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations*	ET	Compte de prévoyance à intérêts élevés : Taux d'intérêt sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps. Compte Accélération Plus pour entreprises^{MD} <ul style="list-style-type: none">• Pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 2 000 000 \$• Taux de 0,400 % en vigueur le 1 juillet 2015** <u>Certificats de Placements encaissables aussi disponible</u>
Simplifiez vos opérations bancaires avec <u>un</u> de nos services électroniques Accès Scotia^{MD} optionnel :		
Option1 : Service bancaire en ligne de base : <ul style="list-style-type: none">• 5 \$ par mois par compte• 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 opérations par mois.• Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes.• Transférez de l'argent entre vos comptes et effectuez les arrêts de paiement en ligne• Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes		
Option 2 : Service bancaire en ligne avec l'option de retraits et dépôts directs des frais de condo aussi disponible pour un frais supplémentaire[†]		
NOUVEAU! Carte de crédit pour permettre aux syndicats d'effectuer des achats***		

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

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

West-Island, Ville St-Laurent, Laval,
Rive-nord, NDG, CDN, CDL,
TMR, Westmount

Hakim Benmaadi
514 502-1457

Constantina Ioannou
514 463-1845



^{MD}Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les téléversements et les mandats. **Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. [†]L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. ***Sujet à l'approbation de crédit. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

N'attendez-pas que l'hiver fasse ses dégâts! Est-il nécessaire de déneiger un toit plat?



Par Félix Lopez
LK Toitures

Oui, et ce, même si les toits sont conçus pour supporter un certain poids. Le déneigement de toiture est primordial pour prévenir les dommages qui pourraient survenir lors d'importantes intempéries.

Il y a toutefois des notions à connaître ainsi que des mesures de sécurité à prendre en considération. C'est pourquoi un expert-couvreur en déneigement est recommandé ou du moins pour en superviser les travaux. D'autant plus, si votre toiture est encore sous garantie, car il est recommandé de consulter l'émetteur de cette garantie, afin de pouvoir l'honorer.

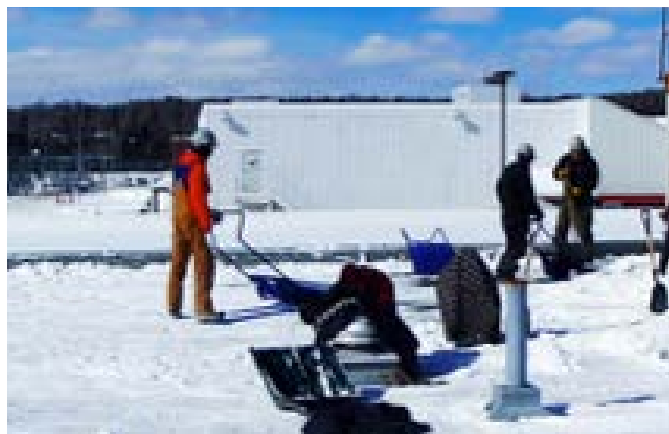
Pourquoi faire appel à des experts en déneigement de toiture?

Le déneigement de toiture comprend des risques pour la sécurité des personnes ainsi que la protection de la membrane d'étanchéité. N'attendez pas que l'hiver fasse ses dégâts et laissez un expert-couvreur s'occuper de cette tâche, car il :

- Établit un protocole de sécurité en instaurant des périmètres de sûreté autour du toit, du bâtiment et aux points de chute de neige pour éviter tout accident
- Possède les techniques et les équipements adéquats pour ne pas abîmer votre membrane

Quand effectuer le déneigement?

Avant que l'hiver s'installe, il est primordial de consulter votre



assureur (police d'assurance), afin de vous assurer quelles sont les limites de votre couverture en cas de bris dû à une accumulation de neige et de glace. Si vous apercevez des fissures sur les murs intérieurs, les portes intérieures grincement ou ne ferment pas bien et votre plafond semble déformé, c'est que votre structure est affectée. Contactez votre expert immédiatement et ne montez surtout pas sur le toit.

L'urgence de déneiger sa toiture se fait alors ressentir lorsqu'il y a plus de :

- 60 centimètres (23 pouces) de neige;
- 17 centimètres (6 pouces) de glace;
- 38 centimètres (14 pouces) de neige durcie

Accumulation de glace excessive = infiltration d'eau!

Une accumulation importante de glace sur les toits plats peut ►

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



► représenter un danger d'affaissement ainsi qu'un danger pour les personnes circulant près du bâtiment. Pour ce faire, l'expert-couvreur en déneigement s'assurera de prendre soin de :

- Ne pas endommager votre membrane d'étanchéité**;
- Utiliser les outils adaptés au besoin du bâtiment;
- S'assurer de désobstruer les drains, afin d'éviter les bris et les infiltrations d'eau

** Les experts savent qu'ils doivent toujours laisser 7 à 8 centimètres de glaces (3 à 4 pouces), puisque cette couche de glace protège la membrane. Ainsi, seulement l'excès de glace et de neige doit être enlevé.

En conclusion, le déneigement de toiture sur les toits plats est plus que nécessaire, afin d'éviter les dommages que les variations de température causent durant l'hiver. L'expert-couvreur en déneigement sera être vigilant, sécuritaire, en plus d'avoir les outils et les équipements nécessaires pour ne pas abîmer la membrane d'étanchéité. Faire affaire avec un expert-couvreur, c'est éviter les possibilités d'affaissements, les infiltrations d'eau ainsi que les réparations de toiture dues à de mauvaises utilisations d'équipements qui pourraient abîmer votre couverture.

Faites confiance à votre représentant, il sera vous conseiller pour choisir la bonne solution qui vous fera épargner temps et argent! ▶



ENTRETIEN PRÉVENTIF

Équipements mécaniques,
électromécaniques, électriques.

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

450 449-9616

Brrr ! Il fait froid près de mes fenêtres



Par Jocelyn Bedard
Groupe Fenestra

Est-ce que vos fenêtres sont froides ou laissent entrer trop de chaleur provenant du soleil ?

Les causes reliées à ces deux problèmes sont la déficience des coupes-froid ou le manque de performance des verres. Ces deux composantes sont modifiables et évitent le remplacement de toute la fenêtre.

d'isolation plus élevée (verre plus épais) dans les systèmes de mur-rideau et de fenêtre fixe. Désormais, il est possible d'insérer des thermos triples dont la valeur d'isolation R est de 6 ou de 9, et ce, tout en gardant la même épaisseur totale de l'unité scellée de base dans les systèmes de mur-rideau et de fenêtre fixe sans avoir à modifier l'épaisseur ou la structure d'aluminium.

Cela offre d'immenses possibilités d'augmentation de l'efficacité énergétique tout en rendant les fenêtres presque aussi isolantes qu'un mur. Une diminution considérable des risques de condensation et de l'inconfort dus aux rayons solaires sera aussi engendrée.



Pour les coupes-froid, ceux-ci peuvent être remplacés et rendre la fenêtre étanche à l'air et à l'eau. En ce qui a trait aux verres, nous vous offrons une nouvelle alternative!

En comparaison, une fenêtre typique coulissante ayant quatre volets avec des verres simples possède une valeur d'isolation R d'environ 2.1. Une unité scellée thermos ordinaire possède quant à elle une valeur d'isolation R de 2.3. Sa performance est déterminée par le nombre de chambres à air (espaces d'air) qu'elle possède. Par exemple, un thermos simple (2 verres R2) détient une seule chambre d'air tandis qu'un thermos triple en a deux. Donc, plus le nombre de chambres d'air est élevé, plus le verre thermos est épais.

Jusqu'à maintenant, nous étions limités par le manque d'espace pour faire l'insertion de thermos qui ont une valeur

Naturellement, ce thermos est un peu plus dispendieux. Mais, comme nous le mentionnons souvent, ce ne sont pas les matériaux qui augmentent le plus le prix de ce genre d'intervention. Les coûts plus élevés sont reliés à la main-d'œuvre et sont les mêmes qu'un thermos conventionnel. Par contre, le gain en efficacité énergétique procuré par le nouveau verre plus performant rentabilisera votre investissement plus rapidement.

