

# Copropriété



| Printemps 2016 |

**Location à court terme en copropriété divise, votre syndicat est-il impuissant?**

**Démystifier la  
« Taxe de Bienvenue »**

**Vices cachés**

**Financement des travaux  
majeurs en copropriété**

**Les moisissures en  
environnement intérieur**

**Une clause acoustique dans  
votre règlement d'immeuble**

**Savoir oser la couleur!**

**Quand copropriété  
rime avec conflit!**



# 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](http://www.CondoMarketing.ca) et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires membres en règle de la Fédération des Copropriétaires du Québec, CondoConseils et CondoRéseau.

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus.  
Cathy Gagné, AcoustiTECH  
David Boily, Air Élite  
Daniela Petruian, Consultants Facades Plus  
Dominique Filion, Services paysagers Dominique Filion  
Équipe Tandem et Steamatic  
Félix Lopez et Jessica Boisvert, LK Toitures  
Jean-François Gervais  
François Carmichael, Jan-Pro du Québec  
Jean-François Lavigne, Architecte  
Jean Lauzier, Eximmo Montréal  
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.  
Jean-Pierre Lajoie, Aqua Solutions  
Jean Salvador, Otonom Solution  
Jennie Lamoureux, FABELTA  
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra  
Marc Lepage, F. Shaw Consultants  
Maryse Caron, Touche et Retouche  
Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction inc.  
Nathalie Villeneuve, ConditionAir inc.  
Patrick Brouillard, Vitro-Services  
Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment  
Patrick Sévigny, Pro-Sec  
Pascal Hogue, Toitures PME inc.  
Robert Labrecque, Le Groupe GESFOR Poirier Pinchin  
Rose Marie DeSousa, Formatrice agréée  
Vincent Gosselin, PMU Québec  
Yannick Aumais, Services financiers BMA inc.

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats  
Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)  
Me Jessica Syms, Langlois avocats  
Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques, s.n.  
Virginie Saine-Loiselle, Consilium Services juridiques, s.n.  
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

## PAGE COUVERTURE : Le Tournesol (Montréal)

# Sommaire

Mot de l'éditeur .....	3
Le CondoWeek-end .....	5
Cours de formation, ICQ.....	8
Location à court terme en copropriété divise, votre syndicat est-il impuissant? .....	10 à 12
Adhésion à CondoConseils .....	14-15
Que faire avec les anciennes portes et fenêtres? ....	16 à 19
Comment gérer les dommages après une inondation .....	21
La vérification des façades selon la Loi 122 : la démarche initiale .....	24 à 25
Démystifier la « Taxe de Bienvenue » .....	28 à 29
Vices cachés .....	32-33
Que pouvons-nous faire d'un espace de stationnement ? Assurément, y garer une voiture! .....	35
Bien choisir son couvre plancher .....	38-39
Acheter dans un immeuble en copropriété divise ....	40-41
Financement des travaux majeurs en copropriété ....	42-43
Constituer et faire croître le fonds de prévoyance : une priorité .....	46-47
Fonds de prévoyance : Pourquoi s'en préoccuper? .....	49
Gestionnaires de copropriété : êtes-vous efficaces? .	51-52
Implantation des mesures d'urgence .....	53
Condensation des murs du sous-sol .....	54-55
Odeurs de chlore? .....	57-58
Pourquoi faire l'entretien de ses équipements à gaz naturel? .....	60-61
Tapis : Attention aux coins ronds! .....	63-64
Carpets : don't sweep it under the rug .....	65
Pensez à tout ce que votre toit protège! .....	66-67
La qualité de l'air chez soi est-elle optimale? .....	69
Les moisissures en environnement intérieur .....	70-71
Informations à retenir sur l'entretien préventif et l'inspection de vos toitures .....	70 à 72
Qu'est-ce qu'un consultant en ascenseur et pourquoi avons-nous besoin d'eux? .....	73
Entretien et prévention, la clé pour maximiser la durée de vie de votre tapis .....	75
Le nettoyage des vitres en copropriété.....	76
Informations à retenir sur l'entretien préventif et l'inspection de vos toitures .....	77 à 79
Où est situé mon conduit de sècheuse? .....	80
Quand copropriété rime avec conflit! .....	82-83
Savoir oser la couleur! .....	84 à 86
Nouvelle génération de portes d'entrée : performantes et durables .....	88
Une clause acoustique dans votre règlement d'immeuble .....	90-91
Inconfort près des fenêtres .....	92
Services paysagers Dominique Filion reçoivent les honneurs au niveau provincial! .....	94-95
Projet d'efficacité énergétique aux Châteaux de Casson I .....	97
Le Tournesol .....	98 à 100
Bottin des membres fournisseurs accrédités .....	105 à 113

# Mot de l'éditeur

Le printemps nous arrive tout doucement avec son effervescence et les syndicats de copropriété s'activent déjà afin de concrétiser leurs nombreux projets à réaliser au cours de la prochaine saison estivale. Nous redoublons donc d'ardeur de notre côté afin d'informer et d'accompagner nos membres avec toute notre gamme de produits et services.

N'oubliez pas de vous inscrire dès maintenant à [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca) afin de participer à notre événement printanier CondoWeekend qui aura lieu le samedi 30 avril prochain à Laval. Comme vous le savez, le président de la Régie du bâtiment du Québec a eu l'amabilité d'accepter d'être notre conférencier d'honneur et il nous entretiendra, entre autres, des applications de la Loi 122. De plus, il sera heureux de répondre à toutes vos questions afin de vous aider dans la gestion quotidienne de votre copropriété. Par la suite, plusieurs autres conférenciers se succéderont. Pour l'horaire détaillé, s.v.p. bien vouloir consulter la page 9 ou [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca)

Au cours des derniers mois, plusieurs centaines de syndicats ont adhéré au service CondoConseils et ils ont ainsi pu profiter de leur site CondoRéseau dont les fonctionnalités continuent sans cesse de s'améliorer. En ce qui concerne nos fournisseurs accrédités, vous aurez aussi pu constater leur nombre grandissant et ce, afin de répondre à vos besoins d'entrepreneurs de confiance et de grande qualité.

Depuis le début de l'année, tous nos cours de formation ont affiché complet. Nous vous remercions pour votre participation en si grand nombre et, en votre nom, nous désirons souligner l'apport exceptionnel de chacun des formateurs. Pour ceux et celles n'ayant pu assister en personne aux formations, nous vous rappelons que vous pouvez les visionner au moment qui vous convient dans le confort de votre demeure en vous rendant à [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca).

En terminant, nous invitons les administrateurs de syndicats de copropriété à s'inscrire gratuitement pour participer à notre Classique annuelle de golf qui aura lieu le lundi 15 août prochain à Montréal. Comme par les années passées, venez partager une joute de golf et une journée de réseautage en compagnie de certains fournisseurs accrédités ainsi que d'autres administrateurs venus des quatre coins de la province. C'est un événement à ne pas manquer !

Au plaisir de vous rencontrer lors d'un prochain événement !



Guy Thouin  
Président et éditeur

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

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

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

**Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.**

**3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4**  
**Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)**  
**514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062**



## IL Y A JUSTE DES AVANTAGES À OPTER POUR L'ARTIFICIEL. **LE SAVIEZ-VOUS?**

- Les boîtes à fleurs sont belles et garnies dès le début de la saison (Et le resteront plusieurs années!);
- Ne vous souciez plus des zones d'ombre/soleil et du vent (Les balcons des condos en hauteur peuvent eux aussi être fleuris!);
- Vos fleurs restent belles même si vous omettez de les arroser. (Partez en vacances l'esprit tranquille!);
- Nos produits sont traités contre les rayons ultraviolets et certains sont même munis d'une garantie contre la décoloration.



## SOYEZ À L'ABRI DU REGARD DE VOS VOISINS GRÂCE AU TREILLIS D'INTIMITÉ!

- Peut couvrir une surface de 39" x 78"
- S'installe à la vertical ou à l'horizontal
- Garanti deux ans contre la décoloration
- S'entretient facilement

**À PARTIR DE 89.89\$**



**OFFRE EXCLUSIVE!**

PROPRIÉTAIRES DE CONDO :

Obtenez **15% de rabais\*** en vous créant un compte en ligne au [veronneau.com](http://veronneau.com).

\*Valide uniquement sur la marchandise à prix régulier. Ne s'applique pas sur le service de design, la main d'œuvre et les services de livraison et d'installation. Cette offre ne peut être jumelée à aucune autre offre.



## UN RENDEZ-VOUS À NE PAS MANQUER

**Samedi 30 avril 2016 | 8h à 12h30**

Château Royal • 3500, boul. du Souvenir, Laval



### Votre condo est-il sécuritaire ?

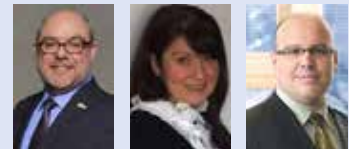
Façades et stationnements intérieurs (Loi 122) - Système de sécurité - Alarmes incendie - Gestion de sinistre - Gicleurs - Caméras - Accès aux aires communes et garages - Quoi faire, qui appeler ? - Êtes-vous bien assuré ? Quels sont vos recours ? Les responsabilités des administrateurs ?

**Invité spécial**, Me Stéphane Labrie, président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) depuis décembre 2012. Il est diplômé en droit et titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université du Québec à Rimouski — Campus de Lévis. Auparavant, il était avocat associé à la firme KSA, avocats. Maître Labrie se spécialisait dans le droit des affaires, le droit du divertissement et la propriété intellectuelle.

**08h00 – 08h45 : INSCRIPTIONS ET PETIT DÉJEUNER**

**08h45 – 10h15 : 1<sup>ère</sup> PARTIE**

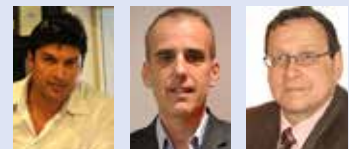
Me Stéphane Labrie, PDG de la RBQ  
Daniela Petruian ing. : LES FAÇADES  
Me Paul-André LeBouthillier, avocat



**10h15 – 10h45 : PAUSE CAFÉ**

**10h45 – 12h15 : 2<sup>e</sup> PARTIE**

Boris Santander : GARAGES SOUTERRAINS  
Guy Verville : CODE DE SÉCURITÉ DU BÂTIMENT  
Me Richard Lavoie, avocat



**12h15 – 12h30 : PÉRIODE DE QUESTIONS**

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

Inscription en ligne sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca)



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



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

1425 Route Transcanadienne  
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : 1-866-943-AMEC

## CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 15 août



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

3700, rue Damien-Gauthier  
Montréal (Québec)

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



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





VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ  
PAR LES  
ASSUREURS  
Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

Montréal 514 788-9777

Québec 418 227-9777

Sans frais 1 800 227-5257

[evaluation@spevaleurassurable.com](mailto:evaluation@spevaleurassurable.com)

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



**Samedi 11 juin 2016 | 8h30 à 12h**

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

**Conférencier : Hubert St-Pierre**



## Les aspects techniques en copropriété

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

**AIRES COMMUNES EXTÉRIEURES** • Entrées, allées, trottoirs et clôtures • Arbres, fleurs, gazon et espaces récréatifs (piscine, terrains de tennis, etc. **STRUCTURES DE L'IMMEUBLE** • Fondations, garages, structures portantes, escaliers et balcons. **ENVELOPPE DU BÂTIMENT** • Étanchéité, murs extérieurs, fenêtres, portes et toiture • Normes de construction et Code du bâtiment. **PLOMBERIE** • Tuyauterie, pompes, chaudières, chauffe-eau, valves et drainage. **SYSTÈMES MÉCANIQUES** • Ventilation, climatisation, chauffage et chutes à déchets. **SYSTÈMES ÉLECTRIQUES** • Circuits électriques, éclairage, énergie (économies) et moteurs. **SÉCURITÉ** • Alarme incendie, gicleurs, extincteurs et mesures d'urgence. **ASCENSEURS** • Composantes diverses et contrat d'entretien. **AIRES INTÉRIEURES** • Recouvrements de sols, murs intérieurs, piscine intérieure, gym et espaces récréatifs ou autres. **PLAN DE GESTION DE L'ACTIF** • Rapport d'état de l'immeuble, étude du fonds de prévoyance, carnet d'entretien et audit.



**Mercredi 7 septembre 2016 | 19h00 à 21h00**

**ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard**

**Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier**



## Organes de décision

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

**Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.  
Inscription en ligne sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca)**





# GROUPE DPJL

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

## NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



**GROUPE DPJL**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

☎ 1 877 665.DPJL (3755)

🔑 Visitez notre site internet au : **[www.dpjl.com](http://www.dpjl.com)**

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

**Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPA**  
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
Fellow professionnel d'assurance agréé  
**Cell.** 514.978.2807 | [rdrouin@dpjl.com](mailto:rdrouin@dpjl.com)

**Isabelle Tisseur**  
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES  
**Tél.** 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | [itisseur@dpjl.com](mailto:itisseur@dpjl.com)

## LOCATION À COURT TERME EN COPROPRIÉTÉ DIVISE VOTRE SYNDICAT EST-IL IMPUISSANT ?



Me Stefania Chianetta,  
CHIANETTA AVOCATS

Au cours des dernières années, l'essor de l'économie collaborative a été fulgurant. Celle-ci s'est implantée à une vitesse telle que les acteurs gouvernementaux peinent à l'encadrer convenablement. Lorsqu'ils le font, c'est souvent bien des années en retard. Le monde de la copropriété divise n'a pas été épargné par ces bouleversements. De plus en plus de copropriétaires choisissent d'offrir leurs unités de condominium en location à des touristes pour de courtes périodes, via les nombreuses plateformes web existantes dont la plus connue demeure AirBNB.

Plusieurs incitatifs peuvent expliquer ce choix. D'une part, un copropriétaire peut alors tirer de son condominium d'importants revenus, qui seraient inatteignables par la location à long terme. D'autre part, les plateformes lui facilitent la tâche en faisant la publicité de son logement, et ce, partout à travers le monde. Enfin, plusieurs plateformes permettent au copropriétaire de filtrer à l'avance tout locataire qui paraît indésirable, celles-ci comportant souvent des systèmes d'évaluation de leurs usagers.

En fait, c'est souvent pour les autres copropriétaires que la situation est moins rose. Certains locataires à court terme peuvent s'avérer bruyants ou autrement dérangeants. D'autres peuvent être peu soucieux de leur impact ou de celui de leurs agissements sur l'état des parties communes de l'immeuble.

### Le simple fait de changer de voisins chaque semaine peut être un facteur de stress.

Le 2 décembre 2015, face aux plaintes de concurrence déloyale formulées par les industries touristique et hôtelière, l'Assemblée nationale a adopté plusieurs modifications à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (la « Loi »)<sup>1</sup>. Celles-ci ne sont pas encore en vigueur, mais nous en traiterons néanmoins comme si elles l'étaient. Parmi ces modifications, aucune ne traite des syndicats de copropriétaires. Doit-on en conclure qu'un syndicat est démuni face au phénomène de la location à court terme? Pas du tout. En fait, comme nous le verrons ci-dessous, un syndicat est habituellement plutôt bien outillé.

**En premier lieu, certaines déclarations de copropriété interdisent directement la location à court terme.** En effet, bien que la déclaration ne puisse pas interdire toute forme de location, elle peut encadrer celle-ci en spécifiant notamment une durée minimale. Un règlement d'immeuble peut prévoir, par exemple, qu'aucune location ne sera permise pour une durée moindre à six mois ou à un an. La Cour d'appel du Québec a déjà maintenu la validité d'un tel règlement. Il ne reste alors au conseil d'administration qu'à faire respecter la déclaration auprès du copropriétaire fautif. Une simple mise en demeure et l'imposition de pénalités pourront suffire dans certains cas. Dans d'autres, lorsque nécessaire, le syndicat pourra obtenir une injonction ou l'éviction du locataire<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> R.L.R.Q., c. E-14.2, modifiée par la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique et à définir une nouvelle gouvernance en ce qui a trait à la promotion internationale, L.Q. 2015, c. 31.

<sup>2</sup> Article 1079 C.c.Q.



- En second lieu, même si la déclaration ne comporte aucune interdiction explicite, la location à court terme peut être interdite par la destination résidentielle de l'immeuble. Cette avenue n'est pas toujours possible, puisque ce ne sont pas toutes les locations à court terme qu'on peut qualifier de commerciales. Il faut exclure celles qui ne sont qu'occasionnelles. Néanmoins, lorsqu'un copropriétaire loue de façon régulière son ou ses unités de condominium à court terme, qu'il en fait la publicité, qu'il en tire un revenu substantiel, qu'il offre certains services « hôteliers », tout cela ressemble à du commerce. Si la déclaration interdit l'exploitation commerciale de l'unité en question, le copropriétaire qui y procède est en faute. Encore une fois, le conseil d'administration doit intervenir pour faire respecter la destination de l'immeuble.

**Même si les deux premières avenues ne sont pas disponibles, le syndicat n'est pas à court d'options.** Lorsqu'un copropriétaire loue, sur une base régulière, son unité de condominium à court terme (pour une durée inférieure à 31 jours), celui-ci devient assujéti à la *Loi*<sup>3</sup>. Il doit alors obtenir une attestation de classification et respecter plusieurs obligations légales, à défaut de quoi il s'expose à des amendes très salées, particulièrement en vertu des nouvelles dispositions. Il peut rapidement devenir très coûteux, voire impossible, de respecter à la fois ces obligations légales et les nombreuses obligations que la déclaration de copropriété peut contenir. Il n'y a donc plus d'incitatif financier à louer son unité à court terme. Dans ces cas, c'est en appliquant rigoureusement la déclaration qu'un syndicat peut mettre un frein à ce phénomène. Trois exemples appuieront nos propos :

- La plupart des déclarations de copropriété prévoient qu'un copropriétaire demeure responsable des dommages causés par son locataire et qu'il peut être tenu responsable si ce dernier nuit à la tranquillité de l'immeuble ou dégrade des parties communes ;
- Lorsque la *Loi* s'applique, le copropriétaire est tenu d'être détenteur d'une assurance de responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$ par événement<sup>4</sup>. En outre, le fait qu'il y ait de la location à court terme dans l'immeuble peut entraîner, pour le syndicat, une surprime considérable. Or, la plupart des déclarations de copropriété

<sup>3</sup> *Loi*, art. 1, 6; *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*, R.L.R.Q., c. E-14.2, r. 1, art. 1, 2 (le « *Règlement* »).

<sup>4</sup> *Règlement*, art. 11.2.



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

### **Notre cabinet se spécialise en droit et en médiation en copropriété divise.**

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

### **Services offerts**

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



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

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

T 514.281.5100

W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

F 514.788.0975

C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)



▼ interdisent à un copropriétaire d'avoir tout comportement qui entraîne une surprime. À défaut, elles permettent souvent de charger en totalité cette importante surprime au copropriétaire qui en est la cause ;

- Lorsque la Loi s'applique, le copropriétaire doit afficher un panneau comportant son attestation de classification à la vue du public, souvent à l'entrée principale de l'établissement<sup>5</sup>. Or,

la plupart des déclarations de copropriété interdisent de placer des enseignes ou des écriteaux dans les parties communes sans l'autorisation du syndicat.

Jusqu'à maintenant, nous avons pris pour acquis que le syndicat désirait enrayer la location à court terme. En pratique, ce scénario représente la majorité des cas. Or, si un nombre suffisant de copropriétaires y consent, un syndicat pourrait choi-

sir de permettre cette pratique. Dans un tel cas, nous devons cependant exprimer les deux mises en garde suivantes. D'une part, il est impératif que la déclaration de copropriété permette la location à court terme. Dans bien des cas, comme nous l'avons déjà vu, celle-ci ne sera pas possible, ne serait-ce qu'en raison de la destination résidentielle de l'immeuble. L'obligation du syndicat est alors de faire respecter la déclaration. En fait, il peut être dangereux de tolérer une location qui contrevient à la déclaration : comment alors expliquer au prochain copropriétaire fautif que le syndicat décide de sanctionner que sa violation n'a pas, elle, été tolérée ? D'autre part, le syndicat (ou tout administrateur) devrait se garder d'autoriser toute location à des fins d'hébergement touristique, s'il y a le moindre signe que la Loi n'est pas respectée intégralement. En effet, s'il existe des motifs de croire qu'il a autorisé une infraction à la Loi ou consenti à celle-ci, il pourrait devenir passible des mêmes amendes que le copropriétaire lui-même. ►

Me Stefania Chianetta,  
conseillère juridique et médiatrice en copropriété  
Chianetta Avocats  
schianetta@calegal.ca

<sup>5</sup> Loi, art. 30; Règlement, art. 14.



**GROUPE CCI**  
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS  
**514.342.1422**  
**1.888.348.8991 • [www.ccigroupinc.ca](http://www.ccigroupinc.ca)**





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

aeroplan

514-473-7607  
[pascal@stakfitness.com](mailto:pascal@stakfitness.com)

## Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



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

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

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

---

Information : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)  
514.996.2233 • 819.439.8062  
418.780.9803 • 855.380.2233

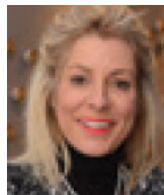


**Service téléphonique d'accompagnement et de conseils  
pour les syndicats de copropriété du Québec.**

## 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



**Jean-Pascal Lafond**  
Montréal



**Me Stefania Chianetta**  
Chianetta Avocats  
Montréal



**Me Raymond L'Abbé**  
LJT Avocats  
Montréal



**Me Stéphane Audy**  
KSA Société d'avocats  
Lévis



**Me Paul-André  
LeBouthillier**  
Montréal



**Me Richard Lavoie**  
Montréal



**Me Charles-Justin  
Nichols**  
Montréal



**Me Jonathan Vallières**  
Montréal



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



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



**Me Sevgi Kelci**  
Notaire  
Montréal



**Me France Deschênes**  
KSA Société d'avocats  
Lévis



**Me Michel Lévesque**  
Bisaillon Lévesque &  
Associés inc.  
Montréal



**Me Karl De Grandpré**  
Azran & associés  
avocats inc.  
Montréal



**Me Gabrielle Azran**  
Azran & associés  
avocats inc.  
Montréal



**Me Mélanie Hamel**  
Hamel Notaire  
Québec



**Jean-Félix Bouchard**  
Huissier  
Montréal



# Que faire avec les anciennes portes et fenêtres? Remplacer ou remettre à niveau?



Par Jean-François Lavigne  
Architecte OAQ PA LEED  
Membre du Conseil de l'enveloppe  
du bâtiment

Vous habitez un immeuble en copropriété construit dans les années 1980 : vos fenêtres ont dépassé le cap des trente ans d'âge...et s'en vont sur quarante. Elles vous paraissent en assez bon état, mais vous vous interrogez? Devriez-vous les remplacer ou vaut-il mieux envisager une remise à niveau complète? Les choix sont coûteux, surtout s'ils touchent des centaines de fenêtres! **Avant toute prise de décision, il est important de procéder à un examen minutieux de la fenestration.**

## L'examen minutieux des portes et fenêtres existantes

Cet article veut vous apporter des outils de réflexion pour faire un choix avisé. Vous pourriez appeler un vendeur de portes et fenêtres pour vous conseiller. Cependant, certains d'entre eux auront tendance à vous confirmer sans même sortir de leur auto que vous avez « besoin » de nouvelles portes et fenêtres... Il est toujours préférable de choisir un expert qui ne vend rien et qui pourra vous prodiguer des conseils judicieux. Bien entendu vous devrez rémunérer cet expert, mais cet argent sera bien investi : voyons pourquoi. Il faut tout d'abord important de faire examiner les portes et fenêtres systématiquement afin de comprendre qu'elles caractéristiques sont détériorées et quelles sont les solutions techniques. Après analyse, il est possible que vous en veniez à la conclusion qu'il faut les remplacer, mais vous posséderez toute l'information utile pour justifier un tel choix lors de l'assemblée des copropriétaires.

Par exemple, les fenêtres et portes-fenêtres (appelées aussi « portes-patio ») de type coulissant à quatre volets et à cadre d'aluminium qui ont un fini anodisé de couleur brun commercial ou autre se caractérisent par une grande longévité. Ce sont souvent les coupe-froids de ces unités qui s'usent et laissent les courants d'air entrer chez vous. Les roulettes des portes-fenêtres s'usent et vous devrez forcer de plus en plus pour les ouvrir, en plus de ressentir des vibrations inquiétantes. Bonne nouvelle : toutes ces pièces peuvent être remplacées à un coût raisonnable.



