

Copropriété

| Printemps 2018 |

CANNABIS : copropriété et location

Au-delà des inspections de
façades requises
par la loi 122 de la RBQ

Mise à jour sur la résiliation du
contrat d'un prestataire de services

Comment tirer le maximum
d'un expert en construction

Assurer la copropriété
adéquatement : une obligation
du conseil d'administration

Copropriété
Val des Arbres (Laval)



Copropriété+

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert,
vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Adam Webber, Dumoulin & Associé
Benoît Perreault, Gaz Métro Plus
Christian Barbe, Calfeutrage Élite inc.
Daniela Petrusian, Facades Plus Inc.
Équipe Finitec / AcoustiTECH
Équipe HydroSolution
François Carmichael, Jan-Pro, Système d'entretien
Gilles Fréchette, Prevdeq
Isabelle Rivard, Ing., Énergénia inc.
Isabelle Tremblay, Les Constructions TREMCO inc.
Jan-Michaël Proulx, MonPeintre.ca
Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes Inc.
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie
Jean Salvador, Otonom Solution
Luc Brochu, Belimo Canada
Martin Kenehan, MK Calfeutrage
Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction Inc.
Nicolas Desjardins, Béton Surface
Nicolas Guillotte, Piscines et Spas POSEIDON
Pascal Hogue, Toiture PME inc.
Patrick Beauvais, BFL CANADA
Patrick Brouillard, Vitro-Services
Patrick Gautreau, Nivoex Expert en bâtiment
Robert Labrecque, Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin
Sean Beauchemin, ing., Dépatie Beauchemin Consultants
Sébastien Picard, Eximmo Montréal
Serge Therrien, Maître Compacteur inc.
Sylvain Bruneau, MaitreTraceur.com
Yves Côté et Marion Brin, Entretien BNC

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Florence Peloquin, Fiset Legal
Me Karl De Grandpré, Azran & Associés Avocats inc.
Me Mélanie Hamel, Hamel Notaire (LLB, DDN)
Me Adèle Poirier, Langlois avocats
Me Simon Brière, ksa avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

Sommaire

Mot de l'éditeur	3
Comment tirer le maximum d'un expert en construction ?	5 à 7
Assurer la copropriété adéquatement : une obligation du conseil d'administration	9-10
Mise à jour sur la résiliation du contrat d'un prestataire de services...	12 à 19
Condos Week-end, HydroSolution	17
Bornes de recharge, tout un défi	21-22
Vérification obligatoire des façades des bâtiments : le temps passe vite...	23 à 26
Entretien de votre stationnement étagé : pourquoi ne pas vous prévaloir d'un service clés en main ?	28-29
Faut-il prêter attention aux fissures dans les joints de mortier ?	30
Importance de faire évaluer son bâtiment régulièrement	31-32
Vermine et copropriété ne font pas bon ménage	34-35
Cannabis : copropriété et location	37
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : c'est le temps d'automatiser vos frais de condo ! ..	39
Aimez-vous le camping ? Aimeriez-vous acheter le droit d'utilisation de votre terrain ?	40
Cannabis et copropriété : où en sommes-nous?	42-43
Agenda, événements de la copropriété	44 à 47
Minimiser les coûts ?	49
CondoConseils, les avantages d'être membre	52-53
Les dégâts d'eau sont la première cause de réclamation en assurance habitation au Québec	53-54
Réduire les risques associés à la légionelle dans les systèmes d'eau potable	55-56
Pourquoi mon toit coule ?	57-58
Au-delà des inspections de façades requises par la loi 122 de la RBQ ..	59-60
Nettoyer pour limiter la contamination	61 à 63
Le Roc Fleuri : un immeuble de prestige de la métropole en constante évolution !	64
L'entretien d'un sauna sec	65
Dispositifs antiréfoulement pour l'eau potable : obligation des propriétaires	68
L'entretien des équipements mécaniques et du compacteur à déchets ! .	70
MESUREZ ce que vous voulez contrôler !	72 à 74
Le nettoyage des vitres extérieures en copropriété	76
Une chaufferie en location ? Une solution unique et rentable	77
L'importance d'investir dans la protection de vos surfaces de béton	80-81
L'importance de la propreté des aires communes lors de la vente de votre condo	83-84
Entendez-vous votre voisin avec un FIIC 60?	85
Conseil du jour : L'Entretien préventif des toitures en copropriété	87
Murs en béton précontraint : infiltration d'eau ou problème de condensation ?	89
Repeindre les lignes de vos stationnements : planification et responsabilité	90
Création de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec	91
Le printemps synonyme du grand ménage !	94-95
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	96 à 98
Clean to prevent contamination	102-103
Le printemps... le bon temps pour l'inspection de votre calfeutrage!	104
ÉconoRéseau - programme d'escomptes	105-106
Conseillers juridiques	108 à 111
Copropriété Val-des-Arbres, Laval	113 à 115
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	116 à 130