D'autres alternatives pour les problèmes de verres tels que la pellicule Lowe et certains gaz sont reconnues efficaces pour l'augmentation de la performance des thermos. Nous vous en parlerons dans un autre article.

N'hésitez pas à consulter pour toute question concernant vos problèmes de fenêtres, d'infiltration d'eau ou d'inconfort. ►

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* FENESTRA^{MD}

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402



Garde-corps et sécurité des occupants



Par Patrick Gautreau
Directeur technique
Nivoex - Experts en bâtiment

Le 6 décembre dernier, trois hommes sont tombés du 3^e étage d'un immeuble de l'arrondissement de Lachine. Un problème lié aux ancrages du garde-corps a été rapidement mis en cause par les autorités pour expliquer ce tragique incident.

Les garde-corps sont des éléments de sécurité très importants d'un immeuble. Nous ferons un survol de la réglementation et des éléments à vérifier afin d'assurer la sécurité des occupants.

Pas une rampe !

Il ne faut pas confondre les garde-corps avec les « rampes ». Une rampe est une surface inclinée servant d'accès à un bâtiment, pour les personnes à mobilité réduite par exemple.

Un garde-corps se veut plutôt une barrière de protection placée autour des ouvertures dans un plancher ou sur les côtés ouverts d'un escalier, d'un palier, d'un balcon, d'une mezzanine, d'une galerie ou d'un passage piéton surélevé. Son but principal est de prévenir les chutes accidentelles dans le vide.



Photo tirée du site Web TVA/Nouvelle – Agence QMI – 6 décembre 2015

Exigences

Il serait fastidieux d'énumérer dans le détail toutes les exigences liées à l'installation d'un garde-corps. Il est toutefois important de savoir que l'on installe un garde-corps dès qu'une dénivellation dépasse 600 mm (24 pouces).

Ils doivent être conçus de façon à résister à des charges appliquées horizontalement (pressions exercées) vers l'intérieur ou l'extérieur. Le Code du bâtiment spécifie ces charges minimales en tenant compte de l'emplacement du garde-corps. Le Code du bâtiment indique aussi la hauteur minimale que doit avoir un garde-corps. La hauteur varie selon des critères tels que le nombre de logements ou le nombre d'étages d'un bâtiment. La hauteur minimale est soit de 900 mm (36 pouces) ou de 1070 mm (42 pouces).

Bien entendu, il existe aussi d'autres types de restrictions, tels que les dimensions maximales des ouvertures dans les garde-corps ainsi que le fait qu'il doit être impossible pour de jeunes enfants d'escalader le garde-corps. Ainsi, les garde-corps comportant des éléments horizontaux ou obliques sont formellement interdits dans les habitations.

Inspection

Dans le cas des bâtiments neufs, il en va de la responsabilité du constructeur de respecter les règles en la matière. Par contre, autant les propriétaires, les Syndicats de copropriété que les gestionnaires d'immeuble doivent s'assurer de la bonne condition de leur équipement.

Les garde-corps peuvent être attachés à leur base via les poteaux, au mur adjacent ou aux deux endroits. Il faut alors s'assurer que les ancrages employés résistent aux pressions exercées. Parfois, les ancrages sont endommagés ou tout simplement inappropriés. Dans d'autres cas, c'est plutôt la surface d'ancrage (plancher, palier ou mur) qui est endom-

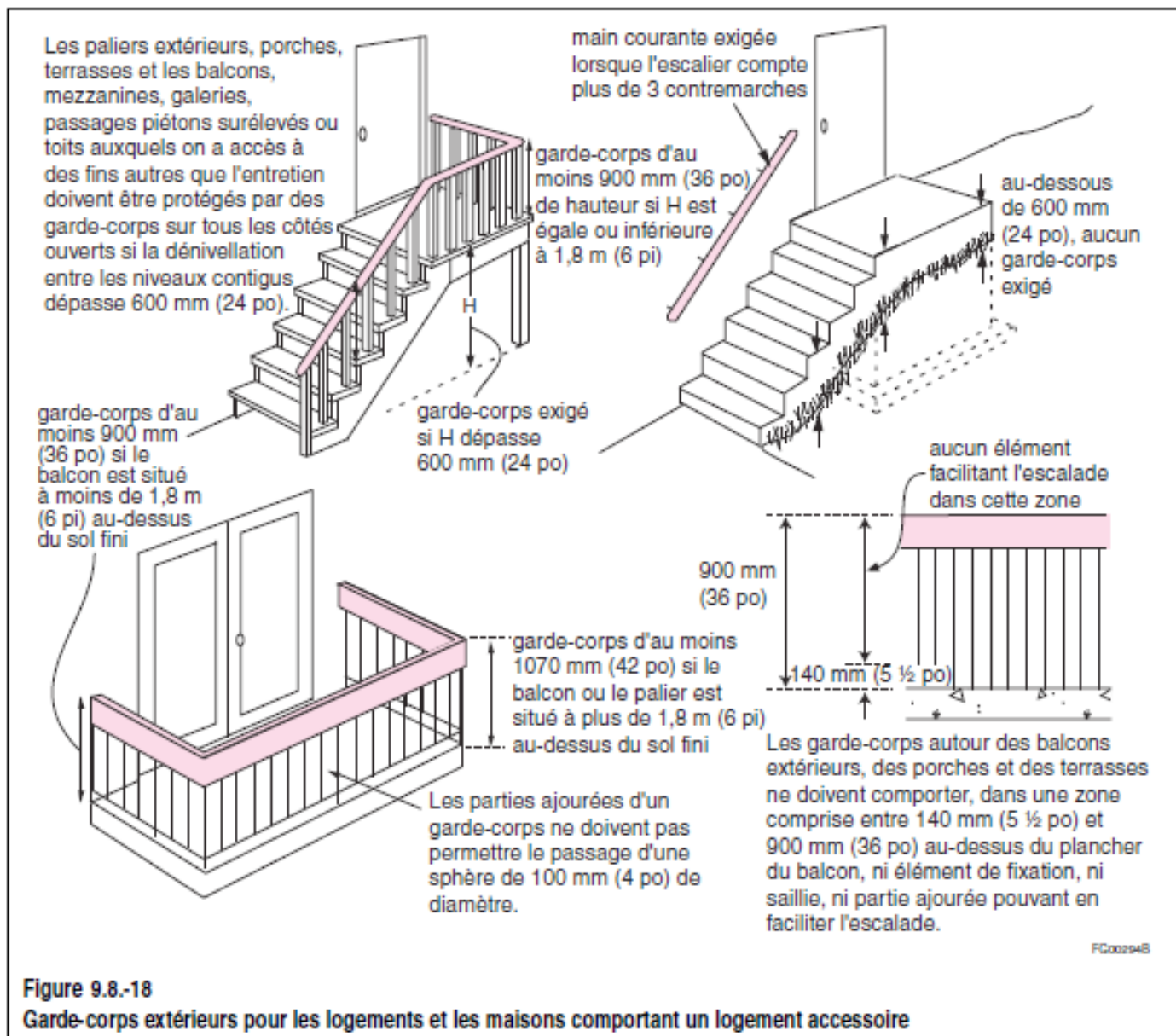


Image tirée du Guide illustré de l'utilisateur – CNB 2010

- magée ou inapte à assurer la stabilité de la composante. Dans le cas de garde-corps en acier, il faut aussi vérifier la qualité des soudures qui peuvent aussi être mises en cause.