Fig.1 Les fenêtres en aluminium ont une longévité étonnante.

Si vos volets (c'est ainsi qu'on appelle les parties mobiles) comportent plutôt des vitres thermos coulissantes, vous aurez peut-être observé que de la buée apparaît entre les vitres d'un même thermos, ce qui indique une perte d'étanchéité. Par contre, les volets thermos peuvent généralement être remplacés sans avoir à remplacer le cadre de la fenêtre au complet.

Si vos fenêtres coulissantes sont de type coulissant à quatre volets, sachez qu'il est possible de remplacer les volets extérieurs par des vitres thermos tout en conservant les vitres coulissantes intérieures, ce qui donne un triple vitrage au total. Cela augmentera la résistance thermique et également acoustique entre l'intérieur et l'extérieur de votre condo. Il ne faut cependant pas confondre le triple vitrage avec les thermos triples qui possèdent trois vitres scellées ensemble.

Les déficiences mineures et réparables que l'on observe sont généralement les suivantes : coupe-froids usés ou incomplets, fini usé des poignées et loquet, rails bosselés ou usés au seuil de certaines portes-fenêtres, roulettes de porte-fenêtre usées et causant de la friction excessive, volets dont le loquet ne s'enclenche pas correctement, moustiquaires percées. Toutes ces déficiences mineures et réparables pourront être solutionnées lors d'un programme d'entretien rigoureux par une firme spécialisée. Même les rails déformés et bosselés peuvent être remis à niveau.



Fig.2 A peu près toutes les pièces, telles que cette poignée égratignée, peuvent être remplacées

- Les déficiences majeures et non réparables observées sont en général les suivantes : fenêtres difficiles à ouvrir/fermer ou jour excessif entre volet mobile et cadre fixe parce que posée non d'équerre lors de la construction, linteau à brique d'une ouverture montrant une déflexion excessive, fissure dans le parement de briques ayant un impact sur les fenêtres, friction excessive des volets sur les cadres (fenêtre coincée dans l'ouverture).

Les déficiences majeures et non réparables touchent les fenêtres et portes-fenêtres qui ne sont pas fonctionnelles, par exemple qui ne s'ouvrent plus ou qui ne ferment pas complètement et pour lesquelles aucun ajustement n'est possible.



Fig.3 Lorsque l'ouverture est déformée, il faut une intervention sur le mur.

Dans tous ces cas, la cause des déficiences remonte probablement à la construction initiale et seul le remplacement de l'unité vitrée peut redonner au copropriétaire l'usage normal de l'ouverture. Des travaux plus importants peuvent être

requis, tels que le remplacement du linteau ou même la reconstruction complète de l'ouverture (ce qui est plutôt rare selon notre expérience).

### L'impact sur le rendement thermique

Un des motifs principaux du désir de remplacement des fenêtres que nous entendons lors de nos analyses est le fait que les anciennes portes et fenêtres ne sont pas performantes sur le plan de l'économie d'énergie.

La Loi sur l'économie d'énergie est entrée en vigueur en 1981 et la valeur isolante minimale des murs extérieurs était à l'époque R-20. Par contre, la valeur isolante de ce type de fenêtre est d'environ R-2 à R-4 selon l'âge et la qualité des coupe-froids. Comme la plus grande surface de déperdition de chaleur dans vos unités est constituée des murs, l'importance de la valeur isolante des surfaces vitrées est relative. Une bonne fenêtre coulissante fabriquée aujourd'hui n'aura qu'une valeur de résistance thermique de R-5 à R-7, ce qui ne risque pas de réduire votre facture énergétique de beaucoup!



Fig.4 Des coupe-froids usés favorisent le givrage entre les volets

Jusqu'à tout récemment, il n'y avait pas de norme d'installation des fenêtres et il est fréquent de trouver des installations d'unité vitrée sans solin d'étanchéité au pourtour. L'isolation thermique consistait en la pose de laine de verre écrasée entre le cadre de la fenêtre et l'ouverture brute. Cette manière de faire rendait la fenêtre peu performante sur le plan énergétique à cause des fuites d'air autour de la fenêtre ou de la porte-fenêtre.

- Il est essentiel de contrôler les fuites d'air, notamment pour éviter le givrage entre les volets intérieurs et extérieurs. L'entretien régulier des coupe-froid permet de mieux contrôler le phénomène du givrage. L'entretien régulier du scellant au pourtour des ouvertures est également important pour assurer l'étanchéité à l'air et à l'eau. Pour une intervention plus intense, il est possible de mieux isoler le pourtour des ouvertures par l'intérieur sans enlever la fenêtre.

---

**Le remplacement des fenêtres par des fenêtres plus performantes aura un impact mineur sur le bilan énergétique total de votre immeuble et sur la facture d'électricité de vos unités privatives, mais la mise à niveau des portes et fenêtres permet d'améliorer leur rendement à une fraction du coût.**

---

### **Le cycle de vie : il n'y a pas de date de péremption sur l'aluminium !**

Certains vous diront que vos fenêtres sont finies! Mais considérons maintenant la durée de vie probable des portes et fenêtres. Supposons un bâtiment résidentiel construit dans les années 1980 et dont les composantes sont âgées d'une trentaine d'années en 2016. Le cycle de vie normal de telles composantes d'origine est d'environ 25 à 35 ans. Cependant, les portes et fenêtres à cadre d'aluminium se dégradent parfois seulement au niveau du fini.

Un produit à surface peinte s'écaillera et sera difficile à repeindre, mais cela est techniquement possible. Le procédé d'anodisation accroît la résistance à la dégradation des surfaces. Lorsque les cadres et cadres des volets mobiles sont de type anodisé et peu ou pas écaillés, il vaut la peine de les conserver. **Même si l'aluminium est recyclable à 100 %, vous poserez un geste favorable à l'environnement en conservant vos portes et fenêtres.**

Les vitres scellées (appelées couramment « thermos ») ont un horizon beaucoup plus court que les fenêtres complètes en général, soit entre 10 et 15 ans. S'il n'y a pas de vitres thermos dans vos unités privatives, ce critère de vieillissement sera exclu. L'aluminium des cadres fixes et des volets ouvrants des fenêtres et portes-fenêtres est un matériau qui ne corrode pas et qui ne possède donc pas de fin de cycle de vie prévisible. L'horizon fonctionnel de vos composantes est donc

plus long que le cycle prévu, sous réserve qu'un programme d'entretien rigoureux soit mis sur pied et que les thermos soient remplacés lorsqu'ils auront perdu leur étanchéité à l'air. Vous pourrez alors envisager de poser du verre énergétique (c'est-à-dire pourvu d'un gaz inerte entre les deux vitres), afin d'augmenter le rendement thermique.

### **Les programmes d'entretien et de remplacement volontaire.**

#### **ENTRETIEN DES COMPOSANTES EXISTANTES**

Les déficiences mineures et réparables pourront être corrigées par un programme d'entretien bien ciblé. Il est en effet possible de remplacer toutes les pièces mobiles (roulettes, loquets, rails) ou à friction (coupe-froids et balais). Cela permettra à vos portes et fenêtres de durer plus longtemps et de retrouver une performance énergétique proche de la performance initiale.

Il est très difficile de répertorier et de garder à jour les travaux d'entretien faits sur la fenestration si l'ensemble des ouvertures n'est pas fait au même moment. Dans les circonstances, **nous vous recommandons fortement de mettre en place un plan d'entretien obligatoire au moyen d'un règlement de copropriété.** Nous recommandons un intervalle d'entretien minimal de 5 et maximal de 10 ans.

Les firmes spécialisées qui offrent des services d'entretien des fenêtres existantes offrent des devis détaillés d'intervention avec des coûts connus d'avance pour les services de base. Il faut compter environ 300 \$ par ouverture, ce qui est beaucoup plus économique que le remplacement.

Pour le choix de la firme d'entretien, les critères de compétence, d'expérience et de longévité dans le domaine seront importants. Il faut que la firme retenue soit encore là lors du prochain intervalle d'entretien ! De plus, il est utile de souligner que les ouvriers de telles firmes doivent posséder leur carte de compétence professionnelle de la Commission de la construction compatible avec votre classe d'immeuble.

### **REEMPLACEMENT DES UNITÉS NON FONCTIONNELLES**

Pour les déficiences majeures et non réparables, telles que cadres non posés d'équerre ou fenêtres coincées parce que trop grandes pour l'ouverture, il faudra envisager de faire un remplacement ciblé en fonction des composantes qui s'avèrent non fonctionnelles. ►





Fig.5 Fenêtre fermée et l'on voit dehors...

- L'identification des unités vitrées et non fonctionnelles pourra être précisée lors d'une expertise préalable ou lors de la mise en marche du plan d'entretien. Il faudra alors disposer d'un devis clair des produits de remplacement, définissant dimensions, caractéristiques, pièces mobiles, etc. Nous sommes d'avis que le coût du remplacement des unités non fonctionnelles devrait être imputé à l'ensemble des copropriétaires, car il s'agit en général de parties communes.

## REEMPLACEMENT VOLONTAIRE

Advenant qu'un copropriétaire désire faire remplacer ses unités vitrées plutôt que souscrire aux plans d'entretien, nous croyons que cela devrait lui être permis, à condition que les produits soient clairement en harmonie avec les portes-fenêtres et fenêtres existantes telles que définis dans un devis accepté par les administrateurs du Syndicat. Le copropriétaire devrait en assumer entièrement le coût et ne pourrait pas être dispensé de faire effectuer l'entretien à la prochaine échéance. Advenant qu'il y ait une ou des unités vitrées non

fonctionnelles dans l'unité de copropriété, le copropriétaire devrait pouvoir faire assumer les coûts de remplacement de cette unité vitrée par l'ensemble des copropriétaires.

Malgré le peu de gain thermique obtenu, il y a parfois des copropriétaires qui souhaitent remplacer les fenêtres et portes-fenêtres extérieures de leur logement notamment parce que certaines peintures auront pâli au fil des ans, même si les fenêtres demeurent fonctionnelles. Un copropriétaire qui désire faire remplacer ses portes et portes-fenêtres doit en aviser le Syndicat de copropriété avant d'entreprendre toute autre démarche.

Afin de s'assurer de l'intégration architecturale des nouvelles portes et portes-fenêtres extérieures, le Syndicat aura avantage à se faire conseiller par un architecte et à identifier les fournisseurs qui offrent des produits compatibles avec l'architecture du bâtiment. Il ne faut surtout pas négliger l'étape de l'obtention des permis de construction, même pour un remplacement à l'identique, afin d'éviter des surprises désagréables.

Lors de tout remplacement, qu'il soit limité à quelques condos ou à la totalité des unités de l'immeuble, il est important de prévoir d'avance si des travaux seront requis à l'enveloppe du bâtiment au niveau de l'isolation et de l'étanchéité à l'air au périmètre des fenêtres afin d'éviter des surplus coûteux durant les travaux. Une approche consiste à faire le remplacement sur une seule ouverture avant de finaliser le contrat d'achat pour bien comprendre les conditions existantes et éviter les pépins lors de la pose. ►

© 2016 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

### 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

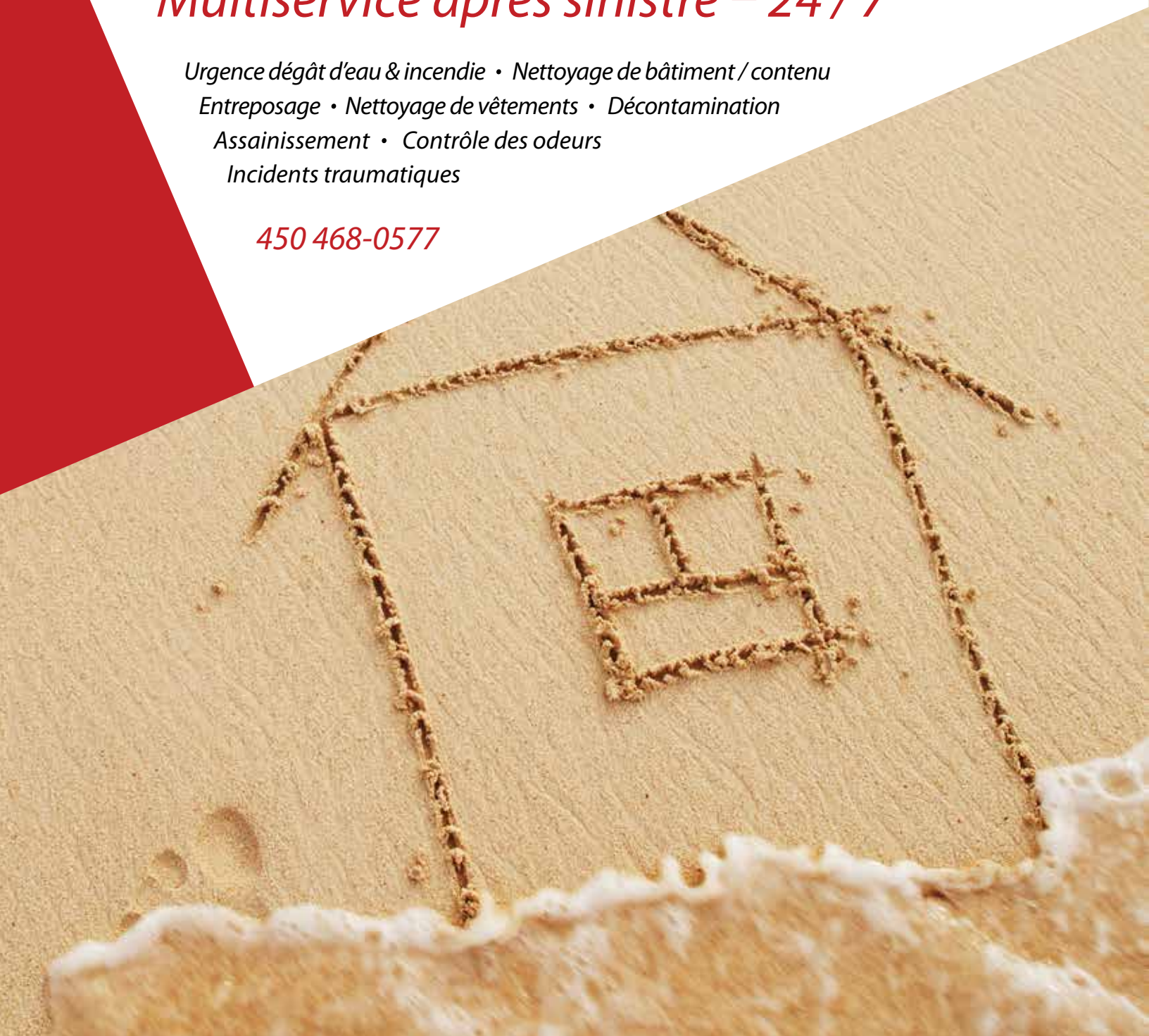


# ***Tout sous un même toit***

***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***



# Comment gérer les dommages après une inondation

| Par l'équipe Tandem et Steamatic

Une inondation dans votre immeuble peut avoir des effets dévastateurs lorsque les niveaux d'eau augmentent rapidement et sans avertissement. Des événements provoquent souvent des inondations causées par un orage qui déverse une quantité importante de pluie. D'autres problèmes surviennent aussi avec un mauvais drainage, des tuyaux ou des canalisations défectueuses, et beaucoup plus encore.

De toute façon, le résultat est généralement le même. Vous avez de la chance et vous vous en sortez avec seulement un dégât d'eau à nettoyer, ou vous avez perdu la majorité de votre vie dans une piscine intérieure dont vous ne vouliez pas. Vos biens peuvent être perdus et endommagés, tels que vos précieuses photos et nombreux documents importants.

Même lorsque l'eau elle-même a été retirée, les dommages continuent d'être apparents comme les odeurs persistantes, les risques de moisissure causés par l'humidité toujours présente. Cela peut entraîner des risques pour la santé pour tous les membres de votre famille. Le câblage électrique peut être endommagé par les inondations et possiblement représenter un risque d'électrocution et d'incendie. Les espaces communs de votre immeuble peuvent également être sérieusement endommagés incluant la structure, les murs et les planchers.

Le spécialiste en intervention après sinistre vous aidera à débarrasser votre immeuble de ces inconvénients malheureux causés par dégât d'eau. Il utilise généralement un processus précis selon le genre de situation et la gravité des dommages. Il peut également s'occuper de la restauration des biens personnels de vos copropriétaires, comme les photos, accessoires domestique, mobilier, etc.

Après avoir informé votre compagnie d'assurance, communiquez rapidement avec une entreprise spécialisée et accréditée en intervention après sinistre et de restauration en dégâts d'eau expérimentée ! Il est recommandé de bien identifier l'entreprise qui saura répondre à vos besoins immédiats d'intervention. Recherchez parmi les entreprises accréditées présentes dans votre région. Garder à l'esprit que la bonne restauration est conséquente des options qui vous



sont offertes. Une mauvaise restauration peut causer d'autres formes de dégâts à votre immeuble. Laisser des traces d'eau accompagnées de toxines qui peuvent facilement être propagées dans l'air que vous respirez. Les « Eaux noires » peuvent trouver leur chemin dans votre immeuble. Ce sont des eaux usées brutes qui ne peuvent pas être laissées sans traitement. L'intervenant doit avoir parmi son équipe de techniciens hautement qualifiés pour bien effectuer ce travail. Il pourra également vous conseiller sur les actions que vous devrez faire vous-même pour assurer une bonne ventilation de votre immeuble.

Faire face à des dégâts d'eau n'est pas une tâche facile, surtout quand l'inondation provoque une détresse émotionnelle imprévisible et destruction de biens matériels. C'est la raison pour laquelle il y a des entreprises spécialisées en intervention après sinistre et de restauration qui accumulent des années d'expérience pour mieux vous accompagner lorsque les dégâts d'eau surviennent. Groupe Tandem et Steamatic sont parmi ces entreprises accréditées qui sauront vous guider dans vos démarches de reconstruction. ▶



Votre fonds de prévoyance est prêt pour le pire ?

# Quand les condos débordent

**Steamatic s'occupe de tout**



# Vos experts en restauration après sinistre

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

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



**Outaouais**  
(819) 669-6161

**Estrie**  
(819) 474-5050

**Québec**  
(418) 527-5050





# La vérification des façades

## selon la Loi 122 : la démarche initiale



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

Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, règlement qui impose l'inspection des façades et influence de manière significative les budgets actuels et de prévoyance des gestionnaires et des copropriétaires d'immeubles, est entré en vigueur le 18 mars 2013. Depuis cette date tous les bâtiments de 5 étages et plus doivent présenter un rapport de vérification de leurs façades à chaque 5 ans, signé par un ingénieur ou un architecte. Le sujet est technique et demande des éclaircissements. Dois-je prévoir mon budget pour cette année ? À quoi s'attendre ? Par où commencer ? ... en voici des questions que nous essayons de démystifier pour vous.

### Premièrement, qu'est-ce une façade, selon la loi ?

La Régie du bâtiment du Québec dans son « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » détermine la portée du terme « façade » par cette définition :

*Façade* : « Le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches. »

### Mon bâtiment compte 4 ou 5 étages ?

Il n'est pas toujours évident d'établir le nombre d'étages d'un bâtiment, surtout quand on veut trancher entre 4 et 5 étages. Vous comprenez que cette décision aura toute une conséquence sur le budget du propriétaire. Certaines situations ne sont pas claires, mais pour nous aider à décider, la Régie du bâtiment a inclus dans la section 1.2 de son Guide des explications plus amples, que voici. Les situations qui exigent que votre bâtiment soit soumis à la vérification des façades sont en principe celles qui présentent :

- Au moins une façade compte 5 étages complets ou plus hors sol (ex. un bâtiment construit en pente qui aurait 2

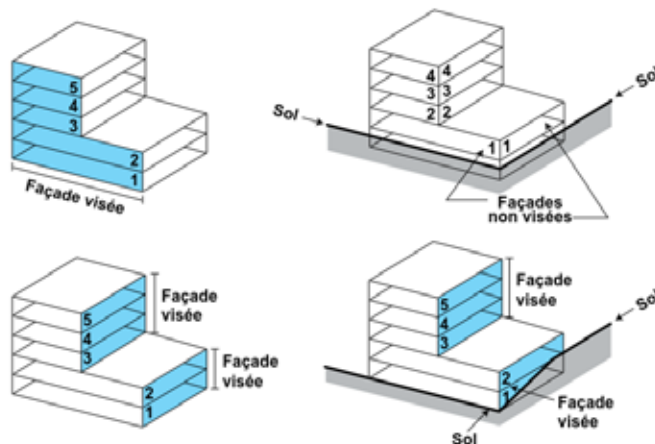
étages vers la « montagne » et 5 étages vers la « vallée »);

- La géométrie des étages n'est pas un facteur de décision : les 5 étages sont comptés même s'il y a des étages en retrait ou de longueur/largeur différente que les étages inférieurs;
- Un étage enfoui à moitié sur toute la longueur du bâtiment (« demi-sol ») ne compte pas dans le calcul des étages;
- Un étage enfoui partiellement, mais qui montre la hauteur hors-sol normale d'un étage à au moins un endroit, compte dans le calcul du nombre d'étages.

### Vérification ou inspection

#### 1.2 Façades visées par le règlement

Les dispositions du Code de sécurité relatives à l'entretien de façades s'appliquent à tout bâtiment assujéti à la section II du chapitre VIII – Bâtiment du Code de sécurité et dont au moins une façade compte 5 étages ou plus hors sol (voir schémas).



Vous voyez ces deux termes défilier devant vos yeux à chaque fois que le sujet est atteint. Qui parle de quoi : vérification, inspection ... ou peut-être les deux ? Il s'agit d'une terminologie qui est souvent confondue. Au bénéfice de tous, la nuance est assez fine, mais elle existe : la loi demande une vérification. Cette vérification est obtenue en effectuant une inspection. En d'autres mots la vérification est le résultat recherché, tandis que l'inspection est l'activité technique requise pour obtenir le résultat. Pas si compliqué que ça, n'est-ce pas ?

### L'année de début des vérifications et fréquence ultérieure

La première étape de décision est franchie : le bâtiment a 5 étages ou plus. Il est donc soumis à ces exigences légales. Il est important maintenant de savoir quelle est VOTRE date ►



- limite pour vous conformer à la loi. L'article 382 dudit règlement échelonne sur les premières 5 ans (2013-2018) les bâtiments, selon leur année de construction, pour ensuite exiger l'inspection des façades à chaque 5 ans de la date du dernier rapport. Basé sur cet article, nous avons créé le tableau suivant pour vous aider à fixer votre date limite du premier rapport de vérification :

Année courante (mars)	Année de construction applicable pour l'inspection					
Date limite du rapport	Année de construction					
2014	2004					
2015	avant 1968	2005				
2016	entre 1969 et 1988	2006				
2017	entre 1989 et 1998	2007				
2018	entre 1999 et 2003	2008				
2019	avant 1968	2004	2009			
2020	entre 1969 et 1988	2005	2010			
2021	entre 1989 et 1998	2006	2011			
2022	entre 1999 et 2003	2007	2012			
2023	avant 1968	2008	2013			
2024	entre 1969 et 1988	2004	2009	2014		
2025	entre 1989 et 1998	2005	2010	2015		
2026	entre 1999 et 2003	2006	2011	2016		
2027	avant 1968	2007	2012	2017		
2028	entre 1969 et 1988	2008	2013	2018		
2029	entre 1989 et 1998	2004	2009	2014	2019	
2030	entre 1999 et 2003	2005	2010	2015	2020	
2031	avant 1968	2006	2011	2016	2021	
2032	entre 1969 et 1988	2007	2012	2017	2022	
2033	entre 1989 et 1998	2008	2013	2018	2023	
2034	entre 1999 et 2003	2004	2009	2014	2019	2024

Pour les nouveaux bâtiments construits après l'adoption de ce règlement un rapport de vérification doit être obtenu au plus tard le jour du 10<sup>e</sup> anniversaire de la date de sa construction et ensuite à chaque 5 ans de la date de production du dernier rapport.

Par la suite, la fréquence de vérification du bâtiment est à chaque 5 ans. Il est aussi important de considérer l'article 381 du Règlement, qui stipule que « les vérifications nécessaires à la production du rapport doivent être effectuées dans les 6 mois qui précèdent la date de production du rapport de vérification. » Par un exemple concret et fictif, si le propriétaire a obtenu le rapport de vérification le 14 avril 2016, la vérification suivante (en effet, l'inspection sur les lieux) ne doit pas avoir lieu avant le 14 octobre 2020 pour produire le rapport avant le 14 avril 2021.