La vérification de ces composantes est plus aisée pour les petits bâtiments. Cela s'avère davantage complexe dans les grandes tours d'habitation puisque l'accès aux balcons se fait uniquement via les logements. Il faut alors établir une procédure de vérification approfondie et fréquente. Dans le cas des bâtiments âgés de plus de 10 ans et de cinq étages

ou plus hors sol, une partie de ces vérifications est intégrée aux exigences du Code de sécurité du Québec (ancienne loi 122) de la Régie du bâtiment concernant l'inspection des façades.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à requérir les services d'un membre d'un Ordre professionnel (technologue, ingénieur, architecte) pour effectuer une inspection plus exhaustive et obtenir un rapport d'état qui comprendra des propositions d'entretien et de réparation à réaliser sur votre bâtiment. ►



VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et
économie garantie



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

La facture énergétique en copropriété

Des trucs pour être encore plus efficace



Par Jean-Pierre Huppé
Fusion Énergie



Saviez-vous que près de 33 % des frais de condo d'un immeuble de 50 unités et plus sont consacrés aux coûts liés à l'énergie, probablement une des dépenses les plus importantes de votre budget d'exploitation annuel.

Plutôt que d'éteindre les lumières le soir et d'arrêter le fonctionnement des systèmes de remplacement d'air, affectant ainsi la santé des occupants, leur confort, et la pérennité de l'immeuble, de nouveaux comportements peuvent être adoptés.

Voici une liste de conseils pratiques qui permettent de mieux contrôler l'évolution de votre budget énergétique :

- Lorsque des travaux sont nécessaires dans le bassin de la piscine intérieure, ceux-ci doivent être planifiés, au cours la saison estivale. Le coût énergétique lié au chauffage de l'eau d'une piscine de grandeur régulière (5 x 15 mètres) est d'environ 1 500 \$ plus élevé l'hiver, car la température de l'eau de l'aqueduc municipal est inférieure de 16c soit 4c l'hiver et 20c l'été. De plus, suite aux travaux effectués en été, atteindre la température désirée prend trois fois moins de temps que s'ils sont effectués en hiver.
- Laver les planchers des garages, à la grande eau, au moyen d'un boyau de grand diamètre qui augmente le débit d'eau est à éviter. Plusieurs raisons justifient cette recommandation.
 - La température de l'eau courante l'hiver fait en sorte d'abaisser considérablement la température



ambiante des garages, en plus de créer des pointes d'humidité indésirables.

- Pire, l'eau saturée de sel de déglçage pénètre les fissures de surface de la dalle de béton et détériore irrémédiablement le renforcement d'acier de cette dernière.
- Au point de vue environnemental et social, l'utilisation d'une grande quantité d'eau potable pour laver un plancher de garage n'est plus acceptable.

Nettoyer les planchers des garages au moyen d'une auto laveuse à brosse (style zamboni) est de loin la méthode la plus économique et écologique si l'on considère les épargnes sur les coûts de chauffage des garages et la réfection de la dalle de béton après une dizaine d'années de lavage au boyau. ►

- • Changer les filtres d'entrées d'air frais régulièrement facilite le renouvellement d'air en plus de réduire la demande en puissance aux moteurs des ventilateurs et de prolonger ainsi leur durée de vie utile.
- Maintenir des niveaux de température stables dans les espaces communs (corridors, salles communes, dans l'eau et l'air de la piscine et dans les garages) procure non seulement un meilleur confort, mais réduit également les coûteuses réquisitions de puissance lors de demandes fréquentes de changement températures.
- Chauffer la piscine extérieure au moyen d'une thermopompe installée dans le garage intérieur demeure un choix plus économique.
- Porter une attention particulière à l'entretien et l'usure des volets d'évacuation des garages peut prévenir l'entrée d'air froid inutilement et ainsi refroidir inutilement cette espace en cas de dysfonctionnement.

Ces trucs pourront vous permettre d'avoir un meilleur portrait de vos dépenses énergétiques.

Le meilleur moyen de bien maîtriser vos besoins énergétiques et de potentiellement diminuer la facture consiste à souscrire à un programme de gestion en efficacité énergétique.

Un programme de gestion basé sur des stratégies adaptées à vos habitudes de consommation (chauffage et climatisation) permet d'obtenir le confort recherché tout en favorisant la diminution possible de vos coûts. ►



**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

Gheorghe Cepreaga
Technicien senior, Sciences du bâtiment

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



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

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.ceprega@amec.com

1-866-943-AMEC

**DUMOULIN
& ASSOCIÉS**

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

**RÉPARATIONS
DE BÉTON
LIMITÉE**

LAVAL

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

NEPEAN

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

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

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES EN IMMOBILIER

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

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

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

HOPEM



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

NOTRE GAMME DE SERVICES

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

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

SERVICES-CONSEILS POUR LES LOGICIELS HOPEMMC ET CONDO MANAGER MC

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

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

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

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

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

NOS SOLUTIONS SIMPLES ET PERFORMANTES. VOTRE PRODUCTIVITÉ.



ENVOI DE FICHIERS
PAR VOTRE LOGICIEL
COMPTABLE



GESTION DE
L'INFORMATION PAR
OTONOM SOLUTION



TRAITEMENT
PAR L'INSTITUTION
FINANCIÈRE



SOMMES
VERSÉES DANS
VOS COMPTES



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Nous passons plus de temps au salon ou à la cuisine, car ce sont des endroits de rassemblement, mais pourquoi ne pas nous faire un cadeau et rendre les autres endroits de notre quotidien plus agréables?

Souvent dans les condos nous avons de petits espaces. Il faut donc maximiser la pièce le plus possible et utiliser les murs à notre avantage. Les tablettes sont une solution peu coûteuse et permettent du rangement supplémentaire. Un sèche-linge mural rétractable est également une solution simple pour faire sécher les vêtements délicats et il n'encombre pas l'espace une fois rangé. Une petite touche de couleur peut également égayer la buanderie et la rendre plus invitante. Il n'y a aucune raison pour laquelle votre espace lavage doit manquer de personnalité!



Trouvé sur bhg.com

L'important quand vous avez un espace restreint est d'être créatif sur l'ensemble de la superficie disponible. ►

Comment bien aménager sa salle de lavage!

Peu importe si vous avez une grande famille ou si vous vivez seul, le lavage est une tâche du quotidien qui peut déplaire à plusieurs. Une des principales raisons est que la buanderie est souvent mal organisée. Un espace lavage bien organisé et fonctionnel peut alléger la tâche et la rendre plus agréable.

Comme la plupart des gens, la planification ainsi que la décoration de la salle de lavage passent probablement en dernier.



Pourquoi ne pas se fabriquer un support pour la planche à repasser. Celui-ci devient décoratif et permet de garder l'espace organisé.

Trouvé sur proverbs31.girl.com

Tous ceux qui ont la tâche du lavage vivent aussi le phénomène du bas disparu. Ou encore le change resté dans les poches de pantalons. Alors, pourquoi ne pas rendre l'utile à la déco?! Un autre exemple de solution murale amusante qui vous aidera à garder l'espace lavage ordonné.



Trouvé sur bullesetbotillons.com

Si vous avez un espace encore plus restreint, un rangement fermé dans votre salle de bain peut être la solution. Même si l'espace de travail est à l'abri des regards, il est important qu'il soit bien organisé. Superposer les électros est un moyen efficace de sauver de l'espace. Cela vous permet d'intégrer un système de rangement adéquat pour les produits ménagers ainsi que la lingerie. Si vous avez un rangement supplémentaire pour la lingerie dans le condo, vous pouvez opter pour un module de tablettes et de suspension pour faire sécher vos vêtements. Les plateformes rétractables pour plier les vêtements sont aussi très pratiques.



Trouvé sur blogue.desseindrummond.com Trouvé sur everydayhomeblog.com

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

► Si au contraire vous faites partie des chanceux qui ont une grande salle de lavage, les options sont infinies ! Vous pourrez à ce moment avoir un coin spécifique à chaque tâche dans la pièce.

- Avoir des armoires fermées permet du rangement adéquat pour les produits ménagers ou autres à l'abri des regards.
- Avoir un comptoir pour plier les vêtements permet aussi d'accélérer la tâche. De cette façon il est possible de trier le lavage au fur et à mesure et faciliter le rangement.
- Avoir un sèche-linge mural ou autre permet également de sécher les délicats sans s'éparpiller dans le condo.
- Avoir un espace repassage.



Trouvé sur everydayhomeblog.com

Trouvé sur dagmarbleasedale.com



Trouvé sur blogue.desseindrummond.com

Trouvé sur viralnova.com



Trouvé sur amazinginteriordesign.com

Afin d'optimiser votre salle de lavage, installer un système de paniers ou il est pré établi: blancs, couleurs, serviettes, foncés, etc., rendra la tâche encore plus facile. En séparant le contenu de votre lavage dans les bons paniers au fur et à mesure, vous pourrez plus facilement décider lequel de vos lavages est prioritaire et éviter de tout trier en même temps. Ce système de rangement peut être laissé à découvert ou dissimulé derrière des portes ou tiroirs. L'important c'est que ce soit organisé selon votre mode de vie ainsi que les habitudes de votre famille.

Ce qui est important est que votre salle de lavage soit fonctionnelle afin de vous permettre d'exécuter cette tâche rapidement et efficacement. Soyez créatifs et faites refléter votre personnalité dans votre décor. Votre buanderie sera un endroit agréable et faire le lavage ne sera plus une corvée!

Bonne réorganisation!!

Roupe

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 rendement acoustique des revêtements de sol



Par Cathy Gagné,
Finitec Canada / AcoustiTECH

L'atteinte d'une performance acoustique dépend d'une combinaison de plusieurs facteurs, dont l'analyse s'avère souvent plutôt complexe. Outre la structure du bâtiment et les matériaux structurels, le type de revêtement de sol a lui aussi un impact non négligeable sur la performance acoustique d'une construction, principalement à l'égard de l'atténuation des bruits d'impact. Pris isolément, chacun des éléments composant une construction ne permet pas d'inférer le rendement acoustique d'un éventuel bâtiment non encore érigé ou même existant et il est difficile d'obtenir un pronostic précis quant à son potentiel acoustique. Pour l'estimer, il importe donc de porter un regard global sur l'ensemble des caractéristiques du bâtiment. Dans cet esprit, nous avons procédé à des centaines de tests acoustiques, tant en chantier qu'en laboratoire, afin de dégager certains principes visant à supporter l'analyse du potentiel acoustique d'une construction. Nous souhaitons plus spécifiquement partager ici les principales données relatives aux capacités acoustiques des différents revêtements de sol que nous avons obtenues, de façon à donner un aperçu de leurs performances respectives.

Le rendement acoustique des diverses structures

*Le rendement acoustique relié aux bruits d'impact (tapons hauts, objets qui tombent au sol, etc.) se mesure en FIIC (Field Impact Insulation Class) - le "F" pour tests acoustiques ayant été effectués en chantier. Ce sont de ces bruits dont il sera question ici.

Avant de s'attarder directement au recouvrement de sol lui-même, il faut analyser le type de structure projetée. À titre

d'exemple, pour une structure de béton de 8 ou 9 pouces d'épaisseur, nous obtenons en moyenne un résultat de FIIC 32 pour la structure seule sans revêtement de plancher ni membrane acoustique, et ce, sans plafond suspendu. Par contre, si nous ajoutons un plafond suspendu et un vide d'air de 5 à 8 pouces à cette même structure, nous obtenons maintenant un FIIC 45 sur la dalle de béton seule (toujours sans recouvrement de plancher). La performance obtenue avec un plafond suspendu se reflètera évidemment sur le résultat final et permettra d'obtenir des résultats autour de FIIC 66 à 72 avec plusieurs types de revêtements de sol incluant l'installation d'un matériel résilient.

Dans l'optique où chaque détail est bien pensé et intégré à la conception initiale du bâtiment (ou au plan de rénovation), il est à noter que nous pouvons obtenir des résultats presque aussi élevés que sur le béton avec des structures en bois, ce qui est un grand avancement pour l'industrie. À titre d'exemples, l'ajout de suspension à gypse ou même l'installation de deux gypses au plafond plutôt qu'un, sont des méthodes qui peuvent grandement améliorer le rendement acoustique du bâtiment.

À la suite de ces exemples, nous constatons aisément que la nature de la construction aura un impact déterminant quant à son potentiel acoustique, indépendamment du choix du revêtement de sol.

Le rendement acoustique des revêtements de sol

Nous traitons ici des recouvrements de sols les plus fréquemment utilisés dans le marché actuel. Nous expliquons brièvement le potentiel acoustique de chacun d'eux et ajoutons certaines recommandations basées sur notre expérience avec pareils matériaux.

La céramique ou la pierre

Dans une construction standard, c'est-à-dire ayant une dalle de béton sans plafond suspendu ou une structure de bois sans suspension à gypse, la céramique et la pierre obti-

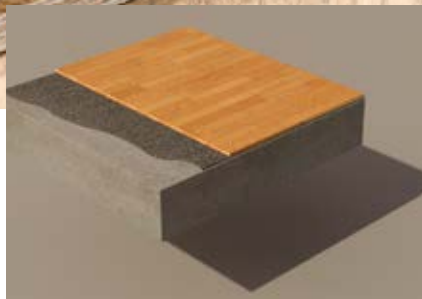
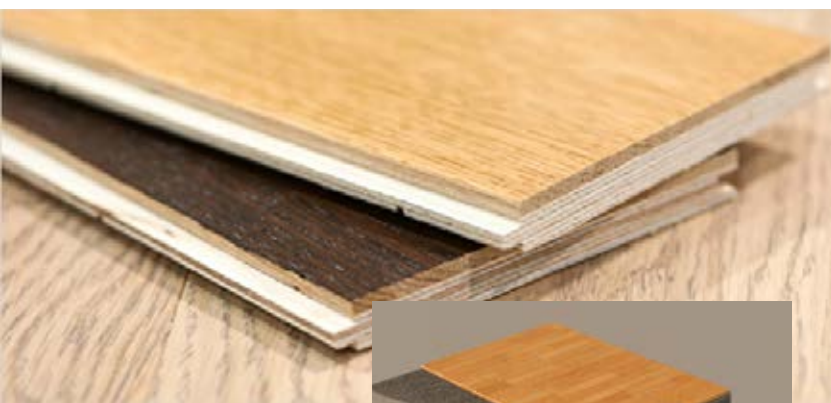


ennent généralement un rendement acoustique inférieur à FIIC 55. En conséquence, nous recommandons de limiter l'emploi de ces revêtements de

sol aux zones laboratoires de tels bâtiments, soit celles où il y a le moins de circulation (entrée, salle de bains, cuisine).

Quant aux structures plus performantes, le rendement acoustique est supérieur, généralement près de FIIC 60. Ainsi, si nous souhaitons construire une unité de condominium entièrement recouverte de céramique, il faut que le choix de tous les matériaux qui composent la structure soit pensé en conséquence.

Le bois d'ingénierie



Le bois d'ingénierie (plancher de bois franc d'ingénierie) est le revêtement qui est le plus populaire actuellement et son potentiel acoustique s'avère plutôt variable. Certains bois d'ingénierie se démarquent et offrent des rendements acoustiques supérieurs de 3, 4, voire même 6 points supérieurs à la moyenne, permettant d'atteindre des résultats de FIIC 66 ou plus sur une dalle de béton de 8 pouces. Ainsi, bien que la membrane insonorisante demeure toujours importante, le type de plancher lui-même a lui aussi son impact sur le rendement acoustique final.

Outre sa composition, l'installation du bois d'ingénierie joue également un rôle important dans le potentiel acoustique d'une pièce. À titre d'exemple, le bois d'ingénierie installé en double encollage (colle - membrane - colle - plancher) offre à peu de choses près le même rendement que s'il est en installation flottante, à savoir FIIC 60 ou 62. Par contre, en ce qui a trait au bruit ambiant (les bruits de réverbération), l'installation du bois d'ingénierie en double encollage permet une meilleure atténuation que l'installation flottante, ainsi qu'un meilleur confort acoustique.