## Établir la date de construction de son bâtiment

La date de construction du bâtiment est considérée la première pelletée de terre, car les matériaux, une fois rendus au chantier et exposés aux intempéries, débutent déjà leur cycle de vie et conséquemment leur dégradation.



### Étapes préparatoires : recommandations au propriétaire

Comme pour tout projet qu'on souhaite réussir, le propriétaire du bâtiment devrait s'impliquer et préparer des documents pour la remise au professionnel, tels que :

- Plans et devis de construction
- Plans et devis « tel que construit »
- Toute information sur des réparations, modifications, améliorations de l'enveloppe du bâtiment
- Toute information sur un éventuel changement d'usage du bâtiment
- Indices de détérioration ou des défauts sur les façades
- Programme d'entretien préventif des façades, si applicable
- Autres informations liées à l'enveloppe et au bâtiment en général

Selon le Guide de la Régie du bâtiment, le propriétaire devrait obtenir plusieurs offres de services de professionnels (ingénieurs ou architectes, membres de leurs ordres professionnels respectifs). Afin de mieux comparer les offres de services, il est souhaitable de préparer une grille détaillée à être complétée par les soumissionnaires. Le rapport que le professionnel produit au propriétaire doit contenir toutes les exigences de l'article 384 du Règlement : assurez-vous que le tout soit clairement et explicitement mentionné dans l'offre de services que vous acceptez. ►



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

1.800.263.9141

[FENERGIE.COM](http://FENERGIE.COM)

Siège social et usine 1 :

Bureau des ventes et usine 2 :

Centre de service après-vente :

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

7, Thibault, Warwick, Qc J0A 1M0

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





# 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.



# Démystifier la « Taxe de Bienvenue »



Me Jessica Syms  
Langlois avocats



Toutes les municipalités du Québec perçoivent un droit de mutation, communément appelé « Taxe de Bienvenue », auprès du nouvel acquéreur lors d'un transfert de propriété d'un immeuble (sous réserve de certaines exemptions et exclusions). Il importe donc de comprendre en quoi consiste ce droit afin de pouvoir en identifier les impacts et planifier vos transactions immobilières en conséquence.

Le droit de mutation immobilière, aussi fréquemment appelé « Taxe de Bienvenue », doit cette appellation non pas à une intention de « souhaiter la bienvenue » aux nouveaux arrivants, mais provient plutôt du fait que c'est Jean Bienvenue, alors ministre provincial des Affaires municipales, qui a permis l'instauration de ce champ de taxation.

La perception des droits de mutation immobilière par les municipalités est obligatoire depuis 1992 et est principalement encadrée par deux lois provinciales : la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières et la Loi sur la fiscalité municipale.

Le droit de mutation immobilière est en fait une taxe foncière directe qui s'applique lors du transfert de tout immeuble et qui est perçue par la municipalité où est situé l'immeuble transféré.

Cette taxe est acquittée par le nouvel acquéreur et est exigible à compter du 31<sup>e</sup> jour suivant l'envoi d'un compte par la municipalité. Cette cotisation est habituellement transmise par la municipalité entre les 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> mois après la signature et la publication de l'acte de transfert notarié.

Compte tenu de l'impact majeur que peut avoir le paiement de droit de mutation immobilière sur votre portefeuille, nous vous invitons à considérer et prévoir ces frais. Une simple planification fiscale du transfert immobilier pourrait ainsi vous faire économiser.

## Calcul du droit de mutation

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières prévoit que la base d'imposition du droit de mutation est calculée à partir du plus élevé des montants suivants :

1. le montant de la contrepartie fourni pour le transfert de l'immeuble (le prix payé);
2. le montant de la contrepartie stipulé pour le transfert de l'immeuble (le prix inscrit dans l'acte de transfert);
3. le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert (valeur uniformisée inscrite au rôle d'évaluation municipale).

Le montant du droit de mutation immobilière à acquitter par le nouvel acquéreur sera alors calculé en fonction de la base d'imposition ci-dessus établie et selon les taux suivants :

1. Tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 50 000 \$ : 0,5 %
2. Tranche de la base d'imposition qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$ : 1 %
3. Tranche de la base d'imposition qui excède 250 000 \$ : 1,5 %

Le droit de mutation étant calculé en fonction de la valeur du bien immobilier, il convient donc de bien identifier ce qui fait véritablement l'objet du transfert puisque celui-ci aura possiblement un impact majeur sur le montant du droit de mutation à payer. ►

### ► Particularités pour Montréal

Pour les Montréalais, il est à noter qu'une surtaxe s'ajoute au calcul du droit de mutation, faisant ainsi en sorte que toute somme excédant 500 000 \$ fait l'objet d'un taux spécial de 2 % et toute somme excédant 1 000 000 \$ fait quant à elle l'objet d'un taux spécial de 2,5 %..

### Exemptions et exclusions

Il est à noter que certains transferts d'immeubles sont spécifiquement exemptés ou exclus du champ d'application des droits sur les mutations immobilières, c'est le cas par exemple lorsque :

- Des organismes publics font l'acquisition d'un immeuble;
- Le transfert se fait entre deux organismes de bienfaisance enregistrés pour l'application de la Loi sur les impôts;
- L'immeuble fait partie d'exploitation agricole enregistrée;

- Le transfert est fait par une personne physique à une société dont au moins 90 % des actions sont la propriété de cette personne;
- Des achats d'immeuble faisant partie d'exploitation agricole enregistrée;
- Le montant de la base d'imposition est inférieur à 5 000 \$;
- Le transfert d'immeuble est effectué entre parents en ligne directe ascendante ou descendante (autres que frères et sœurs), soit fils, mère, conjoints, beau-père, bru, grand-père, etc.

Il est à noter que même si aucun droit de mutation n'est exigé en raison d'exemption ou d'exclusion, la municipalité peut malgré tout percevoir un montant de 200 \$ à titre de droit supplétif. Par ailleurs, la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières prévoit certains autres droits supplétifs. Il importe donc de faire preuve de prudence. ►



**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.stpierreassociés.com](http://www.stpierreassociés.com)**  
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance  
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique  
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien



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

**MEUBLES**  
**JML**  
WWW.JMLINC.COM

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



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



**DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.**

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

**PLUSIEURS CHOIX DE BASES DE QUALITÉ POUR PARASOLS AUTO-PORTANT OU DE TABLE**





## Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

### Une offre unique !

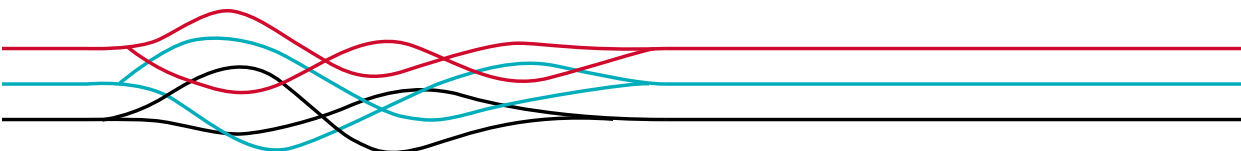
Avec Avantages groupe, profitez en exclusivité d'une réduction de franchise et du **remboursement équivalent à un mois d'assurance\*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

**Appelez-nous !**



**450 471 8804**

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



**Repartez du bon pied.**

# Vices cachés



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

Suite à l'achat d'un condominium, il arrive que des vices qui n'ont pas été identifiés ou dénoncés avant l'acquisition soient découverts par les nouveaux propriétaires.

Selon le Code civil du Québec, un vice caché se définit comme un défaut qui diminue la qualité de l'immeuble ou qui empêche le propriétaire de l'utiliser pleinement. La gravité du vice doit être telle que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou il aurait payé un prix moins élevé s'il en avait été informé<sup>1</sup>. Ainsi, tout défaut constaté suite à un achat ne constitue pas nécessairement un vice caché. Un défaut bénin, par exemple de la tapisserie fendue ou une porte qui ne ferme pas bien, ne saurait constituer un vice caché. Toutefois, l'effritement des

fondations, de la moisissure à l'intérieur des murs, un filage électrique défectueux ou un entretoit pourri pourraient constituer des exemples de vices.

La loi protège l'acheteur constatant des vices cachés dans sa nouvelle propriété. Pour se prévaloir d'un éventuel recours en vices cachés, il doit les « dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte »<sup>2</sup>, c'est-à-dire qu'il doit informer le vendeur de la présence du vice et lui donner la chance de l'examiner avec ou sans expert. Le défaut de dénonciation peut être fatal pour une poursuite puisqu'il peut être un motif suffisant pour que le tribunal rejette un recours basé sur des vices cachés<sup>3</sup>. ►



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

## 438.394.6151

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

Courriel : [info@consiliumavocats.com](mailto:info@consiliumavocats.com) Téléc. : 438.384.6151  
5266, boulevard Saint-Laurent, Montréal (Québec) H2T 1S1

- **Il est important de ne pas initier des travaux, à moins d'une situation d'urgence, avant l'écoulement du délai accordé suite à la réception de la dénonciation ou de la mise en demeure au vendeur.**

En plus de la dénonciation, si le vendeur n'a pas réagi suite à sa réception, il est fortement conseillé que l'acheteur lui envoie une mise en demeure exigeant qu'il remédie aux vices découverts. Le défaut de l'envoi d'une mise en demeure préa-lable au dépôt d'une demande devant un tribunal peut être, encore une fois, un motif de rejet de celle-ci<sup>4</sup>.

De plus, il est important de ne pas initier des travaux, à moins d'une situation d'urgence, avant l'écoulement du délai accordé suite à la réception de la dénonciation ou de la mise en demeure au vendeur, sans quoi les exigences de la loi ne seront pas rencontrées et le recours en vices cachés, permettant de recouvrer les coûts des travaux et des dommages-intérêts contre le vendeur qui n'a pas réagi, sera rejeté.

Pour ce qui est du droit du syndicat des copropriétaires d'intenter un recours en vices cachés, selon l'article 1081 du Code civil du Québec, si le vice n'affecte que les parties communes, le syndicat peut intenter un recours de plein droit, tandis que s'il affecte les parties privatives, le syndicat peut instiguer une poursuite seulement avec l'autorisation des copropriétaires des parties affectées.

Ainsi, afin de vous éviter de voir votre recours rejeter en raison du défaut de dénonciation ou de mise en demeure, nous nous permettons de recommander de consulter un avocat suite à la découverte d'un vice. ►



**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 Article 1726 du Code civil du Québec, CQLR c C-1991.

2 Article 1739 du Code civil du Québec.

3 Homier c. Garcia, 2013 QCCQ 6344.

4 Taillefer c. Hamel, 2010 QCCQ 2355.



# BELIMO®



Au cœur de vos bâtiments depuis 40 ans !



AiR



Eau



Énergie

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

[luc.brochu@ca.belimo.com](mailto:luc.brochu@ca.belimo.com)



Société d'avocats

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

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

ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.  
5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205  
Lévis (Québec) G6V 8V6  
Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

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

# Que pouvons-nous faire d'un espace de stationnement ?

## Assurément, y garer une voiture !



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

Mais une personne qui ne possède pas de voiture peut-elle vendre son espace de stationnement ? La réponse dépend de plusieurs éléments.

Le présent article s'intéresse aux droits des copropriétaires dans un contexte de copropriété divise. Précisons ici que bien que plusieurs clauses reviennent généralement d'une déclaration de copropriété à l'autre, chaque déclaration de copropriété est unique et doit être lue attentivement.

Il faut savoir que les aires de stationnement sont habituellement des parties communes à usage restreint. Un copropriétaire d'une unité n'est donc pas seul propriétaire de son espace de stationnement. Il bénéficie plutôt de droits d'usage exclusif de cet espace.

Les droits d'usage sont attribués aux copropriétaires suivant la procédure prévue à la déclaration de copropriété.

La majorité des déclarations de copropriété prévoient un nombre minimal d'espaces de stationnement devant obligatoirement être conservé par chaque copropriétaire. Ce nombre est généralement d'un ou deux espaces.

Pour ces espaces de stationnement obligatoires, la plupart des déclarations de copropriété indiquent que le détenteur d'un droit d'usage ne peut aliéner ce droit autrement qu'en procédant également à la vente de son unité.

Ainsi, un copropriétaire ne peut céder son droit d'usage dans un espace de stationnement sans vendre au même moment son unité. Cette règle permet d'éviter qu'un propriétaire d'une unité se retrouve sans droit d'usage d'un stationnement ou à l'inverse, qu'un détenteur d'un droit d'usage d'un stationnement n'ait pas la propriété d'une unité.

Il peut arriver que la déclaration de copropriété permette qu'un copropriétaire possède des droits d'usage dans plus d'espaces de stationnement que le nombre minimal d'espaces obligatoires. Dans ce cas, la déclaration de copropriété permet généralement à un copropriétaire de céder



ses droits d'usage, mais uniquement ceux se rattachant aux espaces de stationnement excédentaires et uniquement au bénéfice d'un autre copropriétaire.

La déclaration de copropriété permet habituellement aussi aux copropriétaires de procéder entre eux à l'échange des emplacements déterminés. Donc, les copropriétaires peuvent modifier entre eux l'attribution des places de stationnement, sans modifier cependant le nombre d'espaces pouvant être utilisés par chacun d'eux.

Enfin, la plupart des déclarations de copropriété exigent que toutes attributions, échanges, modifications ou cessions, autres que l'attribution initiale, soient constatés par acte notarié en minute et notifiés par écrit au syndicat des copropriétaires. Rappelons également que les règles gouvernant la jouissance des aires de stationnement sont complétées par les règlements de l'immeuble. À titre d'exemple, c'est bien souvent dans les règlements de l'immeuble qu'il est interdit à un copropriétaire d'utiliser un espace de stationnement comme entrepôt.

Bref, avant d'utiliser un espace de stationnement autrement que pour y stationner son véhicule personnel et afin de s'assurer des limites de ses droits dans cet espace, un copropriétaire aurait tout intérêt à consulter la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble. En cas de doute, il serait également judicieux de consulter un conseiller juridique. ▀



# PROBLÈMES DE THERMOS ?

LE DÉSEMBUAGE NE FONCTIONNE PAS ?

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

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

1.800.994.6404  
MONTRÉAL - QUÉBEC - OTTAWA

LE GROUPE  
**FENESTRA**

RBQ : 8293-2476-53



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



**Sinistre  
résidentiel  
mineur**

**Sinistre  
résidentiel  
majeur**

**Sinistre  
de  
copropriétés**

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

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

# Bien choisir son couvre plancher



Par Nathalie Bourassa  
Groupe Miro Construction inc.

Il fut un temps où faire l'achat de revêtement de sol était relativement simple puisque les choix se limitaient à peu près au plancher de bois franc, tapis et prélat. Difficile pour le consommateur de ne pas s'y perdre et de faire un choix juste et éclairé à travers ce large éventail de produits.

Pour notre plus grand bonheur aujourd'hui non retrouvons sur le marché une multitude de nouveaux produits tels que les planchers flottants, d'ingénierie, les céramiques, porcelaines, les planchers de bois huilé, exotiques, linoléum, et les pierres naturelles telles que granite, marbre, ardoise et j'en passe.

Ayant œuvré pendant près de 3 décennies dans le domaine du design d'intérieur, on doit aussi prendre en considération les tendances et la mode sans toutefois se laisser prendre au piège, surtout si on pense à du long terme. Un plancher est un investissement considérable, qui ajoute une plus-value à votre propriété.

Que ce soit pour une construction neuve, une rénovation, ou à la suite d'un sinistre ; il y a plusieurs facteurs à considérer avant de faire l'achat d'un couvre plancher. Que ce soit pour du long terme, pour un relooking en prévision d'une revente éventuelle, ou pour votre confort avec l'ajout d'un plancher chauffant, il devient donc essentiel de bien définir vos besoins.



## RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

- Chacun des matériaux offre ses avantages, mais aussi ses inconvénients et qu'ils ne puissent être adaptés à toutes les pièces de la maison ou des aires communes. Par exemple, un plancher flottant ou de bois, ne sont pas très appropriés pour un vestibule, salle de bain, ou salle de lavage.

Certaines pierres comme l'ardoise, demandent un entretien particulier à cause de leur porosité. L'application d'un scelant spécifique est alors conseillée.

Un plancher mat ou lustré peut aussi demander beaucoup d'entretien surtout si vous êtes parents ou propriétaires d'animaux, puisque les empreintes de pas et/ou de saletés deviennent très apparentes.

La durée de vie des couvre-sol est différente selon le type de matériaux choisis et l'usage qu'on en fait.

Le coût est un facteur non négligeable à considérer puisque les écarts peuvent être très importants. Certains matériaux sont vendus au pied carré tandis que d'autres le sont au pied linéaire.

---

**Des frais d'installation aussi sont à prévoir, et ils doivent être faits par des professionnels expérimentés.**

---

À votre visite dans un centre spécialisé, apportez des photos de votre pièce à refaire et les dimensions de celle-ci. Sur place, il y a généralement des designers, n'hésitez pas à leur demander de l'aide quant à l'ambiance que vous voulez donner à votre pièce et du meilleur choix à faire compte tenu de votre budget.

Bon magasinage! ►



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

**Avocats & procureurs**

**[ Un pilier d'excellence ]**

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

**www.azranassocies.com**

**541.499.2010**

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

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



# Acheter dans un immeuble en copropriété divise



Par Me Karl De Grandpré  
Azran & Associés Avocats inc.

La décision d'acquérir un bien immobilier est en soi un processus impliquant une grande réflexion et une préparation préalable suffisante. Ajouter à ceci le fait que ce bien soit un appartement situé dans un immeuble constitué en copropriété divise et vous vous retrouvez souvent avec un mélange d'obligations et de vérifications pouvant confondre tout futur acheteur!

Afin d'aider à décortiquer les tâches incombant à toute personne se voulant prudente et vigilante, nous exposerons les principaux points à vérifier lors de l'acquisition d'une propriété existante. En effet, bien que les constructions neuves puissent avoir certains points en commun au niveau des vérifications à effectuer, nous limiterons nos recommandations aux immeubles appartenant déjà à un copropriétaire.

## Déclaration de copropriété

Principalement, la déclaration de copropriété comporte les divers règlements qui sont en vigueur depuis sa publication au registre foncier. Celle-ci s'avère d'une importance capitale puisqu'elle informera l'acheteur de la plupart des règles et restrictions dans l'immeuble, notamment quant à la location des parties privatives, au droit d'avoir des animaux et à la possibilité d'utiliser son appartement à des fins professionnelles. Toutefois, il est important de rappeler que les règlements adoptés par les copropriétaires, depuis la publication de la déclaration, ne sont pas tous inscrits dans celle-ci. Ainsi, les modifications aux règlements sont uniquement disponibles au registre de la copropriété et il faudra donc faire une demande au copropriétaire vendeur ou, à défaut, à un administrateur du Syndicat de la copropriété afin d'y avoir accès.

Également, il ne faut pas oublier que la déclaration de copropriété est un document public et que, par conséquent, elle est disponible et accessible par l'entremise du registre foncier de la circonscription foncière où est situé l'immeuble. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une promesse d'achat acceptée pour préalablement avoir une idée des règlements ainsi que voir les amendements ayant pu être publiés quant à la déclaration, le cas échéant.

Avoir déjà en mains les règlements de l'immeuble permettra à l'acheteur de vérifier leur application lors de sa visite de la propriété et, ainsi, avoir une meilleure idée de la gestion effectuée par le Syndicat de copropriétaires et du suivi desdits règlements en vigueur par les copropriétaires.

De plus, la déclaration permettra de s'assurer des espaces dont jouit le copropriétaire, notamment les parties communes. Le fait de savoir si un espace est une partie commune à usage restreint ou plutôt une partie commune à l'usage de l'ensemble des copropriétaires peut entraîner des conséquences importantes quant aux charges qui peuvent en résulter.

## Entretien et travaux

Effectuer les vérifications requises quant aux travaux à effectuer peut s'avérer capital dans la planification de son budget, surtout si la totalité des économies passe dans l'achat du condo. Personne ne veut se retrouver avec la mauvaise surprise que des travaux devront être effectués et par conséquent, d'avoir à payer une cotisation spéciale dès son arrivée dans l'immeuble.

L'obtention des procès-verbaux des dernières assemblées annuelles donnera habituellement une bonne idée de la situation de l'immeuble, à savoir si des travaux majeurs ont été effectués, sont en cours ou seront entrepris dans un avenir proche.

Un autre outil essentiel à consulter s'avère être le carnet d'entretien préventif de l'immeuble. Celui-ci comprend l'inventaire des parties communes de l'immeuble et un calendrier associé auxdites parties indiquant les dates importantes pour l'entretien ainsi que pour le remplacement éventuel des composantes importantes de l'immeuble. Habituellement, les sommes requises pour le remplacement seront prévues en conséquence dans le budget annuel de sorte que le fonds de prévoyance soit suffisamment garni au moment de l'exécution des travaux.

Toutefois, ce ne sont malheureusement pas encore tous les immeubles qui possèdent un tel carnet, dans ce cas, il faudra ►



- se référer, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, aux procès-verbaux ou aux déclarations ayant été effectuées par le vendeur ou le Syndicat.

Par ailleurs, il est important de s'assurer de la possibilité d'effectuer des travaux dans sa partie privative, en particulier si le souhait de l'acheteur, suite à l'achat, est de procéder à l'exécution de certaines rénovations. La déclaration indiquera habituellement le type de travaux pouvant être effectué, sans contrainte, dont ceux nécessitant une autorisation préalable par les administrateurs du Syndicat.

Enfin, comme dans l'achat de toute propriété, il est essentiel de procéder à une inspection préalable à l'achat de l'immeuble, et ce, autant pour la partie privative que les parties communes. Ceci permettra de déterminer, à la lumière des informations obtenues préalablement, si les constatations de l'expert retenu sont en concordance avec les documents et/ou déclarations obtenus à ce jour.

### **Charges communes et fonds de prévoyance**

En lien avec ce que nous avons souligné précédemment, l'obtention et la vérification des derniers états financiers permettront de savoir si les sommes dans le fonds de prévoyance sont suffisantes ou non pour couvrir les travaux à venir. Bien qu'il soit préférable d'éviter un achat dans un immeuble dont le fonds semble manifestement insuffisant, nous recommandons à tout le moins de négocier le prix de vente en conséquence.

Les états financiers permettront également d'évaluer la santé financière du Syndicat, notamment s'il y a des copropriétaires qui sont en défaut de payer leurs charges communes,

s'il y a des dettes ou s'il y a des variations importantes avec les postes compris dans les budgets des années précédentes. La clarté, la facilité de bien lire et de comprendre les éléments de la comptabilité permettra de prendre une décision éclairée et en confiance.

Bien entendu, il sera essentiel de vérifier l'état des charges communes dues pour l'unité souhaitée, car nous rappelons que l'acheteur demeure responsable de toutes les charges dues par l'ancien copropriétaire au moment de son acquisition, sous réserve de ses droits et recours contre celui-ci.

### **Conclusion**

Comme dans bien des domaines, la prudence est toujours de mise, d'autant plus lors de l'achat d'une unité de copropriété divise. Bien que les gens soient de plus en plus informés, de nos jours, quant à leurs obligations immobilières, il est toujours surprenant de constater que ce n'est pas tout le monde qui prend au sérieux l'ensemble des implications entourant le fait d'aller vivre dans un immeuble en copropriété divise, surtout dans la perspective que cet achat soit probablement le plus important dans une vie.

Il est donc essentiel de se faire correctement entourer et conseiller que ce soit par un courtier immobilier, un avocat, un ingénieur et/ou un notaire quant aux diverses étapes de l'acquisition de son condo. Après tout, les conseils d'un professionnel ne sont pas requis uniquement dans des situations où un litige est en cours!

Pour des informations additionnelles concernant une acquisition immobilière, n'hésitez pas à communiquer avec le procureur soussigné. ►

# Financement des travaux majeurs en copropriété



Par Jean-François Gervais

## Dans quel cas est-il utile d'obtenir un prêt pour travaux majeurs ?

Normalement, le fonds de prévoyance est un fond prévu par la loi sur les copropriétés dans le but d'accumuler des sommes pour les grands travaux de rénovation de l'immeuble et les améliorations locatives des aires communes à venir. Mais dans les faits, les cotisations accumulées s'avèrent souvent insuffisantes pour couvrir les frais de réparations majeurs des immeubles. Les experts s'entendent pour dire que 2 à 3 % de la valeur de l'immeuble devrait être déposé chaque année dans le fond de prévoyance pour maintenir l'immeuble en bon état.

Il est par contre possible de financer ces travaux sur une période de 5 à 10 ans pour minimiser l'impact de travaux ma-

jeurs à faire sur la bâtisse au lieu de demander une cotisation extraordinaire durant l'année en cours. Peu d'institutions financières offrent ce financement, car les garanties bancaires traditionnellement demandées diffèrent puisque le garant se trouve à être le syndicat de copropriété. Dans ce type de financement, il faut donc s'attendre à ce que les institutions soient plus exigeantes dans leurs contraintes au financement.

Le financement consenti sert généralement aux travaux de réfection de la toiture, du revêtement extérieur, des stationnements et des aires communes. Dans ce financement, les copropriétaires n'ont pas à garantir l'emprunt personnellement, celui-ci est complètement géré par le syndicat de copropriété. Un fond pour travaux majeur est créé et chaque copropriétaire cotise mensuellement à part égale pour toute la durée du prêt.

Nous pouvons nous attendre à ce que de nouvelles lois (122) soient appliquées pour augmenter les fonds de prévoyance et les inspections pour mieux évaluer les budgets à allouer à celui-ci dans les années à venir. ►

## BD Ventilation Plus inc.



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

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

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

### Résumé des services :

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

### Nous Joindre :

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

**Montréal : 514-942-4177**

**Repentigny : 450-932-4177**

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

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



## SÛRETÉS ET DOCUMENTATIONS GÉNÉRALEMENT REQUISES PAR LES INSTITUTIONS

- Hypothèque mobilière de 1er rang sur l'universalité de tous les biens meubles présents et futurs du SYNDICAT.
- Police d'assurance contre l'incendie et tous autres risques désignant la Banque comme bénéficiaire de 1<sup>er</sup> rang. Une copie certifiée de la police sera remise à la Banque.
- Copie du contrat d'assurance complète indiquant une valeur assurable de l'immeuble.
- Fiche de contrôle environnemental et certificat de conformité signé par l'Emprunteur.
- Attestation du notaire – Les avocats de la Banque doivent l'examiner et donner une opinion favorable au sujet de la garantie. Le notaire doit confirmer que le syndicat de copropriété est enregistré en bonne et due forme et cette confirmation doit être incluse dans son rapport. Le notaire doit confirmer que l'emprunteur a le pouvoir d'imposer les cotisations extraordinaires pour compenser tout déficit budgétaire.
- Déclaration d'information de l'association indiquant : A) que les précisions au sujet du financement visé ont été communiquées à tous les copropriétaires B) que le syndicat de copropriété se chargera de rembourser le prêt au moyen des frais de copropriété perçus.
- Preuve qu'une proposition de cotisation spéciale a été adoptée par le syndicat, pour un montant égal aux facilités de prêt, et qu'elle sera perçue auprès des copropriétaires en cas de défaillance.
- Copie de la proposition adoptée qui : A) reconnaît i) l'obligation du syndicat à l'égard du prêt et sa capacité d'emprunter en vertu de la facilité ii) la signature apposée sur l'entente de prêt, sur le document de garantie et sur toute autre documentation reconnaissant le privilège de la Banque et B) confirme que le règlement a été approuvé par la majorité requise des copropriétaires lors d'une assemblée convoquée à cette fin.
- Copie du contrat conclu entre le syndicat et l'entreprise de gestion immobilière (si en place)
- Copie de la plus récente étude du fonds de prévoyance ou du budget d'immobilisation.
- Liste des frais de construction et échéanciers.
- Copie des factures
- Copie du dernier budget.
- Copie de la déclaration de copropriété.
- Copie des permis liés aux travaux.
- Questionnaire sur le syndicat rempli.
- Chartes et immatriculation.
- Autorités de compte courant (ouverture de compte : acte de copropriété, pièce d'identité etc.)
- Détermination de l'existence d'un tiers.
- Toute autre documentation que la Banque pourrait raisonnablement exiger

### SÛRETÉS ET DOCUMENTATION REQUISE POUR LES TRAVAUX DÉJÀ COMPLÉTÉS

- Facture des travaux qui ont déjà été effectués ainsi que preuve de paiement.
- Quittance pour l'ensemble des travaux effectués pendant cette période ▶

# Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

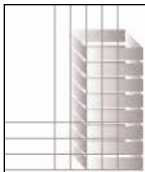
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

**Bernard Bousseau, M.B.A.**

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | [bbousseau@racinechamberland.com](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)



**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**

**Depuis 1981  
à votre service**

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

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

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

**LAVAGE AVENIR 2000 INC.**

**Lavage de vitres  
spécialisé en hauteur**

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

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

**Information et évaluation : 514 968-0156**  
**Courriel : [normandvizien@videotron.ca](mailto:normandvizien@videotron.ca)**



# Constituer et faire croître le fonds de prévoyance : **une priorité**



Par Yannick Aumais  
Services financiers BMA inc.

Une des premières questions qu'un acheteur d'une unité en copropriété vérifiera avant sa transaction sera sûrement au sujet du fonds de prévoyance constitué par le syndicat. Est-il existant? Celui-ci est-il provisionné suffisamment ou encore en déficit? Un acheteur qui aura le choix entre deux immeubles similaires portera certainement son dévolu vers celui qui aura le fonds de prévoyance le mieux garni. Souvent regardé en dernier par les administrateurs ou encore ignoré, c'est pourtant une obligation du Code civil du Québec de le mettre en place. L'article 1071 du C.c.Q



est très clair à ce sujet. Le syndicat a la responsabilité de constituer, en fonction des coûts estimés des réparations majeures de l'immeuble, un fonds pour faire face aux dépenses reliées au maintien de l'actif des copropriétaires.

## 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



**RSB**  
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

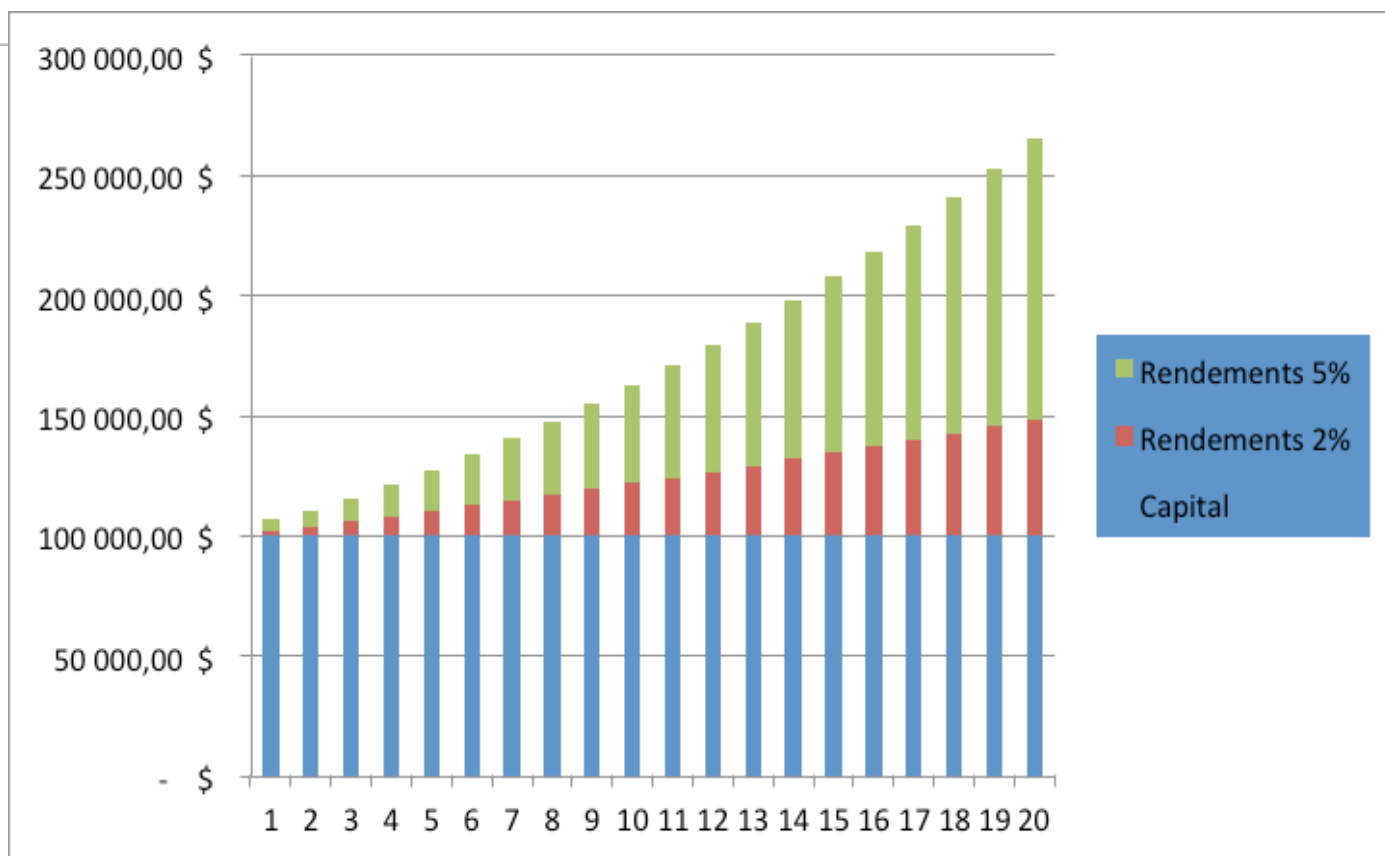
2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7  
**T 450.466.7318 F 514.312.6202**  
[www.rsbspecialistes.com](http://www.rsbspecialistes.com)

RBO 5588 7921 01

En tant qu'administrateur, vous devez gérer pour le bien de l'ensemble des copropriétaires les sommes qui vous sont confiées. Vous avez en plus la tâche de fixer ces contributions pour arriver à remplir votre mandat : préserver l'immeuble et les espaces communs de la copropriété. Pour établir quand et quel montant sera nécessaire pour rencontrer vos obligations, tout syndicat se doit de faire évaluer les composantes de son immeuble. Cette évaluation se nomme un rapport d'état d'immeuble. Effectué par des technologues en bâtiments ou des ingénieurs-conseils, il permet de faire le diagnostic de la situation actuelle et de préparer un plan de gestion de l'actif. C'est de cette façon que les administrateurs pourront planifier le financement des travaux futurs.

Une fois que les objectifs financiers à atteindre sont connus, nous pouvons établir le plan d'épargne pour les réaliser. En termes d'épargne, encore une fois le Code est directif sur la façon d'investir les sommes du fonds de prévoyance. Le fonds de prévoyance se doit d'être liquide et disponible à court terme. Un certificat de placement garanti non rachetable n'est donc pas une option possible, même si le capital est pleinement garanti, dû au manque de liquidité de ce produit.

Évidemment, la préservation du capital investi est aussi prescrite lorsqu'on gère les fonds d'autrui. Le Code nous réfère dans cette situation à la section des placements présumés ►



► sûrs (1339 C.c.Q.). Dans cet article, le législateur détermine quels types de produits sont admissibles pour ce type de comptes. On donne la latitude au gestionnaire de constituer un portefeuille qui respecte les objectifs à court, moyen et long terme, en fonction des conditions de marchés, des taux d'intérêts et autres indicatifs qui doivent être considérés (1340 C.c.Q.). Tout conseil d'administration devrait être assisté d'un professionnel de l'investissement pour mettre en place une stratégie qui cadre avec les objectifs et les contraintes de gestion que représente un fonds de prévoyance.

Très souvent, les administrateurs laissent les actifs du fonds de prévoyance dans des comptes à intérêts élevés ou encore dans des certificats de placements garantis rachetables qui offrent des rendements de moins de 2 %. On oublie souvent que si on ne dépasse pas le taux d'inflation, le pouvoir d'achat diminue avec le temps. Pourtant, il est possible de constituer un portefeuille qui respecte les directives du législateur et qui aura à long terme des perspectives de rentabilité supérieures aux produits habituellement utilisés. Le graphique ci-joint démontre avec éloquence l'impact, sur une longue période, de prendre de bonnes décisions au niveau de la gestion du fonds de prévoyance.

Comme on peut le remarquer, une différence de 3 % de rendement annuel composé représente plus de 116 000 \$ de différence au bout de 20 ans pour un capital de départ de 100 000 \$. Voilà une bonne raison d'établir un bon plan d'investissement!

## En résumé, afin d'obtenir de bons résultats avec votre fonds de prévoyance, vous devez :

- Établir un diagnostic sur l'état de votre immeuble
- Établir le plan d'entretien et de gestion de votre actif
- Provisionner en fonction des flux de trésoreries en lien avec ce plan
- Établir votre plan d'investissement qui vous permettra d'atteindre vos objectifs.

Vous avez des questions sur la gestion des investissements de votre fonds de prévoyance et améliorer son efficacité, vous trouverez les coordonnées de l'auteur dans la liste des fournisseurs accrédités de CondoMarketing. ►

# 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](http://www.colba.net)

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



# Fonds de prévoyance : Pourquoi s'en préoccuper ?



Par Jean Lauzier,  
M.Sc., É.A.,  
Eximmo Montréal

Il existe un grand nombre d'interrogations relatives aux fonds de prévoyance :

- Est-ce que la règle du 5 % est adéquate?
- Devrait-on cotiser ce montant peu importe la condition du bâtiment et son âge?

## En bref, pourquoi devrait-on se préoccuper de tout cela ?

À titre d'évaluateur agréé, nous sommes confrontés à tous les jours à la relation qui existe entre la valeur marchande d'un bâtiment et sa condition. D'une façon générale, plus un bâtiment est bien entretenu, plus il conserve ou bonifie sa valeur marchande au fil du temps. Les bâtiments possèdent tous un historique qui leur est propre et un état, souvent le résultat d'un bon entretien ou d'un entretien différé.

Dans un tel contexte, appliquer la règle du 5 % des frais communs comme fonds de prévoyance peu importe l'âge et la condition serait l'équivalent d'offrir la même peinture de soulier, hommes ou femmes, peu importe l'âge du client ! Un taux de 5 % peut être tout à fait adéquat pour un bâtiment neuf, car peu d'entretien est nécessaire au début de sa vie utile. Toutefois, à mesure qu'il vieillit, les sommes à y consacrer augmentent progressivement.

**L'entretien d'un bâtiment et les sommes qu'on y consacre peuvent être comparés aux sommes qu'on entend mettre de côté pour la retraite. Ils peuvent bien attendre une autre année, rien ne presse, on est encore jeune!**

Ainsi, d'année en année, le bâtiment subit les détériorations normales dues au passage du temps. Si des correctifs ne sont pas entrepris, les éléments structurels de ce dernier, ce qui

protège toutes les autres parties du bâtiment, se détériorent. Lorsque les parties structurelles sont atteintes à la suite d'un entretien différé, c'est tout le bâtiment dans son ensemble qui écope. Plus on attend, plus ça coûte cher...

Que faire dans un tel contexte? Je crois que l'établissement d'un fonds de prévoyance peu importe la condition du bâtiment permet aux copropriétaires d'avoir un instantané et une vision claire des actions à entreprendre à compter d'aujourd'hui, et ce pour une période de 25 années, ce qui évite bien des surprises.

Si le bâtiment est neuf, l'impact monétaire peut-être minime sur le montant des cotisations à verser. Si des correctifs sont à accomplir à plus court terme, plusieurs scénarios peuvent être envisagés de concert avec les professionnels concernés de manière à trouver celui qui cadre le plus avec les moyens financiers des copropriétaires (étalement de la cotisation sur plusieurs périodes, financement des travaux sur plusieurs années lorsque possible, plan d'entretien progressif, etc.). Je crois personnellement que, tout comme dans la vie, il vaut mieux avoir toute l'information pertinente pour prendre de bonnes décisions. ▶





## SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

### UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

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



Condo  
**Conseils  
Experts**  
Membre fournisseur accrédité



### UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION

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



**OTONOMSOLUTION.COM**

1 855 OTONOM 1 (686-6661)

# GESTIONNAIRES de copropriété: êtes-vous EFFICACES ?

(Deuxième partie)



Par Jean Salvador  
Président, Otonom Solution  
« ZOOM sur l'efficacité de paiement »

## Avoir recours à un logiciel de gestion ? Un incontournable à la croissance.

Nous avons vu dans l'article précédent l'importance de travailler aux tâches « attendues » par les clients plutôt que strictement « utiles ». En effet, qui veut vraiment savoir que vous vous êtes arraché le cœur à balancer les livres ou procéder à un appel de service ? Vous êtes payé au résultat et c'est ainsi. Allez-vous donc perdre des heures infinies à une tâche qui ne paraît même pas aux yeux du client ? Poser la question, c'est y répondre: le « back-office » n'est jamais payant. C'est à ce moment qu'intervient les différents outils de productivité, dont en première étape, les logiciels spécialisés de gestion immobilière que nous traitons aujourd'hui.

## Comment un logiciel peut vous aider à mettre le bon temps aux bonnes places

Il existe deux catégories de logiciels: les logiciels comptables ou d'entreprises commerciales et les logiciels appliqués ou spécialisés. Nous traiterons aujourd'hui de la seconde catégorie de logiciel et plus spécifiquement ceux de l'immobilier, bien sûr.

Tous les logiciels se targueront de vous faire sauver du temps. Et c'est vrai, car la main-d'œuvre occupée à des travaux répétitifs est beaucoup beaucoup plus dispendieuse qu'un petit frais mensuel, en plus d'être moins réactif. Voici l'éventail de ce à quoi vous pouvez vous attendre en choisissant bien un de ces outils extraordinaires:

### Finances et comptabilité

#### La gestion comptable complète, intégrée et automatisée.

- calcul et traitement des facturations régulières et spéciales;
- gestion des comptes à recevoir et à payer et leur historique;



- préparation et gestion complète des budgets;
- accès à un outil de paiement bancaire automatisé pour frais de condo et paiement des fournisseurs;

#### Les traitements et stockage d'informations

- un traitement de texte intégré pour vous permettre d'écrire des lettres automatisées, éviter de refaire en double dans votre « Word » et surtout avec un lien avec votre base de données client, fournisseur et contact;
- la gestion intégrée des dossiers des copropriétaires et des Syndicats;
- Archivage des suivis, correspondances, communications téléphoniques, des chèques, dépôts, factures diverses, et rapports de contrôle;
- Préparation automatisée de l'impression des chèques et des bordereaux de dépôts;
- Automatisation de tâches préprogrammées;
- Envois automatisés de relevés de comptes dans la langue du choix du copropriétaire;
- Plateforme WEB de communication avec les copropriétaires.

#### Production d'analyses et de rapports

- rapports d'analyses divers pré-préparés, souvent présentés sous plusieurs centaines de modèles d'analyses, en formats électroniques variés;
- outils d'analyses de rentabilité client pour suivre vos syndicats rentables de ceux qui ne le sont pas;



► Ainsi, pour accomplir ce type de tâches à grande valeur ajoutée, différents logiciels spécialisés sont disponibles sur le marché. Le plus connu au Québec et distribué partout en Amérique est Condo Manager<sup>MC</sup>, un produit québécois qui a la faveur de l'industrie. Il existe aussi Hopem<sup>MC</sup>, spécialisé pour le locatif et Concerto<sup>MC</sup>, un nouveau venu européen, récemment distribué au Québec. Si l'unilinguisme anglophone ne vous effraie pas, les logiciels Spectra<sup>MC</sup>, ConstarMC et Shift<sup>MC</sup>, sont conçus avec des degrés divers d'efficacité, pour ce travail. Gardez en tête que votre client du Québec, anglophone et francophone pourrait exiger d'avoir des rapports dans sa langue selon son degré de confort linguistique. De plus, tous les logiciels n'offrent pas nécessairement certaines options comme la perception automatisée des frais de condo, ce qui est un «must» en efficacité de gestion.

Au niveau des coûts, vérifiez si le logiciel qui vous intéresse offre la possibilité d'être en ligne ou seulement sur « base PC », payable d'un montant ou par frais mensuel. Si vous êtes en croissance, le paiement mensuel pour l'usage vous permet



de croître votre forfait au fur et en mesure de l'ampleur de votre entreprise.

Enfin, petite mise en garde liée à notre expérience-conseil en implantation/optimisation de logiciel immobilier: certains possèdent le logiciel parfait adapté à leur besoin, mais l'utilise comme « une grosse calculatrice ». Ne limitez donc pas votre budget à la simple acquisition du logiciel, mais prévoyez aussi un soutien de démarrage et de formation. C'est cela qui fera la différence, croyez-moi!

Prochain article: La gestion automatisée des recevables et payables: un allié très payant. ►

RBO #6324-3550-12

# Hydro Solution

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**  
HYDROSOLUTION.COM

# Implantation des mesures d'urgence



Par Vincent Gosselin  
T.P.I. Technicien en mesures d'urgence  
PMU Québec

PMU Québec est fier de s'associer à nouveau avec CondoMarketing afin de vous renseigner sur le domaine de la prévention incendie et les mesures d'urgence. Pour faire suite à notre premier article, le sujet de cette édition portera sur une composante importante du plan de sécurité incendie et des mesures d'urgence soit la formation et les exercices d'évacuation.

## FORMATION

Le contenu d'un plan de sécurité incendie et des mesures d'urgence est le premier pas vers une bonne gestion des urgences. Cependant, ce qui fait toute la différence dans la gestion des incidents est la formation du personnel et des occupants : lorsqu'un incident se déclare, tous les employés sur place doivent connaître leur rôle et les étapes à suivre en cas d'urgence. Le personnel se veut la première référence des occupants afin de guider ceux-ci le plus rapidement vers un endroit sécuritaire.

Il est également important de former les occupants, lors de séances de formation, sur les mesures d'urgence ainsi que leur fonctionnement. La réaction des occupants peut jouer un rôle important dans le déroulement d'une urgence.

Selon la réglementation, la formation des intervenants est obligatoire et constitue la première étape d'une bonne gestion continue des mesures d'urgence. Mettre à jour les documents en lien et former les nouveaux employés et occupants assureront la continuité des opérations.

## EXERCICE D'ÉVACUATION

Une fois la formation du personnel et occupant complétée, il est important de mettre en pratique les notions acquises. Le meilleur moyen passe par des exercices réels d'évacuation. Ceux-ci doivent être faits selon la réglementation en vigueur dans votre municipalité de même qu'à différents intervalles.



La pratique d'évacuation permet d'observer les comportements des occupants situés à l'intérieur d'un édifice et le temps de réaction des employés. On peut également tester le matériel de protection afin de s'assurer que tous les systèmes sont en bon état de fonctionnement et voir à les réparer dans le cas contraire.

L'exercice d'évacuation permet surtout de s'assurer que les occupants prennent de bonnes habitudes lors d'un incident et puissent comprendre le fonctionnement en cas d'urgence si un réel incident se produisait.

Si vous avez d'autres questions ou interrogations en lien avec la formation du personnel, des occupants ou sur les exercices d'évacuation, vous pouvez joindre l'équipe PMU du lundi au vendredi de 08h30 à 16h00 en composant notre numéro sans frais 1-855-499-8496 ou par courriel à [info@pmuquebec.com](mailto:info@pmuquebec.com). ▶

# Condensation des murs du sous-sol



Par Patrick Gautreau  
Directeur technique  
Nivoex - Experts en bâtiment

Il y a pire qu'une fondation non isolée, c'est une fondation qui est mal isolée. L'évolution des méthodes de construction n'a pas toujours été pour le mieux, et beaucoup de copropriétés avec des logements au sous-sol en subissent maintenant les conséquences.

## LES SAISONS

« Le fameux sous-sol frais » en période estivale n'est pas nécessairement gage d'une bonne condition intérieure. En effet l'été, l'air souvent plus humide peut occasionner de la moisissure en surface du béton et des matériaux dans les parties basses des murs de fondation, car les températures y sont plus fraîches jusqu'en été.



Photo 1 – Mur de sous-sol mouillé derrière l'isolant.  
(Référence Nivoex inc.)

En période hivernale, ce sont plutôt les parties supérieures et hors-sol des fondations qui vont subir les problèmes de condensation et même l'apparition de givre, car leurs surfaces deviennent beaucoup plus froides, surtout derrière un isolant.