Nous avons constaté qu'en contexte de copropriété, de nombreux occupants se plaignent des bruits d'impact latéraux, provenant des unités de leurs voisins de palier, en plus des bruits d'impact générés par leurs voisins des étages inférieurs et supérieurs. Bien qu'il n'existe aucune norme, à proprement parler, pour mesurer les bruits d'impact latéraux, nous avons établi des moyens de les atténuer. Pour ce faire, nous recommandons de (1) désolidariser le plancher des murs, c'est-à-dire d'éviter tout contact, et (2) privilégier l'installation en double encollage.

Le vinyle



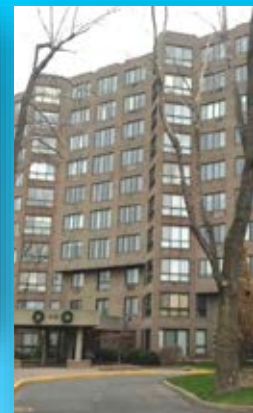
- Au cours des dernières années, le vinyle (sous forme de languettes et carreaux) constitue le recouvrement de plancher présentant la plus grande croissance en popularité en Amérique du Nord.

Il existe une panoplie de revêtements de vinyle sur le marché, offrant des performances acoustiques variables, et il est souvent difficile d'obtenir une information technique fiable quant à un produit donné en pareille matière. Le vinyle est en soi un produit résilient, sous lequel il faut ajouter un second produit résilient pour l'insonoriser : une membrane acoustique. Dans ces circonstances, il importe d'être extrêmement vigilant quant au choix de vinyle et de membrane dans le but d'éviter la création de problèmes mécaniques tels que des craquements, de l'indentation ou de la délamination et ce, que l'installation soit en double encollage ou flottante.

Le tapis

Même si le tapis n'est pas un choix populaire dans les condos en ce moment, il demeure le revêtement de sol qui offre les meilleures performances acoustiques. Par contre, il ne faut pas négliger l'apport du sous-tapis à l'assemblage. C'est en réalité la combinaison de ces deux matériaux qui permettra l'atteinte d'une bonne performance acoustique. Le sous-tapis aidera également à protéger les fibres des impacts qui pourraient les endommager et minimisera la déformation et la délamination de l'envers. Une quantité impressionnante de tapis et de sous-tapis sont disponibles sur le marché. Il faut être vigilant et choisir des produits d'une qualité équivalente afin de maximiser la performance acoustique et mécanique de l'assemblage.

Encore une fois, il est vrai de dire que l'acoustique est complexe, surtout lorsqu'il est question du bruit d'impact, mais nous le rendons beaucoup plus complexe qu'il ne l'est en réalité. Le revêtement de sol est un produit de finition et il n'entre en considération qu'à la fin du projet. À cette étape, les budgets sont souvent dépassés et le choix des revêtements de sol est changé à la dernière minute, les produits retenus étant de qualité inférieure, ce qui a un impact sur les performances acoustiques du bâtiment. Il est important de bien planifier le choix des revêtements de plancher dans votre projet et de faire appel à des professionnels pour contrôler l'impact acoustique de ces décisions ! ▀



*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**


514-910-3548 (ELIT)



**Résidentiel Commercial Industriel
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS**

www.calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01



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

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

MAXIMISER LE CONFORT DE VOTRE CONDOMINIUM



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

Matériaux d'insonorisation

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

acousti-tech.com

1.888.838.4449

YouTube



Les décors d'hiver ont la cote

Par l'équipe Décor Véronneau

Bien que le traditionnel sapin de Noël ait toujours une place de choix lorsque décembre arrive, les décors de Noël cèdent tranquillement leur place aux décors d'hiver, lesquels peuvent être installés plus longtemps.

Pour l'extérieur des condominiums, il convient donc d'opter davantage pour des décorations représentant des éléments hivernaux plutôt que de choisir invariablement le rouge et le vert. Vous n'aurez donc pas à vous presser pour tout enlever une fois Noël passé.

L'ajout de simples arrangements floraux disposés à proximité des portes d'entrée peut s'avérer très efficace. Agrémentés de lumières, de quelques branches de bouleau et d'ornements scintillants, il n'en faudra pas plus pour obtenir l'effet désiré.

Le bois est également très utilisé. Les branches naturelles séchées, peinturées ou non, assemblées et illuminées, créent des éléments décoratifs féériques qui donnent de la hauteur. Décors Véronneau propose même des sapins complètement fait d'écorce qui pourront prendre part à votre décor des semaines durant.

À l'intérieur comme à l'extérieur, la tulle est également très prisée. Utilisez-la pour créer des guirlandes qui sortent de l'ordinaire ou de majestueux sapins montés sur des structures. Disponible en plusieurs couleurs, la tulle est peu dispendieuse et facile à agencer à votre environnement.



Cette année, la fourrure est très présente, que ce soit sous forme d'ornements (animaux, boules, etc.) ou à même les sapins. En plus d'apporter chaleur à la pièce, elle confère un look chic à la décoration.

Finalement, remplacez les traditionnels éléments décoratifs sous forme de père Noël par des animaux. De magnifiques ours polaires, rennes ou chevreuils prendront part à merveille à votre décor!

Vous manquez d'inspiration? Consultez la rubrique Réalisations sur le site internet de Décors Véronneau. Vous y trouverez même des idées de cadeaux originaux! ►



Retrouvez ces produits et bien plus au veronneau.com.



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

Pascal Pilon

CODE PROMOTIONNEL
condo2015

VISITEZ : STAKFITNESS.COM/STORE

aeroplan

514-473-7607
pascal@stakfitness.com

Faire le bon choix pour le remplacement de vos fenêtres coulissantes



Par Jennifer Lortie
FABELTA systèmes de fenestration

Le remplacement de la fenestration est un projet d'envergure lorsque l'on gère un immeuble avec de nombreux copropriétaires. Il devient alors primordial de faire un choix avisé où l'on saura que le nouveau produit aura une durée de vie prolongée qui augmentera par le fait même la valeur de notre édifice. Depuis fort longtemps, on constate que les propriétaires d'immeubles en copropriété choisissent la fenêtre coulissante comme système de fenestration. Après plusieurs années d'utilisation, d'importants facteurs nous mènent à mettre en priorité ce projet de rénovation.

À titre de propriétaire, en aucun temps, il n'est agréable d'entendre parler d'infiltration d'air et encore moins d'infiltration d'eau ; alors qu'ils sont souvent les irritants habituels d'une vieille fenêtre coulissante. On remarque trop souvent des volets qui ne s'ouvrent plus, qui claquent au vent et même certains qui tombent de leur cadre. Toutes ces problématiques n'ont rien de nouveau, mais est-ce toutes les fenêtres coulissantes qui vieillissent mal ou y'a-t-il de nouveaux produits sur le marché aux technologies améliorées qui éviteront certaines de ces défaillances dans le futur?

Il existe aujourd'hui deux conceptions de fenêtres coulissantes disponibles. La première est à tête flottante, telles les fenêtres problématiques que vous devez à ce jour changer. Cette conception consiste d'un système de boudin mousse que l'on insère à la tête de la fenêtre qui génèrera une pression entre le cadre de la fenêtre et le volet de celle-ci lorsqu'il est inséré. C'est ce boudin qui comble l'espace entre le volet et son cadre pour freiner les infiltrations. La problématique

arrive quelques saisons plus tard lorsque ce boudin mousse sèche, s'use et laisse éventuellement passer les infiltrations.

La problématique reliée à la difficulté d'utilisation est due au système de coulissement de volets sur patins de nylons. Ces fenêtres sont fabriquées avec une bande de nylon pour y faciliter le glissement des volets. Cependant, avec le temps, ces bandes de nylons s'usent et le volet finit par glisser directement sur l'extrusion d'aluminium des rails, ce qui rend l'utilisation difficile.

Une nouvelle génération de fenêtres coulissantes est actuellement disponible sur le marché. Contrairement au modèle précédent, ce modèle n'utilise plus de boudin mousse à sa tête. Le design du volet et du cadre a été refait sous le principe d'écran pluvial. Il consiste en résumé à créer une chambre d'air entre un thermos extérieur et un verre simple intérieur. L'espace libre au cadre, qui lui se doit d'être en aluminium, permettra à la pression positive créée par le vent sur les surfaces externes de s'équilibrer avec la pression négative entre le thermos et le verre simple. Ce principe de fabrication permet donc d'éliminer les infiltrations à l'intérieur du bâtiment sans perdre sa performance au fil du temps. Il s'agit en plus d'une solution à long terme, car l'aluminium est une composante durable.