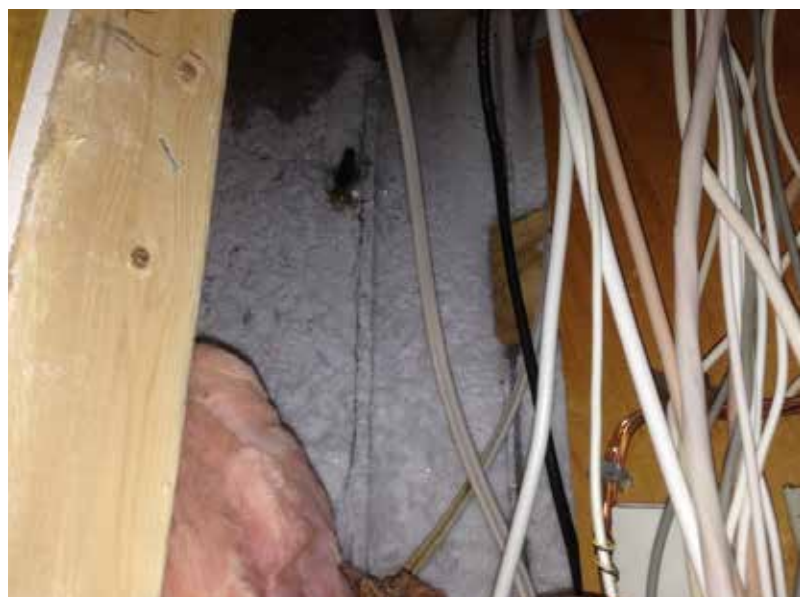


Photo 2 – Mur de sous-sol couvert de givre derrière l'isolant.  
(Référence Nivoex inc.)

Toutes ces conséquences sont souvent cachées derrière les finitions des murs, et ce n'est que des années plus tard que la mauvaise surprise est découverte avec de lourdes conséquences.

## CONSÉQUENCE

Les plus vieilles bâtisses étaient soit faiblement isolées ou isolées de manière inappropriée. D'ailleurs, l'emploi d'isolant de polystyrène expansé (bulles blanches) sans aucun pare-vapeur favorisait la condensation. De plus, pendant longtemps, il n'y avait aucune isolation dans le bas des murs, laissant ainsi exposer le béton à condenser en surface. L'isolant de laine avec papier noir n'était guère mieux, car il était souvent jumelé à la pose inappropriée et non étanche de la membrane pare-vapeur.



- Dans le cas des immeubles récents ou neufs, il faut aussi porter une attention aux taux d'humidité plus élevés dans la première année suivant la construction. Les habitations sont de plus en plus étanches par souci d'économie d'énergie. En contrepartie, cela peut maintenir un taux d'humidité intérieur plus élevé que souhaité, et occasionner des problèmes de condensation dans les endroits dissimulés des murs de fondations.

## SOLUTION

Plusieurs entrepreneurs estiment qu'il est souhaitable de laisser une cavité soit entre le mur de fondation et la structure, ou devant l'isolant de laine. Cela est à proscrire, car ces cavités favoriseront les déplacements d'air, les effets de convection et ultimement, plus de condensation.

Premièrement, il importe d'empêcher l'humidité provenant de la dalle et des fondations de pénétrer vers l'intérieur. À cette fin, il convient d'employer une membrane protectrice dite pare-humidité. L'isolant et le bois seront aussi protégés.

Ensuite, il faut à tout prix éviter que l'air chaud et humide intérieur puisse se déplacer dans les cavités murales et atteindre la fondation rafraîchie par les températures de l'air et du sol extérieures. Il faut alors bien isoler, mais surtout bien étancher la paroi murale.

À cette fin, il est maintenant d'usage d'employer l'isolant d'uréthane qui a pour avantage d'épouser les aspérités du béton, d'être étanche à l'air et d'agir comme pare-vapeur à condition d'avoir la bonne épaisseur.

Il est également possible d'utiliser des panneaux d'isolant rigides dits extrudés (généralement bleu et rose) et dont la fixation sera assurée par de la colle appliquée en « quadrillage » au dos des panneaux pour empêcher les déplacements d'air derrière ceux-ci. Il faut donc éviter de simplement les fixer mécaniquement à l'aide de vis et de clous.

Le compromis peut être une combinaison des deux méthodes précédemment décrites. Sinon, l'isolant en laine minérale ou de roches peuvent être employés, à condition d'avoir une très bonne protection contre l'humidité sur le béton et surtout, une membrane pare-vapeur extrêmement étanche, et ce, sans aucun compromis. ►



### **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.oeq.qc.ca](http://www.oeq.qc.ca)).

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

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

Nos services répondent à ce besoin :

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

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

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

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

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

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

Pour le  
confort  
de votre  
piscine



[www.aqua-solutions.ca](http://www.aqua-solutions.ca)

Tél. : (450) 433-0047 / (866) 433-0047

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



SERVICE &  
EXPERTISE



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

# Odeurs de chlore ?



Par Jean-Pierre Lajoie  
Coprésident, Aqua Solutions

## « Bienvenu chez nous !

La piscine ? Suivez l'odeur de chlore à travers le hall d'entrée, longez le couloir, tournez à droite et prenez la deuxième porte, là où la fragrance chlorique est la plus intense vous trouverez notre piscine. » Certains pensent que l'odeur envahissante du chlore est preuve de propreté et d'une eau saine. Détrompez-vous ! C'est tout à fait le contraire.

D'accord, votre piscine est à l'extérieure et pour vous ceci est moins problématique. Demandez-vous un instant si vous avez déjà pu sentir une odeur de chlore suer de vos pores ? ...et ceci des heures après avoir quitté l'eau de la piscine.

Pour bien combler le tout, l'eau de votre piscine est terne, maussade et très peu invitante.

« *Bienvenu à tous!* »

## Comment évite-t-on les odeurs de chlore ?

### Le mythe

L'odeur de chlore est causée par un niveau trop élevé de chlore dans l'eau. C'est faux. Trop de chlore ne veut pas nécessairement dire qu'une odeur émanera de votre piscine, même qu'il serait possible d'avoir un très haut niveau de chlore sans rien sentir. Le contraire serait possible, vous pourriez avoir un très bas niveau de chlore dans la piscine et une odeur pourrait s'en dégager.

### La réalité

L'odeur de chlore est causée, non seulement, mais en majeur parti, par la réaction entre le chlore et ce que les gens introduisent dans l'eau : transpiration, peau morte, résidu, urine et j'en passe.

Le chlore est indispensable au bien-être de tous les baigneurs. Le chlore les protège. Nous ne pouvons pas éliminer l'usage du chlore dans une piscine et méfiez-vous de quiconque affirmerait le contraire. (Souvenez-vous qu'un condominium de neuf unités et plus est considéré une piscine commerciale et régie par la réglementation. Vous devez utiliser du chlore. C'est la loi.)

Les baigneurs vont vouloir se baigner, ce sont des baigneurs après tout. Et voilà! Un mélange se fera entre ce que les gens apportent à l'eau et le chlore. Résultats : odeur de chlore, turbidité, inconfort; sauf si nous réagissons correctement.

Soyons plus spécifiques, le « chlore libre » est le résiduel de chlore excédentaire lisible sur une bonne trousse d'analyse. C'est le chlore prêt à réagir contre toute contamination entrant dans la piscine. Le « chlore combiné » est le chlore déjà utilisé pour la désinfection (neutralisation des bactéries et autres pathogènes nuisible à l'être humain) et le chlore qui s'est combiné avec les déchets; le chlore combiné est essentiellement inutile. Ce chlore combiné devient un problème pour une piscine. Le chlore combiné irrite la peau et les yeux, le chlore combiné rend l'eau terne et turbide, et le chlore combiné dégage une odeur de chlore.

Vous avez deviné! Pour éliminer les odeurs de chlore, il nous faut éliminer le chlore combiné. La réglementation vous oblige à le faire. Pour ceci nous allons oxyder notre eau.

### L'Oxydation

Une bonne filtration et un bon entretien du système de circulation contribueront à minimiser les chlores combinés. Remplacer une partie de l'eau de la piscine contribuera aussi à réduire les chlores combinés. Ceci n'est pas toujours pratique et n'est pas souvent l'option la plus facile, mais il est vrai que vidanger de la « vieille » eau pour la remplacer avec de la « nouvelle » eau nous permettra de nous débarrasser de déchets. Attention, car vous aurez à chauffer et traiter la « nouvelle » eau.

Mais, pour l'instant, concentrons-nous sur l'oxydation. La réalité est que très peu de piscines peuvent se permettre de ne pas contrôler ses chlores combinés via une forme d'oxydation.





La réglementation exige une trousse d'analyse capable de différencier le chlore libre du chlore combiné. Seul le chlore libre désinfecte et vous devez contrôler les chlores combinés.

L'oxydation est le processus d'éliminer les chlores combinés de l'eau.

L'oxydation « brûle » les contaminants dans l'eau qui forment les chlores combinés.

### Imaginez-le ainsi :

La filtration est un peu comme, à la maison, mettre les déchets aux poubelles puis attendre que l'éboueur vienne les ramasser pour vous en débarrasser. Dans une piscine vous feriez un lavage à contre-courant (un backwash) pour vous débarrasser des déchets.

L'oxydation est un peu comme, à la maison, mettre les déchets dans un tas et y mettre le feu. Le feu va se débarrasser des déchets, ensuite il restera les cendres qui elles prendront beaucoup moins de place et vous mettrez fin à la puanteur qui se dégageait de vos poubelles. Bien sûr ! Vous ne feriez pas ceci à la maison, parce que l'éboueur a tout ramassé. Votre filtre de piscine ne pourra pas tout ramasser, d'où le besoin d'oxyder.

Donc, dans une piscine, l'oxydation contribue à la clarté de l'eau, mais va énormément contribuer à un air ambiant agréable et sain à respirer.

Vous avez certainement compris que si votre filtration est exceptionnelle vous aurez moins de déchets à oxyder. Il faut se souvenir que la bonne gestion d'une piscine au point de vue opérationnelle inclut la filtration/circulation, la désinfection, l'oxydation, l'équilibre de l'eau, et le bon usage de produits spécialisés. Restons concentrés sur l'oxydation.

Vous pouvez oxyder en faisant un « traitement-choc » avec du chlore ou faire un traitement-choc sans chlore en utilisant un oxydant.

Le traitement-choc avec chlore est simplement du chlore augmenté à un niveau de chlore libre élevé qui permettra au chlore libre d'oxyder (de réduire) les chlores combinés. Clairement cette façon de faire n'est pas très efficace et nécessite un dosage approprié avec un laps de temps sans achalandage à votre piscine.

Le traitement-choc sans chlore nécessite l'achat d'un traitement-choc sans chlore, qu'on appelle souvent oxydant. Ne pas confondre les deux; vous devez vous procurer un oxydant à base de monopersulfate. L'avantage de ce produit est que

la piscine peut rester ouverte lors de son introduction dans l'eau, mais svp ne pas ajouter de produit lorsque les gens sont dans l'eau. L'effet est immédiat sur les chlores combinés. Ils seront réduits et même éliminés complètement si utilisé judicieusement. Ainsi, si **aucun chlore combiné aucune odeur ne se dégagera de la piscine.**

### Une autre réalité existe.

Il y a plusieurs piscines ou spas qui sont plus problématiques que d'autres, soit à cause de leur conception inadéquate, ou peut-être due par un nombre élevé de baigneurs. D'autres options plus avancées et plus appropriées pour votre piscine ou spa existent. Par exemple, l'usage d'un système complet de floculation / coagulation / filtration avec usage de dioxyde de chlore à coût raisonnable pourrait être la solution. Il existe aussi le système UV ou le système d'ozone, un supplément à votre piscine qui a le désavantage de ne pas produire de résidu lisible avec une trousse d'analyse, donc non mesurable, sans oublier que leurs coûts initiaux et opérationnels sont plus coûteux



La réglementation vous oblige à maintenir le niveau de chlore combiné sous 0,5 ppm pour une piscine intérieure, et sous le niveau de 1,0 ppm pour une piscine extérieure.



Formation d'opérateur de piscine et spa CPO®

### Conclusion

L'odeur persistante de chlore n'est pas normale. Il n'est pas plaisant d'entrer dans une bâtisse et être exposé à ces odeurs nuisibles et inconfortables. Vous devez agir pour les éliminer en éliminant les chlores combinés. La réglementation est claire à ce sujet, vous devez contrôler vos chlores combinés, c'est une question de bien-être pour tous. ■



Jean-François Fortin  
EXPERT PLUS

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

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

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

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

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

# Pourquoi faire l'entretien de ses équipements à gaz naturel ?



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

## Quelle est votre responsabilité comme syndicat de copropriété ?

Les équipements mécaniques pour le chauffage et l'eau chaude sont des actifs essentiels au confort et à la sécurité des copropriétaires. En cas de défaillance ou de bris, ils peuvent constituer une source majeure d'irritants et de plaintes au syndicat. Le rôle du syndicat se situe donc à trois niveaux :

- Identifier une entreprise fiable et compétente pour le service sur les équipements à gaz naturel;
- Entretenir régulièrement les systèmes pour éviter des pannes en période critique;
- Prolonger la durée de vie de ces équipements, car ils représentent un investissement majeur.

## Pourquoi faire l'entretien des appareils à gaz naturel ?

Tous les propriétaires de véhicules font faire l'entretien régulier pour en assurer la bonne performance. Très souvent, le réflexe n'est pas le même pour les équipements de chauffage et les chauffe-eau à gaz naturel. Pourquoi ? Il s'agit pourtant d'équipements mécaniques avec des composantes qui sont exposées à des contraintes thermiques importantes et à des arrêts/démarrages fréquents.

## Alors, quels sont les principaux motifs pour faire l'entretien de vos équipements à gaz ?

C'est une exigence des fabricants : si vous consultez le manuel d'installation de votre équipement à gaz, vous constaterez que la vaste majorité des fabricants recommandent un entretien sur une base annuelle. Advenant le bris d'une composante, une négligence de la part du propriétaire de l'équipement pourrait engendrer des problèmes lorsqu'il tentera de faire appliquer la garantie .



C'est une question de sécurité : un équipement sans entretien finit par s'encrasser et la combustion du gaz naturel peut en être affectée. Une mauvaise combustion peut émettre du monoxyde de carbone, gaz aux effets nocifs sur la santé.

C'est une question d'efficacité énergétique : un équipement encrassé, un échangeur thermique bloqué, une mauvaise combustion sont tous des facteurs qui affectent le rendement énergétique de votre appareil. Un rendement énergétique qui ne correspond pas aux paramètres du fabricant va entraîner une facture de consommation de gaz naturel inutilement élevée.

C'est pour la tranquillité d'esprit : l'entretien régulier de votre équipement est aussi un gage de paix d'esprit lors de la saison de chauffage. En faisant entretenir régulièrement vos équipements, vous minimisez les risques de bris et permettez le remplacement préventif des composantes usées. Personne ne souhaite tomber en panne en période de grand froid l'hiver !

C'est pour la longévité de vos équipements : tout comme pour un véhicule, un appareil de chauffage bien entretenu durera beaucoup plus longtemps et vous évitera d'investir prématurément dans le remplacement de vos équipements.

## Quand faire l'entretien de vos équipements ?

La période idéale pour faire l'entretien est au printemps et en été. Vous profiterez ainsi d'une plus grande disponibilité de la main-d'œuvre technique. ►





### ► Qui doit réaliser l'entretien de vos équipements ?

L'entretien doit être réalisé par un expert technique qui détient toutes ses licences et cartes de compétence pour les équipements à gaz naturel. Il en va de votre sécurité et de celles des copropriétaires.

### Quelles étapes doivent être réalisées lors d'un entretien professionnel ?

- Vérification de la conformité de l'installation de l'équipement;
- Vérification de l'état général de l'appareil;
- Vérification de la présence ou non de fuites de gaz naturel;
- État du système d'évacuation des gaz de combustion;
- État de l'entrée d'air;
- Nettoyage de l'appareil;
- Vérification de la chambre de combustion et/ou de la condition du réfractaire;
- Vérification du système hydronique (régulateur, pression, réservoir d'expansion et soupape);
- Vérification des circulateurs;
- Mise en marche de l'équipement;
- Vérification de la tire;
- Vérification des contrôles de sécurité;
- Vérification du monoxyde de carbone;
- Delta de température au besoin;
- Conformité du système de condensat;
- Mise à l'arrêt adéquat.

Bref ce printemps n'hésitez pas ! Appelez un professionnel et faites entretenir vos équipements à gaz naturel ! Bonne saison estivale ! ►

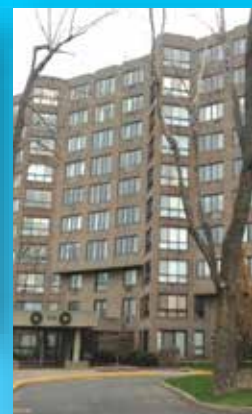


1 866 641-7587

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



*Le gardien de  
votre confort*



**Calfeutrage  
Élite**

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



**Résidentiel Commercial Industriel  
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS**

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

**RBQ: 5629-7856-01**

# JAN-PRO

## SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



#### Fiable

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



#### Abordable

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



#### Digne de confiance

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

### Satisfaction Garantie

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

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

**Ensemble, on fait bon ménage!**

Appelez Jan-Pro aujourd'hui au **1.877.903.0800** et obtenez le nettoyage que votre bureau mérite.  
[www.jan-pro.ca](http://www.jan-pro.ca)

# Tapis : Attention aux coins ronds !



Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

Puisque les revêtements de tapis recouvrent une grande proportion des surfaces dans les immeubles commerciaux et industriels, il importe de connaître quelques bons trucs pour en maintenir et prolonger la longévité.

Il est reconnu par les manufacturiers de tapis, le *Carpet and Rug Institute* (CRI), l'*Institute of Inspection Cleaning and Restoration Certification* (IICRC) qu'un programme d'entretien professionnel prolonge la durée de vie des tapis. En augmentant le budget ANNUEL d'entretien des tapis de 10%, un gestionnaire ou propriétaire va en augmenter l'utilisation au-delà de la longévité suggérée par le manufacturier, budget (+ 10 %) qui se verra rembourser à même les frais de remplacement qui seront reportés dans le temps.

La formule pour calculer le coût du cycle de vie d'un actif comme le tapis se décline ainsi :

$$\frac{\text{Coût du tapis et de l'installation} + \text{Coût d'enlèvement et de disposition} + \text{Coûts d'entretien pour la durée de vie}}{\text{Durée de vie du tapis en années}} = \text{COÛT ANNUEL DU CYCLE DE VIE}$$

## La formule précédente inclut également les coûts suivants :

- Coût initial : le prix d'achat et de l'installation ;
- Enlèvement et disposition : à ces coûts s'ajoutent les interruptions de travail et les fermetures temporaires de zones de travail;
- Coûts d'entretien : incluant le temps, la main-d'œuvre, les outils, équipements et solutions de nettoyage pour compléter le programme d'entretien régulier;
- Durée de vie : la période pendant laquelle le tapis recouvrira le sol.

Des études démontrent que des tapis entretenus convenablement ont une meilleure apparence et une durabilité supérieure. Dans les endroits à fort trafic, un programme d'entretien planifié prolonge le cycle de vie des tapis de deux à trois fois en comparaison avec les tapis bénéficiant d'un programme non planifié ou avec une fréquence d'entretien moindre.

Afin de juger adéquatement si un programme d'entretien permet de maximiser la durée de vie des tapis et des moquettes, il est recommandé de se référer au Guide d'entretien des tapis dans les environnements commerciaux (*Carpet maintenance guidelines for commercial application*, CRI 2012) publié par le CRI.

Le CRI précise que les tapis ont cinq niveaux d'apparence : Neuf, Bon, Neutre, Pauvre et Inacceptable (remplacement requis). La durée de vie d'un tapis devrait être minimalement de 10 ans. Un bon programme d'entretien fera en sorte qu'un tapis sera encore « Bon » dans 10 ans. Un programme non planifié abaissera le niveau d'un tapis à « Neutre » dans 3-4 ans, à « Pauvre » dans 4-5 ans et à son remplacement dans 6-7 ans. Un programme déficient abaissera le niveau d'un tapis Neuf à Pauvre dans un intervalle de 1 à 3 ans.

## Un programme complet d'entretien des tapis comprend 5 étapes :

1. Confinement de la saleté : empêcher la saleté de pénétrer à l'aide de tapis à l'entrée des immeubles;
2. Aspirateur : programme d'entretien régulier pour retirer les débris secs à l'aide d'un aspirateur approuvé par le CRI;
3. Programme de détachage et d'épongeage des déversements : à l'aide de techniques professionnelles et reconnues;





- 4. Nettoyage périodique : programme d'entretien pour rehausser l'apparence des tapis;
- 5. Restauration : nettoyage en profondeur pour retirer les résidus et souillures incrustées.

Le CRI, le IIRCR et les fabricants publient des guides qui précisent les procédures et les fréquences d'entretien. Ces procédures et fréquences peuvent varier selon le trafic et certaines conditions. Plusieurs garanties sont basées sur ces recommandations comportant les 4 pierres angulaires de l'entretien des tapis et de toute surface de plancher :

- 1. La prévention : limiter l'entrée de souillures dans l'édifice;
- 2. Le quotidien : retirer les souillures et détacher les petites taches;
- 3. L'interim : rehausser l'apparence et relever les brins;
- 4. La restauration : remettre la moquette dans son état original.

Comme on peut le constater, un programme d'entretien inadéquat diminuera la durée de vie d'un tapis alors qu'un programme professionnel la maintiendra. Il est malheureux de constater que certains gestionnaires préfèrent diminuer les investissements nécessaires pour assurer un entretien professionnel. Ironiquement, les économies obtenues par une réduction de service sont souvent éclipsées par les coûts supplémentaires résultant de la résolution des plaintes ou de la durée de vie réduite des investissements, comme les tapis. ►



**VITRO—  
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services  
pour les copropriétés.



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

**450 466 9113 – 1 866 656 9113**  
**[info@vitroservices.com](mailto:info@vitroservices.com)**

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

# Carpets : don't sweep it under the rug

Since carpets are found on most of commercial and industrial surfaces, it is important to know a little better about the care you should give to maintain and extend its lifespan.

It is recognized by carpet manufacturers, the *Carpet and Rug Institute*  (CRI) and the *Institute of Inspection Cleaning and Restoration Certification*  that a professional cleaning or maintenance program extends carpets lifespan. By increasing the annual budget for carpet cleaning by 10%, a manager or landlord can increase the suggested lifespan of a carpet, budget increase that should pay itself from the savings of carpet replacement costs over time.

The formula to determine the life cycle cost of an asset like a carpet is the following:

$$\frac{\text{Carpet cost plus installation} + \text{Cost of removal and disposal} + \text{Total lifetime maintenance costs}}{\text{Lifetime of carpet in years}} = \text{ANNUAL LIFE CYCLE COSTS}$$

**The above formula includes the following costs :**

- Carpet cost : carpet purchase and installation;
- Removal and disposal : To these costs, add labor interruptions and temporary closures of working zones;
- Maintenance costs : including time, labor, tools, equipment and cleaning solutions necessary to complete the regular care program;
- Lifetime : total period of time of carpet use on floors.

Studies also demonstrate that well maintained carpets have better look and superior durability. In high traffic areas, a comprehensive carpet care program will multiply the life of carpet by two or three times in comparison with carpets without comprehensive care programs or cleaned with a less frequent maintenance program.

Before judging if a maintenance program can actually maximize carpet or rug lifespan, it is suggested to refer to the Carpet maintenance guidelines for commercial applications published by the CRI in 2012.

The CRI suggests carpets have 5 levels of appearance : New, Good, Neutral, Poor and Unacceptable (need replacement). A normal carpet lifespan has a minimum of 10 years. A good maintenance program will make sure a carpet still has a Good

appearance in 10 years. An unplanned maintenance program will lower a carpet appearance to Neutral in 3-4 years, to Poor in 4-5 years and need replacement in 6-7 years. A deficient maintenance program will lower the appearance of a carpet from New to Poor in 1 to 3 years.

**A complete professional maintenance program has 5 steps:**

1. Dirt confinement: prevent dirt from entering a building with entrance mats;
2. Vacuum : regular cleaning program to remove dry debris with vacuums approved by the CRI;
3. Spot removal and spill cleaning programs : with professional cleaning procedures and equipment;

4. Interval cleaning : cleaning program to enhance carpet appearance;
5. Restauration : deep cleaning to remove residues and inbedded stains.