Un autre aspect innovateur sur le marché est le système de coulissement amélioré intégrant un volet sur roulettes offrant une ouverture sans effort. Les volets intérieurs ont une roulette résistante en acétal et les volets extérieurs sont sur roulement à billes pouvant recevoir jusqu'à 200lbs de vitrage. Ces roulettes ont été testées sur 25 000 cycles, soit l'équivalent de 40 années d'usage, une solution durable.

De plus, la conception triple vitrage de cette nouvelle fenêtre offre un rendement énergétique réellement supérieur se chiffrant conséquemment par des économies substantielles en chauffage.

Fabelta, systèmes de fenestration, offre la plus récente des fenêtres d'aluminium coulissantes conçues selon le concept d'écran pluvial. Cette fenêtre obtient le plus haut rendement énergétique de sa catégorie au Canada. Nos experts en fenestration seront en mesure de vous informer sur les bénéfices que ce produit peut apporter à votre immeuble tout en vous informant des subventions disponibles. Il faut ainsi privilégier des produits qui contribueront à l'accroissement de la valeur de votre propriété tout en vous assurant une tranquillité d'esprit. ►

Depuis 1964

INFILTRATION D'EAU? PROBLÈME DE FENÊTRES?

Gestionnaires de copropriété,
TÉLÉPHONEZ-NOUS MAINTENANT!

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

FENÊTRES :

- Calfeutrage des portes et fenêtres
- Joints expansion
- Thermos

BÉTON / BRIQUE :

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

BÂTIMENTS :

- Travaux sur édifices en hauteur

LAISSEZ NOTRE EXPÉRIENCE VOUS SERVIR!
ÉVALUATION GRATUITE



450 692-2394 • 514 212-8121

www.etancheitetotale.ca

LICENCERBO#5608-5160-01

Domaine du Parc Olympique

Le Domaine du Parc Olympique est une copropriété divise située au 5115 et 5105 du boulevard de l'Assomption dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie à Montréal.



Les deux tours de 15 et 13 étages, en brique et béton, furent construites respectivement en 1989 et 1990 sur un terrain de 7381.4 m². Le Domaine totalise 148 copropriétés. Les unités, toutes avec leur propre système de climatisation et chauffage, comportent 2 ou 3 chambres à coucher et ont une superficie totale variant entre 1315 p² à 1565 p². Deux penthouses occupent le sommet de chacune des deux tours. Chaque copropriété bénéficie de balcon-terrasse. Plusieurs rénovations importantes ont été faites avec le temps tels l'ensemble des fenêtres en 2013 et toutes les portes-patio en 2015. Un programme d'entretien et de conservation des acquis est en place.

Nous retrouvons au rez-de-chaussée, à la disposition des résidents, une piscine intérieure chauffée, un bain-tourbillon, une salle d'exercices très bien équipée, de salle de bains avec douches et saunas en plus d'un grand salon de réception. Un système téléphonique contrôle l'accès à chacune des tours et en assure la sécurité. Deux ascenseurs sont disponibles dans chaque édifice.





- Au niveau du sous-sol on retrouve un stationnement accessible de l'extérieur grâce à une porte électrique à télécommande, des rangements individuels pour chaque propriétaire ainsi qu'un enclos verrouillé pour bicyclettes. Les invités peuvent utiliser les espaces de stationnement à l'extérieur sur le terrain du Domaine.

Chaque copropriété bénéficie d'une vue panoramique sur la ville ou sur le terrain qui est paysagé. L'arrière du Domaine donne sur le « Boisé des Pères » espace vert protégé avec sentiers pédestres. Des concierges résidents assurent l'entretien.

Une seule administration gère l'ensemble de la copropriété. Les 5 administrateurs, tous copropriétaires, sont en place depuis plusieurs années et, de la rigueur de leur travail résulte une qualité de vie, une tranquillité et une saine gestion financière. Le fonds de prévoyance, élément primordial à toute copropriété saine financièrement, est très bien géré et prévoit un plan d'entretien sur plusieurs années. ►



À distance de marche du Domaine du Parc Olympique nous retrouvons : la station de métro l'Assomption, l'hôpital et la clinique médicale Maisonneuve-Rosemont, des bureaux de dentistes, des pharmacies, des écoles primaires et secondaires, le stade olympique et son centre sportif, le Jardin botanique, le planétarium, le stade Saputo, le parc Maisonneuve, le golf municipal et son terrain de pratique, les jardins communautaires, des cinémas. L'accès à plusieurs pistes cyclables est très facile dont la toute nouvelle en face du Domaine qui mène au parc Maisonneuve. Toujours à courte distance, on accède facilement à plusieurs banques, épiceries, restaurants, centres d'achats, marchés publics et à la bibliothèque municipale.

L'accès aux autoroutes 40 et 25 ainsi qu'au tunnel Hyppolyte-Lafontaine est très rapide. ▶

Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter à l'adresse courriel domaineduparcolympique@gmail.com ou par la poste au 002-5115 boul. de L'Assomption, Montréal, Québec H1T 4B2.

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

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

NUMÉRO D'URGENCE

514.373.6744



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

www.rsbspecialistes.net



RBQ 5588 7921 01



Une Propriété **LE GROUPE FENESTRA**

LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

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

MONTRÉAL

514 990.4834

QUÉBEC

418 265.3330

OTTAWA

613 262.0733

MONSIEURCAULKING.COM

RBQ : 8293 2476-53



Ploc, ploc, ploc, de l'eau coule quelque part dans l'immeuble...

Par l'équipe d'Hydro Solution

Un chauffe-eau contient au moins 40 gallons d'eau; il est généralement installé à l'écart ce qui fait qu'une fuite d'eau peut être progressive et insidieuse

Le cauchemar des assurés et des assureurs

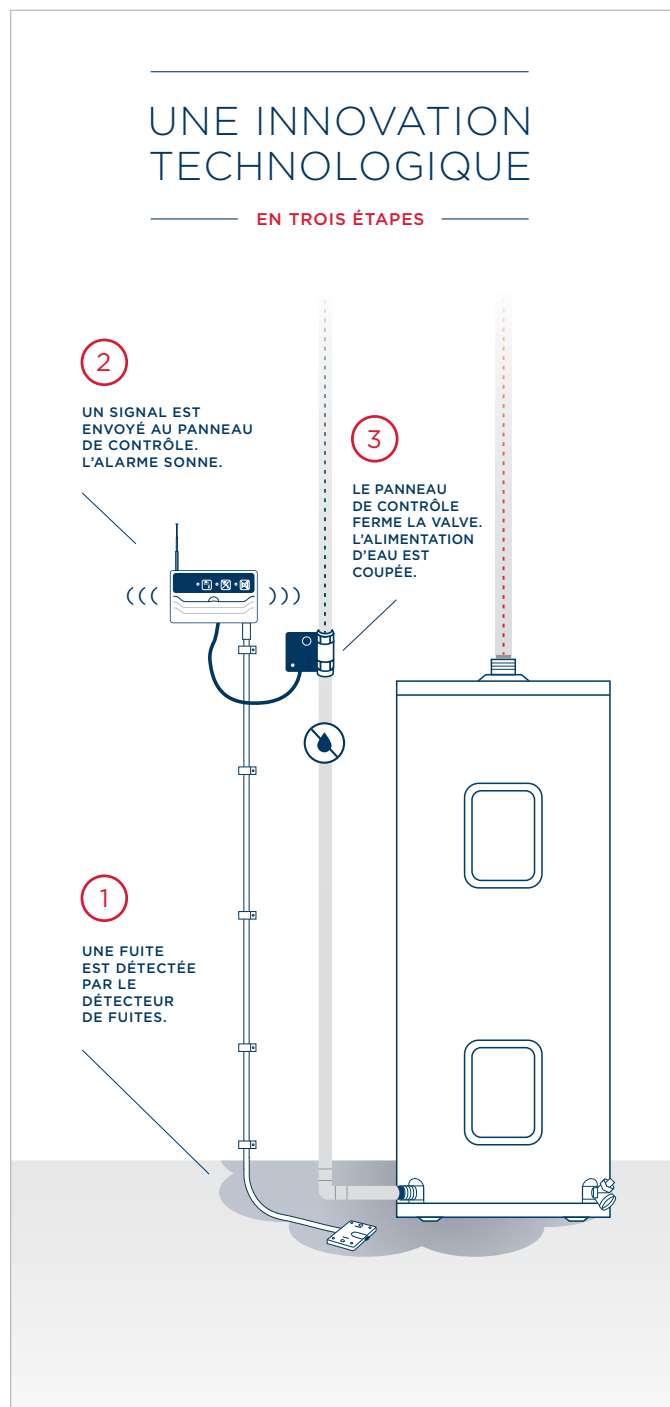
Les conséquences pour les parties communes de l'immeuble, le gestionnaire et les copropriétaires sont nombreuses : augmentation de la prime et de la franchise, inconfort pour plusieurs résidents durant les travaux, plaintes, reproches et discussions lors de la prochaine réunion du syndicat, etc.