The CRI, the IICRC and manufacturers publish guidelines with complete procedures and cleaning frequencies. These procedures and frequencies vary with carpet use and foot traffic. Most of the guarantees are based on these recommendations that contains 4 cornerstones of carpet cleaning and floor surfaces :

1. Prevention : limit soil from entering the building;
2. Daily : remove soil and spot clean surfaces;
3. Interim : enhance appearance and brush up fiber;
4. Restauration : give carpet its original appearance.

As we can realize, an incomplete or poor cleaning program will lower a carpet lifespan as opposed to a professional cleaning program that will maintain or extend it. It is sad to realize that some facility managers will prefer to lower their investments in a professional maintenance program. Ironically, the savings generated by a diminution in the maintenance budget will often be eclipsed by additional costs generated by complaints resolution, a shortened lifespan and lower return on investments like carpets. ►

# Pensez à tout ce que votre toit protège !



Par Jessica Boisvert  
et Félix Lopez  
LK Toitures

Une simple fuite d'eau peut vous coûter cher, et même très cher! En plus de vous causer plusieurs maux de tête. Pensez-y bien, votre toit protège votre investissement (votre bâtiment, vos équipements, vos biens personnels), sans oublier le confort de vos occupants (problèmes de santé dus aux moisissures, mises en demeures, etc.). C'est pourquoi l'inspection de votre toiture devient une nécessité

Tout d'abord, il faut savoir choisir le **bon expert/entrepreneur couvreur** qui saura bien vous conseiller et qui vous donnera les bons choix afin de vous rassurer sur l'étanchéité de votre toiture.

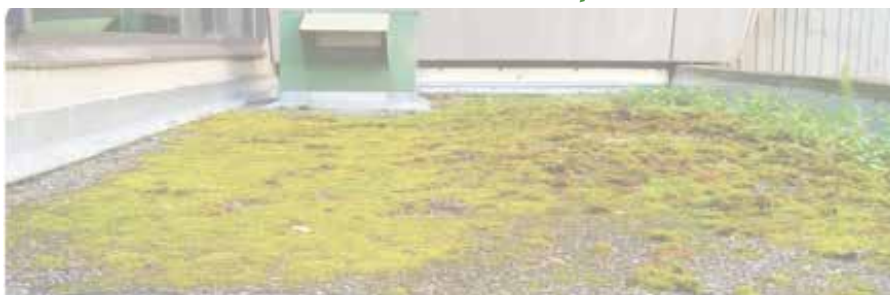
## Dois-je choisir un entrepreneur pour son prix ou pour sa compétence?

Un choix difficile! On ne peut choisir un expert uniquement pour son bas prix, car il pourrait négliger sur la qualité du service et si vous le choisissez seulement pour sa compétence, vous allez en payer le prix.

Nous vivons tous ce dilemme lorsque nous devons prendre des décisions. Toutefois, ce qui est important, c'est de comparer. Il faut donc contacter deux ou trois entrepreneurs et choisir celui qui saura répondre à vos besoins et comprendra ceux de votre immeuble. L'entrepreneur choisi doit avoir les connaissances et l'expertise afin de bien vous conseiller. Il devra aussi vous offrir un service hors pair et vous remettre un rapport complet qui inclura une planification budgétaire qui saura vous offrir des options.

Penser à long terme à votre choix d'expert, car vous devriez le voir chaque année. Prenez note que l'Association des Maîtres Couvreur du Québec recommande à ce qu'une inspection de toiture soit faite deux fois par année; soit une au prin-

*\*\*\*Ceci n'est pas un toit vert!*



temps et l'autre à l'automne. Faites vos devoirs, posez des questions, demandez des références et faites-vous confiance!

## Ce que vous devez savoir sur l'inspection de toiture

Comme vous le savez, les toits plats ne sont pas toujours facilement accessibles et c'est pourquoi vous devez être prudent! Faites confiance à un expert couvreur il ne négligera pas la sécurité. L'inspection de toiture est importante pour tous les types de membranes. Certains systèmes d'étanchéité sont plus difficiles à inspecter que d'autres, assurez-vous de connaître les limites d'inspection de votre système.

Votre expert devrait vous offrir :

- Une évaluation complète de votre système d'étanchéité
- Un rapport détaillé avec photos
- Une coupe exploratrice
- Une liste de recommandations des travaux et des correctifs à apporter
- Une planification budgétaire



*\*Ceci est une fissure*



### ► La journée de l'inspection :

Soyez présent, vous serez gagnant! Posez des questions, vous vous assurez ainsi que l'inspection sera bien exécutée et que votre expert répondra bien au mandat que vous lui aurez confié. De plus, profitez de ce moment afin d'enrichir vos connaissances sur les éléments à surveiller.

Éléments d'une toiture à vérifier :

- L'aspect général du toit (infiltrations, usure générale de la membrane, débris, accumulation excessive d'eau, dommage physique, etc.)
- La membrane (boursouflures, fissures, rides, membrane \*Drain obstrué dénudée ou décollée, retroussement des feutres, mouvement des isolants, etc.)
- Les accessoires (drains obstrués, événements de plomberie mal isolés, unité de ventilation non étanche, puits de lumière, etc.)
- Les solins métalliques (joints de scellant, les attaches, etc.)



\*Drain obstrué

L'inspection de toiture est souvent négligée et pourtant, si importante. Ceci dit, il n'y a aucune garantie suite à une inspection, mais celle-ci vous permettra d'être proactif face aux problèmes qui pourraient survenir. L'arrivée du printemps annonce la fonte des neiges, il faut ainsi prendre en considération que l'hiver aura certainement eu un impact sur votre toiture.

**L'inspection c'est un choix à long terme qui vous fera épargner temps et argent! ►**



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

450 437-4118  
**LK TOITURES.COM**  
5100, Ambroise-Lafortune,  
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES  
SUPÉRIEURS  
DEPUIS  
1997

# 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 :

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



<sup>MD</sup>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.

# La qualité de l'air chez soi est-elle optimale ?



Par Nathalie Villeneuve  
ConditionAir inc.

Les polluants de l'air intérieur sont variés et présentent des effets très néfastes sur notre santé. Souvent l'habitat est plus pollué que l'extérieur. Ces polluants peuvent se classer en deux types : les agents biologiques et les agents physico-chimiques.

## La qualité de l'air chez soi est importante pour plusieurs raisons :

- Empêcher les problèmes d'humidité tels que la pourriture et la moisissure
- Empêcher les dommages aux fenêtres causés par la condensation
- Empêcher les maladies respiratoires causées par les polluants intérieurs
- Réduire les coûts de chauffage en évitant de chauffer l'excès d'humidité accumulé chez soi

Le taux d'humidité préférable afin d'éviter les risques de santé et les irritants se situe généralement entre 35 à 50%. Trop ou peu d'humidité chez soi entraîne l'apparition de bactéries. Mis à part l'humidité, les COV (composants organiques volatiles) sont les polluants les plus présents dans la maison. Ils proviennent des colles, solvants, moquettes, fumée de cheminée ou de cigarette par exemple.

Si votre condo est muni d'un échangeur d'air, il faut bien s'assurer de lui fournir un entretien approprié régulièrement

et surtout de le mettre en marche de façon adéquate selon le mode de vie de ses habitants. Ainsi, on peut soi-même le nettoyer selon les indications du fabricant ou faire appel à des professionnels dans ce domaine afin d'évaluer certaines solutions d'amélioration de l'air.

Il est possible de limiter l'exposition à ces polluants et de réduire ainsi les risques pour la santé.

## Voici quelques idées pratiques pouvant aider à améliorer l'air du chez-soi :

- Se munir de certaines plantes vertes. Celles-ci peuvent contribuer à diminuer la concentration des polluants.
- Les diffuseurs et huiles essentielles sont aussi un bon moyen de redynamiser l'intérieur. Il faut par contre bien s'informer quant à leur utilisation. Une recette maison pour parfumer son intérieur, une orange piquée de clous de girofle...
- Évitez les atmosphères surchauffées et aérez souvent, car les acariens adorent la chaleur.
- Humidifiez les chiffons et serpillières afin de bien éliminer la poussière.
- Nettoyez régulièrement votre literie et vos draps et ne négligez pas l'entretien des rideaux, des moquettes et des canapés.

Les bons gestes posés au quotidien peuvent contribuer grandement à améliorer l'air de votre condo et aider à mieux se sentir ! ▶



# Les moisissures en environnement intérieur



Par Robert Labrecque, T.P.  
Vice-président – Santé, sécurité  
et hygiène du travail  
Le Groupe GESFOR Poirier Pinchin

## Les moisissures



Les moisissures sont des micro-organismes à croissance rapide faisant partie de la famille des champignons. Leur présence est naturelle dans l'environnement extérieur, où elles jouent un rôle bénéfique puisqu'elles assurent la dégradation des matières organiques. Les spores de moisissure sont également toujours présentes dans l'environnement intérieur ; elles pénètrent dans un bâtiment soit par les fenêtres ou autres ouvertures, soit par les systèmes de ventilation, soit encore avec les poussières ou les saletés accrochées aux vêtements ou aux chaussures, etc.

## Les matériaux

Les moisissures prolifèrent généralement sur des matériaux de construction à base organique (c'est-à-dire à base de cellulose) soumis à des périodes prolongées d'humidité comme le gypse, les carreaux de plafond, le jute de tapis et l'isolant de tuyauterie. Cependant, la terre et les débris présents dans les tapis synthétiques et les vides sanitaires, si ces derniers sont humides, peuvent également constituer des sites propices à la prolifération de moisissures.

## L'eau comme facteur de prolifération

Toute source d'humidité procurant une humidité en surface

ou dans les matériaux permet la prolifération des spores. La croissance de moisissures peut apparaître rapidement; il ne suffit que de quelques heures pour que les spores se développent. La plupart des lignes directrices concernant les moisissures recommandent l'assèchement des matériaux dans un délai de 24 à 48 heures ; si le temps d'assèchement est supérieur, il faut envisager la présence d'une croissance de moisissures.

## Les symptômes

Une croissance de moisissures dans un immeuble représente un facteur de risque pour la santé des occupants ainsi que des travailleurs exécutant des travaux de rénovation ou de démolition. Les symptômes les plus fréquents associés à la présence de moisissures en croissance dans un environnement intérieur sont l'écoulement nasal, l'irritation des yeux, la toux, la congestion, une aggravation de l'asthme, des maux de tête et de la fatigue. Il existe des risques d'infection chez les individus dont le système immunitaire est faible ou déficient (cancéreux, aînés, nourrissons, etc.).

## La procédure de décontamination

Lorsqu'une croissance de moisissures a été identifiée dans un environnement intérieur, il est fortement recommandé par les autorités de procéder à son enlèvement en suivant les méthodes de travail appropriées. Des protocoles de décontamination tels que le ACC 82-2004 – *Lignes directrices sur les moisissures pour l'industrie canadienne de la construction* publié par l'Association canadienne de la construction (ACC) peuvent être utilisés pour entreprendre des travaux de décontamination.



Les petites surfaces contaminées (< 10 pi<sup>2</sup>) par des moisissures peuvent être décontaminées par le propriétaire ou un employé d'entretien. La cause sous-jacente de l'humidité devrait être identifiée et le problème corrigé, faute de quoi la croissance de moisissures réapparaîtra. ►

Pour de plus grandes surfaces (> 10 pi<sup>2</sup>),  
les autorités recommandent l'embauche d'un  
entrepreneur spécialisé.



- S'agissant des plus grandes surfaces (> 10 pi<sup>2</sup>), les autorités recommandent l'embauche d'un entrepreneur spécialisé. Des dispositions spécifiques telles qu'un confinement spécial, une ventilation particulière (pression négative) et des mesures de sécurité sont requises pour des travaux de moyenne et de grande envergure. Par ailleurs, les diverses lignes directrices concernant les moisissures recommandent de recourir aux services d'une firme spécialisée en hygiène industrielle pour effectuer la surveillance de ce type de travaux.

## Bibliographie

- *Lignes directrices sur les moisissures pour l'industrie canadienne de la construction, Association canadienne de la construction*
- *Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur, Institut national de santé publique du Québec*
- *Les bioaérosols en milieu de travail : guide d'évaluation, de contrôle et de prévention, Institut de recherche Robert-Sauvé en santé et en sécurité du travail* ►



## GARE AU FEU DE SÈCHEUSE

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

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

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



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

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

»»»»»» DÉFENDU



NE JAMAIS UTILISER  
DE CONDUIT EN  
VINYLE OU EN  
PLASTIQUE BLANC

««««««



**514 337-5111**



**www.nettoyagedrysec.net**



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](mailto:info@groupegenationales.com)  
Site Web : [www.groupegenationales.com](http://www.groupegenationales.com)



# Qu'est-ce qu'un consultant en ascenseur et pourquoi avons-nous besoin d'eux ?

## L'entretien de nos ascenseurs ! Rôle important du consultant.



Par Marc Lepage  
Directeur du développement &  
Consultant en Ascenseur  
F. Shaw consultant

Le consultant en ascenseur intervient à titre de spécialiste maîtrisant la connaissance des réglementations, des normes de sécurité et l'expertise essentielle pour ce secteur aussi technique et spécialisé.

Il identifie les anomalies et problèmes du fonctionnement et les non-conformités qui peuvent nuire à la sécurité des usagers. Il vérifie l'état de l'entretien de vos ascenseurs et détermine les travaux à effectuer pour obtenir le niveau de sécurité requis par la réglementation. Il propose des procédures pour que les essais annuels soient exécutés en conformité avec le code en vigueur.

Il accompagne les responsables de l'entretien pour la supervision des opérations et détermine les critères de suivi et d'analyse de la performance des équipements. Le consultant exécute sur demande des audits d'entretien et le suivi de ceux-ci jusqu'à terme et s'assure que le contrat accordé aux compagnies d'entretien soit respecté.

Il peut participer en tant que tierce partie, à la préparation des plans et devis, à la réalisation et jusqu'à la vérification des installations avant leur mise en service au bénéfice de vos usagers copropriétaires. Ces services s'appliquent autant aux nouvelles installations qu'aux projets de modernisation d'ascenseur.

Aujourd'hui la gestion est de plus en plus difficile et avec le manque de temps, elle est encore plus difficile lorsqu'il s'agit



de produits aussi spécialisés. Une raison de plus de permettre au consultant spécialiste d'intervenir et d'aider les administrateurs des syndicats de copropriété à mettre en place un programme d'entretien justifié, responsable pour la sécurité de tous.

Il y a d'excellents spécialistes reconnus pour leurs connaissances, expertise et compétence des ascenseurs. Chez nous, chaque année, notre expérience est mise à contribution dans plus de **1000 inspections de contrôles** sur des ascenseurs ou escaliers mécaniques.

Il est toujours plus productif de travailler en équipe avec les administrateurs des syndicats de copropriétés et les gestionnaires d'immeubles. Pour ma part, je suis fier de faire partie du groupe CondoMarketing en tant que fournisseur accrédité. Pour une évaluation professionnelle de la condition de vos installations, nous vous invitons à communiquer avec M. Marc Lepage au 514 833-7429. ►

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

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



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

514 277-2127

Fax : 514 277-1518



## F. SHAW CONSULTANTS

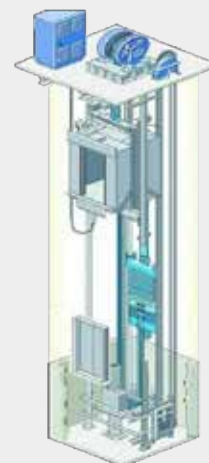
EXPERTS-CONSEILS EN SERVICES D'ASCENSEUR ET ESCALIER MÉCANIQUE

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

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



- Gestion intégrale des services d'ascenseur et escalier mécanique
- Audits de maintenance détaillés
- Examen et négociation de contrat
- Gestion de projets de modernisation et de nouvelles installations d'ascenseur et escalier mécanique
- Réparation et mise aux normes d'ascenseurs et escaliers mécaniques
- Services de construction et de gestion générale
- Service de qualité supérieure favorisant la réduction des rappels
- Support et assistance pour les besoins en approvisionnement
- Contrôle financier, analyse des factures et réduction des frais excédentaires.
- Fiabilité accrue, assurant une longue durée de vie du matériel
- Planification et prévisions à long terme
- Suivi de la progression des travaux et en assurer la conformité selon les plans et devis approuvés
- Rédaction des documents de soumission et devis pour les programmes d'entretien préventif, de construction ou de modernisation



# Entretien et prévention, la clé pour maximiser la durée de vie de votre tapis



Par Patrick Sévigny  
Pro-Sec

Lorsqu'il s'agit d'entretien, les tapis ont les mêmes besoins que tout le reste de votre immeuble et/ou de votre bureau. La plupart des gens détestent passer l'aspirateur et il s'agit malheureusement d'une grave erreur puisqu'en négligeant cette opération, l'entretien ménager de l'espace n'est pas dûment complété.

## Entretien hebdomadaire :

Passez l'aspirateur régulièrement afin de garder votre moquette propre. Il est recommandé d'effectuer un dépoussiérage du tapis en passant l'aspirateur sur les zones à faible circulation au moins deux fois par semaine, et à chaque deux jours dans les zones à circulation élevée. Les tapis de qualité devraient durer au moins dix ans s'ils sont bien entretenus. Passer régulièrement l'aspirateur améliore grandement la qualité de l'air intérieur.

Il existe une idée faussement répandue, voulant que les tapis contribuent aux symptômes de l'asthme et des allergies. En réalité, c'est tout à fait le contraire. Des études récentes ont démontré que les personnes qui vivent et travaillent dans des pièces recouvertes de tapis ou de moquettes présentaient des symptômes d'asthme ou d'allergies beaucoup moins élevés que les personnes qui vivaient ou travaillaient sur un plancher sans tapis. Ces études ont également démontré que la concentration de particules fines était plus élevée que la norme dans les pièces avec un plancher dur par rapport aux pièces dotées d'une moquette. En effet, les particules telles que le pollen et la poussière tombent sur le sol et sont pris au piège par les fibres du tapis, ce qui les empêche d'être redistribuées dans l'air. (*Carpet and Airborne Allergens, A Literature Review*, le Dr Alan Luedtke)

**Le secret** pour maintenir la propreté de l'air ambiant est d'entretenir le tapis et de passer l'aspirateur régulièrement.

Finalement, lors de cette étape, il est également important de procéder au retrait des taches présentes sur les tapis.



Cette étape nous permet de maintenir l'apparence propre de la moquette.

## Entretien transitoire :

Il s'agit ici d'effectuer le nettoyage du tapis au niveau des zones stratégiques telles que les entrées, le centre des passages, devant l'ascenseur et la chute à déchets, devant l'espace pour le courrier et tout autre endroit plus achalandé. Nous recommandons ce genre de nettoyage sur une base plus fréquente (selon le niveau d'achalandage, soit mensuelle ou aux deux semaines afin d'empêcher le tapis de devenir trop souillé et d'éviter que la saleté s'incruste trop en profondeur.

## Entretien annuel :

Il est primordial de prendre connaissance des recherches démontrant que l'entretien à l'aspirateur a ses limites et doit toujours être accompagné d'un service de nettoyage de tapis afin d'éliminer la saleté qui s'est accumulée dans les fibres et qui n'est pas visible à l'œil nu. Pour rafraîchir la texture du tapis et en rajeunir les fibres, un nettoyage en profondeur complet du tapis devrait être effectué au moins une fois par an par un professionnel qualifié en nettoyage de tapis.

## En conclusion, sachez qu'un bon programme d'entretien préventif :

- Varie d'un immeuble à l'autre, d'une entreprise à l'autre;
- Qu'un à trois dépoussiérages par semaine sont nécessaires pour éviter que les saletés ne s'accumulent et pour conserver une bonne qualité d'air;
- Qu'une bonne préservation des tapis consiste entre autres à enlever les taches localisées;
- Prévoit pendant l'année des visites de corrections;
- Qu'au minimum un nettoyage complet des tapis est recommandé chaque année. ▶



# Le nettoyage des vitres en copropriété



Par Patrick Brouillard  
Vitro-Services



## Tendance et technologie : Hydro Tube

L'HydroTube permet de nettoyer vos fenêtres plus rapidement, en toute sécurité, et ce sans quitter la terre ferme. Les laveurs de vitres n'auront plus à installer leurs échelles, escabeaux ou autres équipements dans vos plates-bandes afin d'atteindre les vitres.

## Ultra Pure – Système de Nettoyage à l'Eau Pure

Le système Ultra Pure, utilisant les procédés d'osmose inverse et de déionisation, a l'unique propriété de produire de grande quantité d'eau pure, ce qui lui permet de nettoyer les fenêtres sans laisser de traces, pour des résultats impeccables.

## Pourquoi de l'Eau Pure ?

L'eau pure, sans traces de minéral, permet un nettoyage extrêmement puissant, sans agents chimiques. Ce qui laisse les fenêtres sécher sans dépôts, plus propre que jamais.

## Les perches télescopiques

Les perches télescopiques utilisées sont en fibre de carbone ultra léger. Elles donnent accès aux laveurs de vitres d'atteindre jusqu'à cinq étages. Les perches permettent d'augmenter la sécurité en éliminant les échelles et donc les risques de chutes. Dans certain cas, plus besoin d'équipement lourd pour se rendre aux fenêtres.

Merci à l'hydro tube qui permet d'y voir plus clair sans dangers ! ▶

# Informations à retenir sur l'entretien préventif et l'inspection de vos toitures



Par Pascal Hogue  
Toitures PME inc.

## Entretien préventif

Un programme d'entretien planifié, bien ordonnancé et exécuté, assure la bonne performance des toitures durant de nombreuses années.

Idéalement, le programme d'entretien préventif devrait être envisagé à la phase conception et incorporé au système intégré de gestion de toiture. Il devrait prévoir les endroits où la couverture risque de présenter des défaillances à court, moyen et long terme, qui seraient le résultat des contraintes produites par l'occupation; ce programme peut tenir compte de données antérieures pour des toitures semblables.

Par exemple, selon la circulation prévue sur le toit après la mise en service du bâtiment, il est possible que l'avantage qu'une couverture à membrane protégée offre au niveau protection par rapport à une toiture traditionnelle soit annulé par le fait que l'inspection et la réparation de la membrane sont plus difficiles. En même temps, la principale force d'un programme d'entretien préventif réside dans la fréquence et la qualité des inspections, ainsi que dans le degré de perception et d'ingéniosité en ce qui a trait à l'interprétation des résultats de ces inspections.

## Inspection

Dans le meilleur des mondes, une inspection annuelle de la toiture serait souhaitable afin de mieux suivre l'évolution de la toiture et de pouvoir intervenir de façon à limiter les désordres.

Une partie de la méthode d'inspection nécessite la séparation de la toiture en zones ou en bassins de drainage délimités par des joints de contrôle ou de séparation.

La stratégie d'évaluation est une caractéristique importante de la maintenance de la toiture. Avant qu'un rapport d'inspection puisse servir à définir des priorités au niveau de la maintenance, il faut déterminer quels éléments nécessitent une évaluation à l'intérieur de chaque bassin et comment la performance de ces éléments peut être mesurée. Les composantes principales devraient être évaluées séparément :

- Membrane, Drainage, Solins métalliques, Infiltrations d'eau

Leur niveau de performance devrait être évalué comme suit :

- Aptitude générale à remplir leurs fonctions
- Type et gravité de l'imperfection
- Ampleur des réparations
- Coûts occasionnés

Une évaluation globale de la toiture est maintenant possible, bassin par bassin et en totalité. Des estimations budgétaires peuvent être établies.

Un rapport détaillé est remis au propriétaire avec photos et plans de la toiture. Un plan sur les prévisions de réfection est produit. Le propriétaire peut dès lors planifier ses budgets en conséquence.

En conclusion, une stratégie de maintenance bien planifiée et un système intégré de gestion de la toiture contribueront à maximiser sa durée de vie.

## Description des symptômes observables

**ABSENCE DE GRAVIER** : Le gravier a trois fonctions principales sur les toits multicouches, soit de résister aux efforts dus au vent, de protéger le bitume des effets des rayons ultra-violets et d'obtenir une masse thermique suffisante pour ►

- ▶ permettre de ralentir les effets d'un refroidissement subit de la membrane (contraction brusque) en hiver. Sans cette couche de protection, la détérioration de la membrane se produit très rapidement.



efforts de contraction et de dilatation dus aux mouvements de l'isolant sous-jacent et à son instabilité.

#### ADHÉRENCE SUR L'ISOLANT DE POLYSTYRÈNE :

Les membranes multicouches qui sont installées en complète adhérence sur des panneaux isolants de mousse de polystyrène subissent des



#### ARRÊTS DE GRAVIER :

Les solins de type « arrêt de gravier » déchirent les membranes multicouches dans lesquelles les arrêts de gravier sont noyés, lors des changements dimensionnels de contraction et de dilatation durant l'hiver.

**BOURSOUFFLURES** : Soulèvement de la membrane d'étanchéité aussi appelé gonflement. Ces dernières sont causées par la pression de la vapeur d'eau chauffée par le soleil ou par des émanations de gaz provenant des composantes du complexe d'étanchéité. Elles doivent être réparées sans délai.



#### CORROSION :

Les solins se corrodent plus rapidement depuis l'augmentation des pluies acides. On doit donc les repeindre fréquemment dès qu'il se présente la moindre trace de corrosion, afin d'en prolonger la survie.



**CRÊTES** : Plissement de la membrane d'étanchéité aussi appelé anguille par certains vieux couvreurs. Ces plissements sont dus à des mouvements du substrat (mouvement de l'isolant). Elles finissent par créer une fissure au faite et doivent être réparées dans un délai moyen.

**ÉPANDAGE DE BITUME** : Du bitume a été épandu pour sceller des perforations ou des fissures mais l'humidité est de- ▶



L'expérience fait la différence.



- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3883**  
Sans frais 1 877 304-3660  
[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)



- meurée emprisonnée à l'intérieur du complexe d'étanchéité. Le bitume agit maintenant comme un pare-vapeur et le complexe d'étanchéité humide continue à se désagréger.

**ÉTANCHÉITÉ PAR-DESSUS LES SOLINS :** Lors de l'épandage du bitume, les solins métalliques existants ont été conservés en place et le joint n'a pas été réalisé avec les solins membranés existants. Le fait de recouvrir la base des solins métalliques avec du bitume implique que l'humidité ou l'eau qui s'infiltre sous le métal ne peut plus s'échapper et qu'elle s'infiltre maintenant entre la membrane existante et le nouveau recouvrement.



**FEUTRES EXPOSÉS :**

La surface d'usure de la membrane peut parfois perdre sa protection de bitume, ce qui laisse alors apparaître les feutres qui, eux, sont sensibles à l'humidité et peuvent absorber l'eau. On doit réparer le plus tôt possible.

**FISSURES :** Comme le nom l'indique, il s'agit d'une rupture de la membrane d'étanchéité. L'eau s'infiltre rapidement et ce type de problème doit être réparé immédiatement.



**GLISSEMENTS DE LA MEMBRANE :** Ces plissements sont dus à des mouvements de la membrane, elle-même (glissements) à cause de pentes trop fortes ou d'un type de bitume inadéquat pour les pentes sur lesquelles la membrane est installée. Les réparations sont pratiquement impossibles sauf si on peut fixer mécaniquement la membrane et recouvrir les nouvelles attaches par une nouvelle membrane.

**JOINTS OUVERTS :** Les solins métalliques sont utilisés pour protéger la membrane là où l'on ne peut pas installer de gravier. Il devrait donc y avoir une membrane (solin membrané) sous les solins



métalliques. Il est inutile de recouvrir les joints des solins à l'aide de calfatage car aucun ne peut résister plus d'un hiver aux contractions du métal. Les joints ouverts doivent donc être réparés mécaniquement si la construction est conforme (présence de solin membrané).



**MANCHONS D'ÉTANCHEITÉ :**

Ces boîtes sont utilisées lorsqu'il est difficile de sceller efficacement une pénétration de tuyau ou de conduit électrique. Ce type de détail nécessite une inspection régulière car le composé bitumineux employé pour remplir la boîte a tendance à s'écouler sous l'effet de la chaleur et la surface devient rapidement concave.



**PEAU D'ALLIGATOR :** On parle aussi de surface faïencée. Ce phénomène de multiples fissures de surface se produit suite à la dégénérescence du bitume affecté par les rayons ultraviolets lorsque la protection du gravier n'existe plus, soit qu'il se soit déplacé ou bien que cette protection n'ait pas été prévue lors de la construction originale. Une réparation s'impose éventuellement.

**ÉTIREMENT DES MEMBRANES MONOPLIS :** On parle aussi de tenting. Les membranes mono plis PVC et EPDM, étirent au périmètre des bassins (parapets, joints de contrôle et de dilatation). Ce phénomène s'explique soit par un rétrécissement du matériau (perte des plastifiants huiles et autres) ou par un détail de construction non conforme pour ce type de membrane, ou les deux. Une réparation sur les champs est nécessaire. ►

# Où est situé mon conduit de sècheuse ?



Par David Boily  
Air Élite inc.

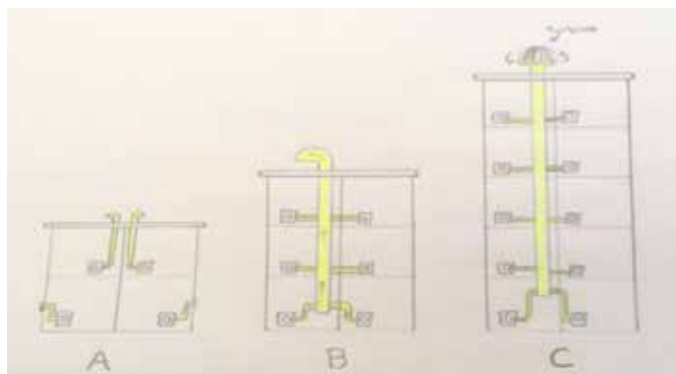
Question difficile que j'aime poser à mes nouveaux clients : Pouvez-vous me dire où est située votre sortie de sècheuse ? Pour les propriétaires de maison, environ 40 % ne peuvent répondre, mais chez les propriétaires de condos le pourcentage grimpe à plus de 60 % face à cette énigme.

En ce qui concerne les condos, nous allons simplifier en 3 catégories : les sorties individuelles, les sorties communes sans turbine et les sorties communes avec turbine.

**La première** : la sortie individuelle que l'on retrouve généralement dans les constructions de 5 étages et moins : il se compose d'un conduit de 4 pouces, rond, en métal galvanisé partant du mur derrière votre sècheuse allant jusqu'au mur extérieur ou sur le toit (plus rare). Donc chaque sècheuse a son propre conduit et sa propre trappe extérieure. Simple, efficace, peu dispendieux au moment de la construction, mais plus dispendieux au moment du nettoyage lorsqu'il s'agit d'immeuble de plus de 4 étages et que les conduits sont sur les murs; l'utilisation d'équipement spécialisé devient nécessaire.

**La deuxième** : la sortie commune sans turbine, on la retrouve surtout dans les constructions entre 2 et 5 étages de plus de 30 ans, chacune des sorties de sècheuses sont dirigées vers un conduit unique de dimension beaucoup plus grande qui est dirigé vers le toit, le principal avantage de la sortie commune est lors du nettoyage, mais par contre lorsque la sortie se bouche tout votre système ne devient qu'un et la chaleur et l'humidité ne pouvant plus s'échapper par le toit aura tendance à circuler d'un logement à l'autre, le premier symptôme sera la présence d'humidité dans votre salle de lavage allant même jusqu'à la présence d'eau dans votre sècheuse à l'arrêt.

**La Troisième** : la sortie commune avec turbine, généralement dans les hautes constructions récentes de plus de 5 étages. C'est tout simplement une sortie commune telle que décrit précédemment, mais avec une turbine sur le toit pour aider à l'évacuation des sècheuses. La turbine agit comme un gros aspirateur nécessaire à une bonne circulation vers le haut, une turbine mal entretenue se mettra à vibrer et deviendra perceptible, voir même ennuyante pour les résidents du dernier étage. Un conduit mal entretenu voir obstrué réduira la performance des sècheuses des bas étages en premier. Une légère succion devrait être perceptible en tout temps dans votre conduit de sècheuse.



Dans les 3 cas qui nous concernent, un conduit obstrué ou semi-obstrué vous obligera à recycler plusieurs fois votre sècheuse pour du linge sec, augmentant vos coûts d'électricité et par le fait même... diminuant la durée de vie de votre appareil. Il faut aussi tenir compte qu'une brassée de linge moyenne contient environ  $\frac{1}{2}$  litre d'eau résiduel, il est important que toute cette humidité soit évacuée hors de votre logement.

Et finalement pour ce qui est de la fréquence des nettoyages cela dépend de plusieurs facteurs : la longueur de votre conduit, le nombre de détours dans votre conduit, votre fréquence d'utilisation et l'efficacité du filtre de votre sècheuse. Il est fort à parier qu'une jeune famille avec 3 enfants aura un conduit à faire nettoyer plus souvent comparative-ment à un couple de retraités qui passe 5 mois par année en voyage. Un bon technicien pourra déterminer vos besoins après 1 nettoyage.

Bonne Brassée ! ▶



*Depuis 1964*

# INFILTRATION D'EAU? PROBLÈME DE FENÊTRES?

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

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

#### **FENÊTRES :**

- Calfeutrage des portes et fenêtres
- Joints expansion
- Thermos

#### **BÉTON / BRIQUE :**

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

#### **BÂTIMENTS :**

- Travaux sur édifices en hauteur

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



**450 692-2394 • 514 212-8121**

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

LICENCERBO#5608-5160-01



# Quand copropriété rime avec conflit !



Par Rose Marie DeSousa  
Formatrice agréée

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.

On peut distinguer deux types de négociations :

1. La négociation dite compétitive quand elle est fondée sur les positions des deux parties ;
2. La négociation dite coopérative ou raisonnée quand elle est fondée sur les intérêts des parties prenantes.

Nous sommes habitués à la négociation compétitive lorsque nous souhaitons « gagner ».

La négociation raisonnée, elle, demeure une alternative au marchandage classique que les chercheurs s'entendent à désigner par « négociation de position ». Dans la négociation raisonnée, l'individu travaille avec l'autre partie pour trouver des solutions de type « gagnant-gagnant ». Pour Roger Fisher et William Ury, auteurs et créateurs de la « Négociation raisonnée » la réponse est simple : « Si nous négocions, c'est pour obtenir un résultat supérieur à celui qu'on pourrait escompter sans négociation. »

## Une volonté des parties à trouver des solutions

Pour faciliter la négociation, il est recommandé de suivre les étapes suivantes dans le processus de résolution de conflit :

1. Bien définir l'objet du conflit : détermination commune du « pourquoi » le conflit existe ;
2. Formuler une solution : chaque partie note sa proposition de résolution du conflit et son échange avec son interlocuteur sur une carte ;
3. Noter les avantages et les inconvénients de chaque proposition (les « plus » et les « moins » de chaque piste de solution) ;



4. Examiner ensemble les points de convergence afin d'évaluer l'ampleur des concessions à faire. Il y a négociation pour des changements éventuels ; à noter que les « plus » sont considérés comme des points de convergence, et les « moins » deviennent des points à négocier ou à céder ;
5. Choisir la meilleure solution même de façon provisoire.

Généralement, chacun tentera d'imposer sa propre solution alors même que l'objectif est de mener toutes les parties vers une même solution, plutôt que de les en éloigner encore plus.

Cela pourrait s'avérer difficile, mais c'est pourtant la meilleure façon de faire. Mieux on connaît les objectifs recherchés par la partie adverse, mieux on sera préparé aux discussions.

## Prévenir, agir et guérir !

Dans le contexte actuel, l'idée de se battre pour ses droits demeure peu réaliste. Il n'existe aucune instance totalement impartiale qui maîtrise bien les lois de la copropriété et qui puisse venir en aide aux copropriétaires sans que cela ne leur coûte les yeux de la tête. Impuissants, plusieurs copropriétaires abandonnent les procédures à peine entamées, faute de connaissances et ressources monétaires. La seule option qui leur reste alors est de vendre leur condo.

Administrateurs, gestionnaires et professionnels du secteur conviennent qu'il y a une crise dans l'industrie de la gestion de copropriété. Trop de condos neufs ont été construits en très peu de temps alors même que peu de gestionnaires compétents et expérimentés étaient disponibles. Cette situation a généré un déséquilibre difficile à balancer. Le manque d'encadrement du secteur de la copropriété demeure une

- grande source de problèmes pour les acteurs du secteur au Québec où il y a absence de réglementation. Présentement, n'importe qui peut démarrer une entreprise de gestion, devenir gestionnaire ou faire partie d'un conseil d'administration (à quelques exceptions près) !

Une introduction des règles régissant la désignation des administrateurs permettrait d'assainir la situation. Les administrateurs et gestionnaires devraient être soumis à un code déontologique spécifique à cette profession (nul besoin de légiférer) tels que l'élection d'un administrateur et d'un corps administratif indépendant afin de bannir toute possibilité de conflit d'intérêts. Une telle réglementation permettrait de résoudre de nombreuses situations de conflit.

### **Vers un encadrement administratif indépendant**

De nombreuses consultations publiques ont permis de révéler l'existence des copropriétés aux prises avec des difficultés de fonctionnement. Cette réalité est très présente dans les très petites copropriétés.

De ce fait, on ne peut que constater la pertinence d'informer la population sur la possibilité de régler les conflits grâce à des méthodes de résolution de conflits alternatives, d'où l'importance de l'encadrer et rendre les services plus accessibles.

Il ne reste qu'à espérer voir un projet de loi adopté dans un avenir proche pour permettre la mise en place d'un Conseil indépendant ayant pour mission d'outiller les acteurs du secteur et qui serait en mesure de suppléer au manque de compétences des uns et au manque de ressources financières des autres.

Ce Conseil qui serait représenté par des spécialistes en résolution de conflits, gestionnaires et copropriétaires pourrait traiter les problèmes et accompagner les parties dans la résolution de conflits.

La sélection de dossiers s'appuierait sur des normes et critères d'admissibilités préétablis. Les coûts de consultation et de représentation des parties seraient défrayés par les frais de copropriété.

Ce même comité pourrait également offrir divers services connexes tels que la formation, les conférences et autres services de prévention spécialisés en résolution de conflits. ►

## **Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien**



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

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

**514 881-2444**



Maryse Caron  
Touche & Retouche  
Décoration intérieur

## Savoir oser la couleur !

Le retour du printemps est finalement à nos portes!! Le moment de cette chronique est un de mes favoris! Il y a toujours une fébrilité dans l'air à cette période de l'année ou nous avons tous besoin de renouveau.

Notre décor lui aussi à besoin d'un petit « Relooking » de saison. Je ne vous parle pas du ménage de printemps soyez sans crainte, je suis à la recherche de ce meuble que nous avons tous dans nos condos avec lequel nous ne savons pas quoi faire.

Nous avons tous un meuble qui fait partie de notre héritage familial. Nous ne l'aimons pas toujours, mais il a une valeur sentimentale. Il est impossible de s'en débarrasser, mais il n'est pas au goût du jour et trop souvent confiné à un endroit loin des regards.

Pourquoi ne pas lui donner une nouvelle vie ?! J'entends déjà les commentaires... : « C'est péché de peindre un meuble en bois de cette façon »! Je suis très consciente que ce sujet est controversé, mais pour les audacieux, pourquoi ne pas rajeunir un de nos trésors afin de lui donner une place de choix dans notre décor afin qu'il puisse enfin avoir le premier plan! En attendant le moment des terrasses pourquoi ne pas se mettre à nos pinceaux et laisser aller notre créativité?

Le secret est de commencer par des petits projets, et si tout va bien on s'attaque à plus! Exemple nous avons une magnifique petite table d'appoint en manque d'amour... pourquoi ne pas lui donner une touche de couleur et l'utiliser comme table de chevet ?



Ou encore ce buffet de salle à manger que nous voulons remplacer car il ne s'agence pas à notre table? Rien ne nous ►



- empêche de l'utiliser comme console dans l'entrée ou le salon afin d'ajouter une petite touche de couleur.

Nous pouvons également laisser aller notre créativité davantage et utiliser plusieurs couleurs. Rien n'empêche de rendre un petit bibus ou un vaisselier plus amusant en leur appliquant une couleur différente, une rayure ou tout autre imprimé en arrière-plan. Que ce soit avec de la peinture ou un papier peint, la transformation sera remarquable.



Nous pouvons également conserver un style plus classique et transformer un bureau monsieur pour une chambre à coucher en lui donnant simplement une touche de couleur qui donnera le ton à l'ensemble du décor. ►

# Votre univers

# mon peintre

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

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

- Vous pouvez également pousser l'audace à revampier un vieux meuble et en faire une vanité de salle de bains. Un peu de couleur, et quelques modifications afin de laisser passer la plomberie et le tour est joué !



Il y a différentes techniques et spécialistes sur le marché en ce moment, celle que j'affectionne particulièrement est la peinture à la craie d'Annie Sloan. Elle est très facile à utiliser tant pour les fervents de bricolage que pour les professionnels. C'est une peinture qui ne nécessite aucune préparation avant l'application. Un simple nettoyage et le tour est joué. Aucun sablage ou couche de préparation n'est requis. L'application d'une cire comme finition scelle la peinture et lui donne un fini soyeux. Cette technique donne des résultats plus rustiques à vos créations.

Vous pouvez également faire appel à divers professionnels, si vous préférez les finis plus lustrés, les laques se font en atelier et donnent des finis aux couleurs plus franches et vives ! Si vous préférez les lignes plus contemporaines, vous allez probablement préférer cette option.



Peu importe la technique choisie, redonner un nouveau souffle à un ancien meuble peut à lui seul transformer complètement votre décor. De nos jours, le mélange des styles est toujours prisé. L'idée d'un style unique et statique manque quelque peu d'originalité et de personnalité.

**Laissez-aller votre imagination et offrez-vous cette touche innovatrice de couleur qui rendra votre décor unique et fidèle à votre style.**

Bon Relooking! ►

# Vidéos corporatifs

conception et réalisation

## Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

**514 380-8398** poste 26



### OPTION 1

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

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

### OPTION 2

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

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

### OPTION 3

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

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

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

Information et évaluation détaillée du projet :

CondoMarketing - **514.380.8398** poste 26



# Nouvelle génération de portes d'entrée : performantes et durables



Par Jennie Lamoureux  
FABELTA Systèmes de fenestration

**Il est normal d'exiger des fenêtres hautes performances, étanches à l'air et à l'eau, mais qu'en est-il des portes d'entrées ?**



Les normes qui étaient en vigueur exigeaient des performances nettement inférieures à la catégorie des portes d'entrée. Pas surprenant que les problèmes d'infiltration d'air et d'eau soient si communs dans les unités résidentielles. Toutefois, grâce à une refonte des exigences du Code du bâtiment qui a mené à la création d'une nouvelle génération de portes d'entrée, ce constat sera chose du passé.


En effet, depuis juin 2015, le Code national du bâtiment 2010 est en vigueur au Québec. Les différentes normes qui étaient en application depuis une trentaine d'années seront remplacées par une nouvelle norme harmonisée : la North American Fenestration Standard (NAFS).

La NAFS implique de nouvelles exigences beaucoup plus rigoureuses pour l'ensemble des produits et en particulier pour les portes d'entrée. En effet, il sera désormais nécessaire que les portes obtiennent les mêmes performances que les fenêtres en ce qui a trait aux infiltrations d'air, résistance à l'infiltration d'eau et résistance aux surcharges de vent.

Cela impose une révision complète à l'industrie des portes extérieures, puisque les produits actuellement offerts sont conçus en fonction des anciennes normes qui dictaient des tests de résistance aux infiltrations d'eau réalisés à 0 Pa de pression. Désormais, sous la NAFS, les tests de laboratoire

seront réalisés jusqu'à 730 Pa. La réalité est que les portes actuelles dépassent difficilement 100 Pa en laboratoire, ce qui explique les cas répétés d'infiltration d'eau, en particulier dans les unités d'habitation situées en altitude.

Fabelta est fière d'avoir créé une porte-fenêtre résidentielle en aluminium qui répond aux plus strictes exigences de la NAFS. Notre porte-fenêtre puRE est certifiée en laboratoire pour les infiltrations d'eau jusqu'à 730 Pa et a été testée avec succès en chantier jusqu'à 600 Pa. En plus de ses performances exceptionnelles, notre porte-fenêtre puRE se démarque par son design contemporain et par son vitrage surdimensionné qui maximise la luminosité. ▶



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

1.888.838.4449

YouTube



# Une clause acoustique dans votre règlement d'immeuble



Par Cathy Gagné,  
AcoustiTECH

Vous n'en pouvez plus de ce vieux tapis dans votre condo? Vous trouvez vos planchers trop foncés et poussiéreux, et souhaitez les changer? Votre céramique a craqué et vous aimeriez la remplacer? Ou bien vous venez de faire l'acquisition d'un condo et vous connaissez déjà les habitudes de vie de vos voisins sans même les avoir rencontrés? Des rénovations pourraient s'avérer nécessaires pour améliorer votre confort. Avant d'entreprendre les travaux, il faudra vous référer à votre syndicat de copropriété afin de connaître les exigences du bâtiment et les installations autorisées.

## Des inconforts dus à la conception du bâtiment

Malheureusement, de nombreuses unités résidentielles font face à des problèmes de bruit qui auraient pu être facilement évités si une plus grande attention avait été accordée à l'acoustique du bâtiment lors du processus de conception et de construction. Ceci étant dit, lorsque la construction est terminée, il est beaucoup plus difficile de pouvoir établir d'où proviennent les fautes de conception.

Lorsque les problèmes de bruit sont découverts, les solutions pour y remédier engendrent inévitablement d'importants travaux et des coûts onéreux. C'est en effet une longue bataille que beaucoup de copropriétaires doivent affronter. Il est donc essentiel de bien s'informer avant l'acquisition d'une unité de condo et de bien s'outiller. Assurez-vous d'ailleurs que le syndicat de copropriété a une clause bien détaillée concernant le remplacement de revêtement de sol afin de pouvoir continuer de jouir d'une qualité d'insonorisation appréciable pour les années à venir. Lorsque vient le temps d'effectuer des rénovations, vaut mieux faire les travaux adéquatement que d'avoir à entreprendre le processus de nouveau.



## La provenance des bruits

Vous vous doutez que les problèmes de transmission du bruit proviennent principalement des assemblages planchers / plafonds (structure complète comprise entre le plancher et le plafond de l'unité sous-jacente) et à travers les murs mitoyens, c'est-à-dire entre les unités adjacentes. Les problèmes de bruit associés aux assemblages planchers/plafonds proviennent de la transmission de bruits aériens ou d'impact. Les bruits aériens sont causés par les téléviseurs, la voix et la musique alors que les bruits d'impacts sont causés par le déplacement de meubles ou des occupants qui marchent. Ce sont tous ces bruits qui, lorsque l'unité est mal insonorisée, perturbent le confort des occupants.

## Une clause acoustique à suivre

La seule façon d'assurer une insonorisation adéquate dans un immeuble abritant des condos est de prévoir des dispositions claires à ce sujet à la réglementation adoptée par le syndicat de copropriété. Ainsi, le copropriétaire qui désire rénover un ou des planchers de son unité doit se conformer aux conditions prévues à ces dispositions afin d'optimiser le rendement acoustique de son unité d'habitation.

Quant au contenu de telles dispositions, il va différer d'un bâtiment à l'autre. Certains syndicats de copropriétés vont exiger un rendement acoustique précis, alors que d'autres of-



- friront un choix de quelques produits acoustiques autorisés. Parfois, le conseil d'administration ira même jusqu'à restreindre les options de revêtements de sol acceptés. Il est aussi fréquent de voir la mention « test acoustique exigé après les travaux » afin de valider la performance de l'assemblage.

Souvent, les spécifications de la charte ne coïncident pas en tout point avec ce qui est ensuite appliqué. Il est impératif qu'une attention particulière soit portée lors de l'élaboration des plans et du choix des matériaux, de même qu'au cours de l'exécution des travaux. Bien que l'entrepreneur ou l'installateur ait pris connaissance de l'assemblage recommandé, il arrive la plupart du temps que des détails soient négligés. Ce sont donc beaucoup de petites erreurs qui font en sorte qu'au final, les performances du bâtiment en lien avec l'insonorisation ne rencontreront pas les exigences stipulées dans la charte de règlements ou même les recommandations du Code National du bâtiment (CNB). Une supervision soutenue s'avère donc essentielle afin d'éviter d'éventuelles problématiques. En acoustique, tout se joue dans les détails.