Bien que responsable de 6 % seulement des dégâts d'eau rapportés aux assurances, les dommages causés par un chauffe-eau totalisent 20% du total des dépenses encourues pour les restaurations conséquentes à tous les dégâts d'eau confondus. Ces chiffres proviennent du Bureau d'assurance du Canada.

Suite à une première réclamation, les assureurs imposent différentes mesures pour prévenir de nouveaux sinistres : cela peut aller d'un simple conseil de la part de l'assureur, d'un remboursement des nouveaux sinistres inférieur à celui du sinistre précédent et d'exigences d'installation de matériel de prévention. Les assurés qui ne tiendraient pas compte de ces recommandations pourraient se voir imposer une hausse de la franchise, une diminution de la garantie ou un refus de garantie.

La technologie antifuite à la rescousse

Tous ces éventuels problèmes peuvent être supprimés grâce à un nouvel accessoire technologique appelé système de protection antifuite offert par HydroSolution. Les 3 versions disponibles consistent en valves antifuite installées à un ou plusieurs endroits sur le réseau intérieur d'alimentation d'eau. Les 3 systèmes sont conçus pour couper l'eau dès qu'une fuite se manifeste, si petite soit-elle, et, simultanément, selon le modèle choisi, prévenir le propriétaire du chauffe-eau, non seulement en émettant une alarme sonore mais aussi en lui envoyant un courriel de notification. Ainsi, même si le propriétaire est absent, il peut entreprendre des démarches pour gérer la situation.



► Cette technologie antifuite fera le bonheur des compagnies d'assurance, des propriétaires et des gestionnaires d'immeuble. Voici les caractéristiques du système complet :

- Installation directement à l'entrée d'eau principale de votre résidence
- 5 capteurs de fuite dont 4 sans fil : sur chauffe-eau, lave-vaisselle, machine à laver, toilettes, etc.
- Alerte courriel de notification au propriétaire et alarme sonore
- Valve en acier inoxydable
- Alarme sonore conçue pour signaler le faible niveau des piles
- Auto-maintenance mensuelle
- Passerelle réseau connectée à Internet
- Garantie d'un an
- Les capteurs de fuite doivent être installés par les experts certifiés de HydroSolution sur des chauffe-eau loués ou achetés.

Vie de condo, vie de château

Pour que la vie de condo soit aussi confortable que la vie de château, il vaut mieux prendre des précautions. Vu le resserrement des normes des assureurs, les valves antifuite sont un atout pour le copropriétaire qui a ainsi l'assurance que si dégât d'eau il y a, ils ne viendront pas de chez-lui.

Pour alléger encore plus le poids des responsabilités du propriétaire, le plan de location d'un chauffe-eau HydroSolution s'avère la formule idéale : sans mise de fonds, sur programme de service permanent, et à un coût plus qu'économique si on tient compte de la livraison, de l'installation et du service 24 h, 7 j. ▶

Pour information :

HydroSolution, Service client, 1 514 353-0007.

RBO #6324-3550-12

HydroSolution

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE



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

Le déclin des câblos distributeurs traditionnels



Par Tony Mancini
et Serge Gentile,
ColbaNet

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

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

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

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

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



D'autre part, depuis quelque temps, l'offre télévisuelle et la relation que nous avons avec celle-ci changent tranquillement. La facilité de télécharger un film aujourd'hui, des applications telles que Netflix, Apple TV, Craddel et autre, requiert moins de télévision traditionnelle.

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

En Amérique en 2014, 12 % à 16 % des utilisateurs ont abandonné leur service télévisuel standard. Ils n'ont pas simple- ►

- ment changé de fournisseurs, ils ont abandonné le service pour aller vers d'autre solution.

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

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

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

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



PEINTURE
St-Laurent

RBQ 5657-5467-01

ENTREPRENEUR - PEINTRE & PLÂTRAGE DE QUÉBEC

Peinture commerciale, industrielle,
institutionnelle et résidentielle.

Estimation gratuite !

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

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

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

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

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

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

Jean-Paul St-Laurent
propriétaire

418 580-6569

2290, avenue Chauveau
Suite 10, Québec (Qc) G2C 0J8
peinture_st-laurent@hotmail.com

PROGRAMME d'escomptes exclusifs CondoMARKETING

Offres et économies pour les membres de CondoMarketing

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

Banque Scotia

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

Décors Véronneau

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

Hydro Solution

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

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

Lavage Avenir 2000

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

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

Information : 514 968-0156

Condo Manager

Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

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

MonPeintre.ca

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

Information et demande de soumission : info@mon-peintre.ca / 514.705.1245

Peintures St-Laurent

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

Information et demande de soumission: 418.580.6569 /ou 418.933.2770

Connexetek

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

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

Production vidéo corporative et documentaire

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

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



**PRO-TECK
SÉCURITÉ**

1095, rue Berlier
Laval, QC
H7L 3Z1

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

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

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

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

protecksecurite.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC

Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Peggy Plante Jacques Mathieu	888 838-4449 418 564-0442	pplante@acousti-tech.com jmathieu@acousti-tech.com
------------------------------	------------	---------------------------------	------------------------------	---

ALARME INCENDIE - GICLEURS - EXTINCTEURS PORTATIFS - LUMIÈRES D'URGENCE - BOYAUX (INSTALLATION, ENTRETIEN, PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Richard Lecours Sylvain Beaudin Francis Bergeron	450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca s.beaudin@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca

AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)

Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	info@dominiquefilion.ca
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	guy.veronneau@veronneau.com

ARCHITECTES

Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
-------------------------------	----------	-----------------------	--------------	------------------------------

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	514 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------	--------------	--------------------------

ASCENSEURS (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

CPAI inc.	Montréal	Neige Prévost	450-304-3004	neige.prevast@cpai.ca
-----------	----------	---------------	--------------	-----------------------

ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca
---------------	------------	--	--------------	-----------------------

ASSURANCES DE DOMMAGES

Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin Isabelle Tisseur	514 978-2807 450 691-9843	rdrouin@dpjl.com itisieur@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard Mary Capua	450 471-8804 450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca maryc@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

AVOCATS

Me Richard Lavoie		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Chianetta Avocats		Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Azran & associés avocats inc.		Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassociates.com
Consilium Services juridiques		Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassociates.com
KSA, Société d'avocats		Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
		Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
		Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
Girard & Therrien, société d'avocats		Me Kevin Therrien	418 603-1949	k.therrien@girardtherrien.net
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.		Me Bernard Jolin	514 282-7849	bernard.jolin@langlois.ca
		Me Jessica Syms	514 282-7802	jessica.syms@langlois.ca

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)

Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Webber	514 337-7404	a.webber@dumoulinetassociates.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers Martin Lamontagne	450 652-9596 514 916-6185	ddemers@maconneriedemers.com mlamontagne@maconneriedemers.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Etanchéité Totale	Montréal	Roger Leroux	450 692-2394	etancheitetotale@hotmail.com
Monsieur Caulking (Groupe Fenestra)	Provincial	Jacques Hervé	514 990-4834	info@groupefenestra.com

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaule@arseneau.info
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
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@flcrenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmeccanique.com
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@flcrenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com

COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE

CondoComptable	Montréal		888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com

COMPTABLES

Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.ca
Séguin & Haché, CPA	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com

COURTIERS IMMOBILIERS (VENTE ET LOCATION)

Catherine Paradis	Provincial		514 586-1511	catherineparadis@yahoo.ca
Steve Chen	Provincial		514 928-8112	stevechen@royallepage.ca

CONDITIONNEMENT PHYSIQUE - PROGRAMME D'ENTRAÎNEMENT PERSONNALISÉ - MASSAGE - NUTRITION

UNI Training	Montréal	Chris Ince	514 487-6183	cince@unitraining.ca
		David MacLeod	514 653-7283	dmacleod@unitraining.ca

DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES

Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@veronneau.com
Touche & Retouches	Provincial	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetreteouche.com

DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450-659-8688	info@groupegenationales.com
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lkttoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@distributed.net
--------------------	----------	-------------	--------------	-------------------------

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

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
Éric Le Couédic, Ing.	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	450 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ÉCLAIRAGE PAYSAGER

Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	450 838-8147	info@groupedomotec.com
----------------	----------	-----------------	--------------	------------------------

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
----------------------	----------	---------------	--------------	-----------------------------

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@fclrenove.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Actéco	Montréal	Jean-François Frenette	514 524-5550	info@acteco.ca
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Québec	Jean-Mario Côté	418 527-1400	jean-mariocote@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Parfait Ménage	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Montréal	Liana Munteanu	514 444-4955	liana.munteanu@maidright.com
	Québec	Tania Hope	418 262-5419	tania.hope@maidright.com

ENTRETIEN PAYSAGER

Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquefilion.ca

ENTRETIEN PRÉVENTIF (MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.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
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Les spécialistes AVA	Provincial	André Thérout	450 449-9616	service@groupeava.com

ÉQUIPEMENT DE GYMNASSE (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
---------------	------------	--------------	--------------	------------------------

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Eximmo Montréal	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@eximmo.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevalueurassurable.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

Vertdure Valleyfield	Valleyfield	François Labbé	450 371-7171	flabbe@verdure.com
Vertdure Sherbrooke	Sherbrooke	François Labbé	819 829-1212	flabbe@verdure.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

Groupe Fenestra	Provincial Québec	Jacques Hervé Aurélien Fouque	514 990-4834 514 993-9223	info@groupefenestra.com a.fouque@groupefenestra.com
-----------------	----------------------	----------------------------------	------------------------------	--

FENÊTRES ET PORTES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Fabelta	Provincial	Éric Desroches	450-477-4658	edesroches@fabelta.com
---------	------------	----------------	--------------	------------------------

FINANCEMENT DES GRANDS TRAVAUX

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

FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

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

FORMATION (VENTE, COMMUNICATION ET RÉSEAUX SOCIAUX)

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

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

uniCondo : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.com	Montréal	Michel Fitzback	514 334-4114	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmq.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
		André Granger	514 909-1893	andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	514 339-7000	marc@provision.quebec
		Nick Fudas	514 339-7000	nick@provision.quebec
		Angie Pelonis	514 339-7000	angie@provision.quebec
Gestion Prolab	Québec	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Invest Gain Ltée.	Montréal	L.Léo Ziadé	450 926-9966	leo@investgain.com
		Jimmy Safi	450-926-9966	jimmy.safi@investgain.com
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
LaucaAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Sylvain St-Jean	418 688-1635	service@meribec.ca
Potel Immobilier	Montréal	Martin Potel	514 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
Consultek	Provincial	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGO cable.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
---------	------------	--------------	--------------	--------------------------

GRAPHISME

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

GYMNASÉ (PLANIFICATION, CONCEPTION, RÉNOVATION)

Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
---------------	------------	--------------	--------------	------------------------

HUISSIER DE JUSTICE

Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
--------------------------------	------------	---------------------	--------------	--------------------------------

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rreymond@inspecsol.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@dectionthermiquejd.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com

IRRIGATION

Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	450 838-8147	info@groupepomotec.com

INTERNET (TÉLÉPHONIE, TÉLÉVISION, CABLAGE RÉSEAUX, FIBRE OPTIQUE)

ColbaNet	Provincial	Tony Mancini	514 856-3500	tmancini@colba.net
----------	------------	--------------	--------------	--------------------

LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizion	514 968-0156	normandvizion@videotron.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com

LOGICIEL COMPTABLE

Condo Manager (Consultants Ingénium Inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
---	------------	-------------	--------------	-----------------------

MAÇONNERIE

Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
		Martin Lamontagne	514 916-6185	mlamontagne@maconneriedemers.com

MOBILIER DE JARDINS ET TERRASSES

Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@veronneau.com
-----------------------------	------------	--------------	--------------	--------------------

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR/THERMOPOMPE

A/C Net-Kleen	Montréal	Denis Ferland	514 951-8674	acnetkleen@gmail.com
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSONS)

Air Élite inc.	Montréal	Robert Flowers David Boily	514 878-3828 514 878-3828	airelite@bell.net airelite@bell.net
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin Jonathan Boivin	514 942-4177 514 942-4177	stephaneboivin@live.ca jonathanboivin@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial		866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Assainissement	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupepetandem.net

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

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

NETTOYAGE DE GARAGE

BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin Jonathan Boivin	514 942-4177 514 942-4177	stephaneboivin@live.ca jonathanboivin@gmail.com
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com

NETTOYAGE DE GRAFFITIS

Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
------------------------	------------	------------	--------------	-----------------------------

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca

NOTAIRES

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

PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)

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

PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

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

PERCEPTION AUTOMATISÉE DES CHARGES COMMUNES (PPA)

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

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

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

PLOMBERIE

ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmeccanique.com
Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaule@arseneau.info
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Les spécialistes AVA	Provincial	André Théroux	450 449-9616	service@groupeava.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcarenove.com
Plomberie LCP	Montréal	Louis-Philippe Thibault Pierre Thibault	855 788-8835 855 788-8835	info@chauffeeaplus.com info@chauffeeaplus.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PORTES DE GARAGES (ENTRTIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
	Provincial	Me Gaston Gourde	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org
	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
	Québec	Me Kevin Therrien	418 603-1949	k.therrien@girardtherrien.net
	Montréal	Pierre Gosselin	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org
PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION)				
PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
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
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peintre_st-laurent@hotmail.com
RSB Construction	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@veronneau.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@dectionthermiquejd.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
SÉCURITÉ (CAMÉRAS VIDÉO, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Sylvain Beaudin	450 667-6575	s.beaudin@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES				
Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou	450 689-3170	constantina.ioannou@scotiabank.com
		Hakim Benmaadi	514 502-1457	hakim_benmaadi@banquescotia.c
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connexetek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connexetek.ca
SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET 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@groupepetandem.net
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	514 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	Martin.Morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE				
Solution Acces Park	Montréal	Charles Trahan	514 378-8861	ctrahan@accespark.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

TOITURES

LK Toitures
Toitures PME inc.

Montréal
Montréal

Félix Lopez
Pascal Hogue

514 386-7697
450 430-3663

flopez@lktoitures.com
pascalhogue@toiturespme.com

THERMOGRAPHIE

Détection Thermique JD

Provincial

Sylvain Leroux
Lynda Bigras

514 617-4921
514 583-0355

leroux@detetectionthermiquejd.com
analysesjd@gmail.com

VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)

Communication CondoMarketing

Provincial

Guy Thouin

514 380-8398

gthouin@condomarketing.ca

10 ans déjà!

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

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398

Prochaine parution :
Avril 2016