### Clause acoustique inexistante ou incohérente

Il arrive parfois qu'un bâtiment n'ait pas de réglementation particulière par rapport à l'acoustique. Aussi, il est fréquent que les chartes de règlements contiennent des informations inadéquates, incomplètes ou tout simplement erronées. En effet, les membres d'un conseil d'administration d'un immeuble connaissent rarement l'acoustique du bâtiment. Il est donc très important qu'ils s'informent auprès d'experts en la matière qui les guideront dans la rédaction d'une clause acoustique à insérer dans les règlements de l'immeuble ou tout simplement l'amélioration d'une réglementation existante. Le tout doit se faire en fonction de la structure du bâtiment, des types de travaux possibles et des attentes acoustiques désirées dans l'immeuble. L'acoustique est une science complexe et une panoplie d'information se retrouve

sur le marché. Il importe de bien identifier les options appropriées à l'immeuble en cause.

### À qui vous référer ?

Un acousticien pourra vous guider vers l'optimisation acoustique de votre bâtiment et même procéder à des tests acoustiques avant et/ou après les travaux. L'équipe d'AcoustiTECH peut vous informer sur les principes acoustiques, vous proposer des solutions adaptées à votre bâtiment en procédant à l'analyse de votre structure, et vous aider quant aux aspects techniques à prévoir dans les dispositions réglementaires de votre bâtiment pour la rénovation de plancher, et ce, gratuitement. AcoustiTECH peut aussi référer des acousticiens si vous désirez faire effectuer des tests acoustiques et obtenir confirmation des solutions proposées.

### Conclusion

L'achat d'un condo peut s'avérer l'une des dépenses les plus importantes que vous allez faire dans votre vie. Par conséquent, il est normal d'avoir des attentes par rapport à vos besoins en matière de vie privée et de respect d'autrui et l'insonorisation en est une des plus importantes. Il importe donc d'analyser adéquatement les options acoustiques en amont de tout projet de construction ou de rénovation, de façon à faire les meilleurs choix, à maximiser votre confort acoustique et votre investissement.

Il n'y a pas de produit miracle; la combinaison des meilleures solutions est la clé dans l'atteinte d'une performance acoustique optimale. Faites affaire avec des professionnels qui vous guideront dans ce processus.

Pour obtenir les coordonnées d'AcoustiTECH. Consultez la liste des fournisseurs accrédités à la fin du magazine ou sur les sites Internet [www.Condomarketing.ca](http://www.Condomarketing.ca) ou [www.CoproprietairesQuebec.org](http://www.CoproprietairesQuebec.org). ►



License RBQ : 2167-5780-99

**F** **FABELTA**  
systèmes de fenestration

1800 891 2586  
[www.fabelta.com](http://www.fabelta.com)

**PRODUITS QUÉBÉCOIS ♦ ALUMINIUM ♦ HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE**

# Inconfort près des fenêtres



Par Jocelyn Bedard  
Groupe Fenestra

Pour faire suite à notre dernier article, j'aimerais vous attirer votre attention sur certaines notions qui peuvent expliquer l'inconfort ressenti près de votre fenestration.

Souvent, même après des travaux de réfection ou de remplacement de fenêtres, les gens se plaignent de ressentir encore du froid ou de l'inconfort près de leurs fenêtres.

## L'effet le plus commun est l'effet de convection :

Quand l'air est plus chaud que son environnement, par exemple près d'une plinthe chauffante, vous aurez un effet d'élévation de l'air. Le mouvement de convection peut tout aussi bien s'inverser. Lorsque l'air chaud vient au contact d'une paroi froide, ses molécules plus chaudes communiquent une partie de leur énergie de vibration aux molécules superficielles de la paroi. Elles s'alourdissent alors en se refroidissant et coulent vers le bas le long de la surface. Par exemple, l'air tiède au contact de la vitre froide d'une fenêtre se transforme en courant d'air frais vers le sol. Plus la paroi vitrée est haute, plus l'effet est grand. C'est l'inconfort que vous pouvez ressentir si votre bureau ou votre fauteuil est situé au bas d'une fenêtre.

Dans une pièce, nous avons à l'intérieur de celle-ci un endroit où l'air monte près des parties chaudes. Ce même air redescendra près des murs extérieurs, et encore plus sur les fenêtres parce que ces parties sont encore plus froides. À son contact, l'air aura un effet descendant. Il en résulte un couloir d'air frais qui descend vers le sol et/ou la tablette de la fenêtre. Cet air frais que vous ressentez n'est pas le résultat d'une fenêtre qui n'est pas étanche, mais bien d'un mouve-



ment d'air qui descend comme une chute d'eau sur la surface du verre.

## L'autre effet ressenti : La conduction

C'est l'effet que l'on ressent en contact du rebord de la fenêtre. Par exemple, à la même température, l'aluminium paraît plus froid au toucher que le bois. Cela tient au fait que le métal a une conductivité plus élevée ; la chaleur s'écoule de la surface vers l'intérieur plus rapidement que dans le bois. La sensation de froid est d'autant plus intense que la chaleur retirée de la main vers le métal par conduction est plus importante.

Pour conclure, je vous dirai qu'une fenêtre à -10 Celcius sera toujours froide de par sa constitution en comparaison avec le reste du bâtiment. Il est possible de diminuer cette sensation, mais cette diminution a ses limites.

Espérant que ces explications vous permettront d'apprécier vos fenêtres et de les conserver encore longtemps sans possiblement avoir à les remplacer, car le reconditionnement demeure une option économique à ne pas négliger. ▀

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

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

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

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

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402





# Services paysagers Dominique Filion reçoivent les honneurs au niveau provincial !

Sous la thématique **Haute Nature**, l'Association des paysagistes professionnels du Québec dévoilait en février dernier les projets gagnants de la 37<sup>e</sup> édition de son concours d'aménagement paysager.



Par Dominique Filion, Président  
Services paysagers Dominique Filion

Présentés dans plusieurs catégories diversifiées, les projets couvraient tous les aspects de l'aménagement paysager. Les gagnants se sont distingués par l'originalité et l'esthétisme de leur aménagement, les bonnes pratiques de réalisation et le respect de l'environnement. Chaque projet comportait des défis, que ce soit l'utilisation de matières inertes ou végétales, ou tout simplement la complexité d'adapter le tout à nos contraintes climatiques québécoises.

L'équipe de réalisation d'aménagement paysager de Dominique Filion s'est démarquée en remportant le premier prix dans la catégorie Tour de la maison projet Imbriqué dans la montagne et le 2<sup>e</sup> prix ex-aequo dans la catégorie Métamorphose réussie pour le projet Amphithéâtre de verdure.



## Projet **Élégance et prestige / Imbriqué dans la montagne**

Place de la Corniche, Saint-Bruno de Montarville

Mandat : entrée véhiculaire, allées, murets, accès, piscine, terrasse et plantations.

Concepteur : Richard Belisle

Contremaître : Éric Rousseau

Chef d'équipe : Rémi Charbonneau

1<sup>er</sup> prix dans la catégorie Tour de la maison projet Imbriqué dans la montagne du 37<sup>e</sup> Concours d'Aménagement Paysager de l'APPQ (2016)

## Projet **Amphithéâtre de verdure**

Rue des Mésanges, Saint-Bruno de Montarville

Mandat : Murets, marches, plantations et piscine

Conception : Pierre-Luc Richard

Contremaître : Éric Rousseau

Chef d'équipe: Yannick Pépin

2<sup>e</sup> prix ex aequo dans la catégorie Métamorphose réussie du 37<sup>e</sup> Concours d'Aménagement Paysager de l'APPQ (2016). ►



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



CONCEPTION



AMÉNAGEMENT



ENTRETIEN



DÉNEIGEMENT

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

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



- En croissance continue depuis leur fondation il y a 24 ans, les Services Paysagers Dominique Filion sont fiers d'offrir tous les services d'entretien et d'aménagement paysager tant résidentiels que commerciaux sous un même toit grâce à une équipe de 90 employés sur la Rive-Sud de Montréal et sur l'île de Montréal. Entreprise familiale, les Services paysagers Dominique Filion sont Maître Paysagiste, Paysagiste certifié APPQ et recommandés CAA Québec.

(PHOTO de groupe : Luce Daigneault, directrice générale de la FIHOQ, a remis un prix à l'équipe de Services paysagers Dominique Filion. De gauche à droite : Catherine Filion, directrice générale, Emmanuelle Arès, agronome, Éric Rousseau, contremaître, Johanne Filion, directrice conception, Annie Labossière, directrice des opérations, Laurent Negro, directeur succursale Montréal, Dominique Filion, président et Pierre Filion, développement des affaires.) ►



Pour information : Dominique Filion  
Rive-Sud 450-653-0000 ~ [info@dominiquefilion.ca](mailto:info@dominiquefilion.ca)  
Montréal 514-722-9000 ~ [info-mtl@dominiquefilion.ca](mailto:info-mtl@dominiquefilion.ca)  
[www.dominiquefilion.ca](http://www.dominiquefilion.ca)





# VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et  
économie garantie



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



# Projet d'efficacité énergétique aux Châteaux de Casson I



Par Jean-Pierre Huppé  
Fusion Énergie

Encore une fois, les prédictions se sont avérées exactes. Les équipements et les systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilations non supervisés font perdre des milliers de dollars à leurs propriétaires.

## L'histoire se répète

Les châteaux de Casson I, copropriété de 98 unités réparties sur 10 étages et comprenant un garage souterrain d'un seul étage, possède des équipements et des systèmes chauffage, de climatisation et de ventilations installés depuis la construction du bâtiment. Ces équipements sont contrôlés par des composantes mécaniques sans gestion centralisée.

La configuration mécanique inclus un système d'air frais de 6 000 CFM muni d'un serpentin électrique de 160kW, d'un système de ventilation de type « Dry-O-Tron » pour la piscine, d'un système de ventilation avec A/C pour le gymnase et de 3 unités électriques de chauffage à air forcé muni d'un système d'évacuation. La distribution d'éclairage est composée de luminaires incandescents et de fluorescents de type « T8 » dans toutes les aires communes. Pour diminuer le coût énergétique, les systèmes d'air frais étaient arrêtés la nuit (23h à 7h).

Le bilan énergétique de l'immeuble indiquait que 100 % de l'énergie nécessaire au besoin du bâtiment provenait de l'énergie électrique. Avec une consommation annuelle (Mars 2013-Fév 2014) de 896 640kWh avec un tarif D (tarification HQ) et d'une puissance minimale facturée de l'ordre de 198kW, le coût énergétique s'élève à plus 95 000 \$. Ce qui représentait un coût de 81\$/mois par unité.

La mise en place d'une meilleure gestion d'efficacité énergétique a permis de réduire en 2014-2015 les frais d'énergie

de chaque unité de la copropriété de près de 55 \$ mensuellement et de 50 \$ pour 2015-2016. Ce rendement a été réalisé avec la mise en marche des systèmes d'air frais durant la nuit. Le ROI<sup>1</sup> devait se faire sur une période de 3 ans. Les économies annuelles se chiffrent à plus de 29 000 \$. Sur 25 ans, ils peuvent atteindre 1M \$, de quoi à garnir le fonds de prévoyance d'une manière significative. De plus, cette réalisation devrait bénéficier d'une aide financière d'Hydro Québec, de l'ordre de 14 500 \$. Notre entreprise élabore des solutions innovatrices en fonction des objectifs de développement durable et d'économies importantes pour les copropriétaires. ▶

<sup>1</sup> ROI, Retour sur l'investissement



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

**ASPHALTE \* PAVÉ-UNI \* BÉTON \* SCELLANT**



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

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

*Licence RBQ: 8360-5220-01*

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

**514 -766-4888 / info@excellentspavage.ca**

**ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD**

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

Montréal

# Le Tournesol

La copropriété du Tournesol offre une qualité de vie supérieure.



L'immeuble de prestige a été bien conçu par les architectes de renom Jodoin, Lamarre, Pratte et associés qui ont réalisé en 1976 une tour distinctive qui vieillit bien. Le revêtement extérieur uniforme constitué de béton préfabriqué cadre bien avec la maçonnerie caractéristique d'Outremont et signale l'intérêt des architectes pour un design moderne sophistiqué. Le volume est adouci notamment par le jeu géométrique des balcons qui confère à la tour une grande élégance en adaptant la masse du bâtiment à son environnement. Le jeu des balcons est aussi important pour la qualité du lien extérieur-intérieur de chaque appartement et sa proximité à l'église St-Viateur. L'immeuble est solidement bâti en béton armé qui assure sa stabilité, sa durabilité, ses qualités d'isolation acoustique ainsi que sa résistance au feu, ce qui en fait un édifice sécuritaire.

La tour exploite un terrain important dans un angle à 45 degrés à l'intersection de la rue Laurier Ouest et du Chemin de la Côte Ste-Catherine. Les architectes ont su tirer parti des orientations ensoleillées ce qui crée dans chacune des unités une belle luminosité. Ces 45 degrés se répercutent aussi dans les plans des appartements donnant lieu à des espaces intérieurs fluides qui apparaissent encore plus grands.

Chacun des 16 étages est occupé par 4 unités offrant ainsi aux propriétaires un milieu de vie privée et très intimiste. L'accès à l'immeuble s'effectue grâce un système téléphonique permettant un contrôle des allées et venues. L'immeuble totalise 63 unités occupées à 94% par les copropriétaires. Il s'agit d'un immeuble exceptionnel avec des résidents exceptionnels qui accordent de l'importance à l'esprit communautaire, aux relations harmonieuses et au respect de la vie privée. Les personnes qui choisissent le Tournesol veulent y demeurer longtemps. Le style moderne des espaces communs a été préservé ►





- au fil des années par les administrateurs, et ce, dans le plus grand respect de la facture architecturale de l'immeuble. Au niveau de la mezzanine, nous retrouvons une salle polyvalente pour les réunions et autres types d'activités autorisées par le CA tels que des cours de pilates, ainsi qu'une boîte à livres permettant aux propriétaires de partager leur coup de cœur littéraire. Une buanderie, une salle de billard et un gymnase avec douches sont aussi à la disposition des propriétaires. Au niveau du sous-sol, nous retrouvons les espaces de stationnements, de grands casiers individuels et une aire pour le lavage des véhicules.

Le conseil d'administration est constitué de 5 personnes issues de différentes sphères d'activités professionnelles. Les membres œuvrent de manière collégiale selon les règles de bonne gouvernance. La gestion est réalisée avec rigueur de manière à garder les frais de condo à un niveau compétitif en s'assurant de détenir le fonds de prévoyance nécessaire pour soutenir la réalisation du programme d'entretien et de



conservation de l'actif. Le conseil d'administration est soutenu dans ses responsabilités par une gestionnaire professionnelle et un concierge résidant en permanence qui assure non seulement la sécurité et l'entretien de l'immeuble, mais aussi le bien-être des copropriétaires. Les décisions du conseil d'administration s'inscrivent dans une perspective de développement durable et manifestent les préoccupations écologiques en matière de recyclage et d'économie d'énergie de ses membres.

La copropriété du Tournesol est située au cœur du quartier Outremont qui se trouve à l'orée du centre-ville, entourée par ►



Église St-Viateur





- le Plateau Mont-Royal et le Mile-End. Outremont se distingue par son cachet patrimonial et sa forêt urbaine. En effet, ses 25 parcs et ses milliers d'arbres dans les rues font l'envie de plusieurs.

L'immeuble est situé entre le Mont-Royal et la rue Laurier Ouest où nous retrouvons les boutiques et les restaurants les plus recherchés de Montréal. La diversité et la qualité des services entretiennent une vie de quartier fort agréable. Tout se fait à pied et il s'agit de 15 minutes à peine pour se retrouver au centre-ville grâce à la grande accessibilité des transports en commun! À proximité, nous trouvons aussi quelques-unes



des meilleures écoles publiques et privées de la région, une université, un cégep, 3 hôpitaux, une bibliothèque municipale. En somme, un secteur résidentiel distinctif pour un style de vie urbain et branché.

Bienvenue ! ▶

Pour plus d'informations concernant la copropriété **Le Tournesol**, vous pouvez communiquer à l'adresse courriel : [sdCTournesol@gmail.com](mailto:sdCTournesol@gmail.com) ou par la poste : 1505-205 Chemin de la Côte Ste-Catherine Montréal H2V 2A9





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





# Un plancher de garage digne de la F1 en une journée!

Bonjour!

Un peu plus vite sur ses patins que l'an dernier, le printemps risque fort d'arriver très bientôt! Et qui dit printemps, dit évidemment grand ménage. Alors que certains en profitent pour vider les armoires, nettoyer les stores, laver les vitres, d'autres se lancent dans LA tâche la plus importante de l'année : le grand ménage du garage!

Or, il arrive parfois que le garage, même une fois vidé et nettoyé à la grandeur, n'ait pas le lustre que l'on espérait ou l'allure que l'on souhaitait. C'est là que les experts de Béton Surface entrent en jeu!

L'entreprise, fondée l'an dernier par Nicolas Desjardins, l'entrepreneur derrière MonPeintre.ca, a développé conjointement avec des chimistes, des matériaux de haut calibre et exclusifs permettant à n'importe quel plancher de garage de faire des jaloux dans les plus prestigieuses écuries de la Formule 1. Grâce à une vaste gamme de finitions, de couleurs et de textures, Béton Surface transforme n'importe quel plancher de béton en une surface remarquable et facile d'entretien... en une seule journée!

L'entreprise dessert actuellement les régions de Montréal, Québec, l'Estrie, la Montérégie et même Edmonton en Alberta (sous le nom B-Protek).

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à communiquer avec moi. Je vous invite également à consulter le site [www.betonsurface.ca](http://www.betonsurface.ca).

Merci, et au plaisir,

Anne-Marie Caron  
Anne-marie@canide.co  
514 442-9775





# 6 SECRETS DE **BÉTON SURFACE** POUR UN REVÊTEMENT DE PLANCHER DE GARAGE PARFAIT!

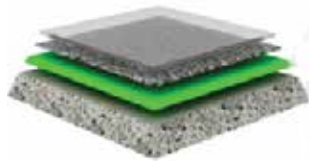
1.

## ÉQUIPE

Travailleurs formés et passionnés



2.



## PROTECTION & ENTRETIEN

Contre sel et calcium  
Contre produits chimique et huile

3.

## GARANTIE

5 ans extérieur / 20 ans intérieur  
Fonds de garantie de 1 % de tous les travaux



4.



## MEILLEURS PRODUITS DE L'INDUSTRIE

97 % solide vs 80 % chez la compétition

5.

## SERVICE

Réponse téléphonique 24/7  
Soumission rapide  
Respect des délais



6.



## QUALIFICATIONS

Licence RBQ  
Licence Office de la protection du consommateur  
Recommandé CAA-Habitation

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

### Peintures St-Laurent

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

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

### 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](http://www.ExpoCondo.ca). Services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Informez-vous des avantages des différents forfaits proposés et très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

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



**PRO-TECK  
SÉCURITÉ**

1095, rue Berlier  
Laval, QC  
H7L 3Z1

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

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

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

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

**protecksecurite.ca**



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC

Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	418 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
------------------------------	------------	-----------------	--------------	---------------------------

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

Guard-X	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

### AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)

Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	800 872-6205	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	info@dominiquefilion.ca
Véronneau Plantes et Décors	Provincial	Éric Mercier	888 909-2998	eric@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 (CONSULTATION, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

CPAI inc.	Montréal	Neige Prevost	450-304-3004	neige.prevost@cpai.ca
F. Shaw Consultants Ascenseurs	Provincial	Marc Lepage	514 833-7429	m.lepage@fshaw.ca
		Carlo Delli Colli	514 867-7429	carlo@fshaw.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	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
		Isabelle Tisseur	450 691-9843	itisieur@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
		Mary Capua	450 471-8804	maryc@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

### AVOCATS

Me Richard Lavoie	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Me Paul-André LeBouthillier	514 667-0973	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
	Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassociates.com
Consilium Services juridiques	Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
KSA, Société d'avocats	Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
	Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
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
LJT Avocats	Me Raymond L'Abbé	514 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.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	450 652-9596	ddemers@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	pierrepaularseneau.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
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	514 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	514 267-7904	nvilleneuve@conditionair.net
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	fdelgiacco@flcarenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	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@flcarenove.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	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

### COMPTABILITÉ - FISCALITÉ

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

### COURTIERS IMMOBILIERS (VENTE ET LOCATION)

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

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

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

### DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES

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@excellenteapavage.ca
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450-659-8688	info@groupegenationales.com
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

### 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@flcrenove.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
		Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@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
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	450 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	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
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	450 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.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	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com

### ÉQUIPEMENT DE GYMNASSE (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

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

### ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
	Provincial	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

### ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
	Provincial	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com



## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### 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

### FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

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

### FENÊTRES ET PORTES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)

Fabelta	Provincial	Éric Desroches	450-477-4658	edesroches@fabelta.com
Fenergie inc.	Provincial		819 358-3900	info@fenergie.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
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petruian	514 898-3042	DPetruian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcabl.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.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
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

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

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

### GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.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
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
		André Granger	514 909-1893	andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	514 339-7000	marc@provision.quebec
		Nick Fudas	514 339-7000	nick@provision.quebec
		Angie Pelonis	514 339-7000	angie@provision.quebec
Gestion Prolab	Québec	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
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	Estrie	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@laucandrique.ca
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

### MEMBRE FOURNISSEUR

### RÉGION

### CONTACT

### TÉLÉPHONE

### COURRIEL

#### GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cephreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petruian	514 898-3042	DPetruian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Provincial	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
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

#### GICLERS (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
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petruian	514 898-3042	DPetruian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
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	rraymond@inspecsol.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

#### INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@detetectionthermiquejd.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 Domotek	Montréal	André Brousseau	450 838-8147	info@groupedomotek.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 Vizien	514 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com

#### LOGICIEL COMPTABLE

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

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### MAÇONNERIE

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com

### MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	800 872-6205	jeanmarc@jmlinc.ca
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
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	514 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	514 267-7904	nvilleneuve@conditionair.net

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

Air Élite inc.	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	airelite@bell.net
		David Boily	514 878-3828	airelite@bell.net
BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Assainissement	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

### NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

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

### NETTOYAGE DE GARAGE

BD Ventilation	Provincial	Stéphane Boivin	514 942-4177	stephaneboivin@live.ca
		Jonathan Boivin	514 942-4177	jonathanboivin@gmail.com
Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

### NETTOYAGE DE GRAFFITIS

Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

### NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

Groupe G.E. Nationales	Provincial	Steve Chen	450 659-8688	info@groupegenationales.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupepetandem.net
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NOTAIRES</b>				
Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Montréal	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	418 781-1764	melanie.hamel@notarius.net
Me SEVGI KELCI Notaire	Montréal	Me Sevgi Kelci	514 903-2255	sevgi.kelci@notarius.net
<b>PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)</b>				
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
<b>PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)</b>				
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
<b>PERCEPTION AUTOMATISÉE DES CHARGES COMMUNES (PPA)</b>				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Losier	855 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
<b>PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)</b>				
Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire	450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
		François Martel	450 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	450 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	514 612-0488	catherine@h2o.ca
	Outaouais	Frédéric Nadon	613 789-4020	frederic@h2o.ca
<b>PLOMBERIE</b>				
ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmecanique.com
Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierre-paul@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 Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcarenove.com
Plomberie LCP	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
<b>PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)</b>				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
<b>PRÉSIDENT D'ASSEMBLÉE</b>				
	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
<b>PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION)</b>				
PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
<b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b>				
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@flcarenove.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
		Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peinture_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

## MEMBRE FOURNISSEUR

## RÉGION

## CONTACT

## TÉLÉPHONE

## COURRIEL

### QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras	514 617-4921 514 583-0355	leroux@detetectionthermiquejd.com 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 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

### SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou Hakim Benmaadi	450 689-3170 514 502-1457	constantina.ioannou@scotiabank.com hakim_benmaadi@banquescotia.c
---------------	------------	---------------------------------------	------------------------------	---

### SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)

Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
-------------------------	------------	----------------	--------------	----------------------------

### SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

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
Netoyeur 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
---------------------	----------	----------------	--------------	-----------------------

### TOITURES

LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

### THERMOGRAPHIE

Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrulian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	DPetrulian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
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  
**Condo**MARKETING

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398

Prochaine parution : Juillet 2016