Mot de l'éditeur

Le printemps est enfin arrivé et la période la plus occupée de l'année s'amorcera très bientôt. Les syndicats de copropriété seront à pied d'œuvre afin de planifier et de réaliser petits et grands travaux. N'hésitez surtout pas à nous appeler si vous avez des questions car nous sommes là pour vous 7 jours sur 7 si vous avez besoin d'aide.

Le samedi 28 avril prochain, nous vous attendons en grand nombre pour notre colloque printanier. À cette occasion, vous aurez toutes les réponses concernant le projet de loi 150 qui viendra modifier la façon dont vous traiterez vos assurances. Dans le cadre de cet événement, vous aurez de nouveau accès à des consultations juridiques gratuites avec Me Richard Lavoie et Me Paul-André LeBouthillier.

En ce qui concerne les changements législatifs majeurs qui sont demandés par certains individus depuis bientôt dix ans, nous avons contacté à de nombreuses reprises le cabinet de la ministre Thériault au cours des derniers mois et, au moment de produire cette édition, aucun projet de loi n'avait encore été déposé. Comme les élections provinciales se tiendront l'automne prochain, il semble bien que nous devrons encore attendre avant d'être consultés sur ses modifications légales à venir.

Notre service d'accompagnement et d'aide téléphonique CondoConseils, offert à tous les syndicats de copropriété du Québec, continue de remporter un succès fulgurant, et ce, compte tenu de son faible coût d'adhésion. De plus, la nouvelle version sécurisée des sites Internet personnalisés CondoRéseau est très appréciée par les conseils d'administration et ceux-ci profitent pleinement des récentes mises à jour des guides de l'administrateur et de l'utilisateur. Si vous n'avez pas déjà le vôtre, demandez-le sans plus tarder et c'est gratuit.

En terminant ce mot, nous désirons remercier les syndicats qui ont participé au **concours CondoLys 2018**. Les grands gagnants de cette année seront dévoilés le 28 avril prochain à Laval dans le cadre de l'événement **Condo Weekend HydroSolution**.

Bon et beau printemps!



Guy Thouin
Président et éditeur

COMMUNICATION
CondoMARKETING



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

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

Copropriété PLUS est une publication de
Communication CondoMarketing.

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



Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



Régions desservies :

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



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

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



Comment tirer le maximum d'un expert en construction



Par Jean-François Lavigne

Architecte OAQ PA LEED

Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

jf.lavigne@zaratelavigne.com

Vous habitez un immeuble en copropriété qui présente une problématique de construction ? Non ? Lisez tout de même cet article, car ce n'est qu'une question de temps avant qu'une problématique d'infiltration, d'endommagement ou de dégradation de matériaux ne se produise.

Cet article veut vous apporter des outils de réflexion pour faire un choix avisé, car le choix d'un expert en construction est primordial à la réalisation de travaux correctifs garantis et durables à long terme.

Qu'est-ce qu'un expert en construction ?

Y-a-t'il un mot plus galvaudé que celui d'expert ? On en trouve de toutes les saveurs : expert en ci, expert en ça. J'ai même déjà vu un s'annoncer « expert en expertises ». Mais qu'est-ce qui fait qu'un expert est un expert ? Il me semble qu'aussitôt que quelqu'un a quelque chose à vendre, il se croit devenu expert ! On rencontre aussi de plus en plus de personnes bien intentionnées, qui ayant vu des experts à l'œuvre et croyant avoir maîtrisé tous les tenants et aboutissants de la construction, se présentent comme des experts. Malheureusement, sans la connaissance théorique des principes scientifiques qui régissent les phénomènes néfastes en construction, l'expérience demeure incomplète. Une vaste expérience dans un domaine n'est donc pas synonyme d'expertise dans ce domaine.

« Une vaste expérience n'est pas synonyme d'expertise dans un domaine »

Un expert en construction est un « professionnel du bâtiment », selon la définition de la Régie du bâtiment :



Professionnel du bâtiment : un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et possédant une formation dans le domaine du génie ou de la construction.

Cette définition introduit deux prérequis essentiels à la compréhension du rôle de l'expert. Tout d'abord, l'expert doit être membre d'un ordre professionnel. Cela signifie qu'il est régi par un code de déontologie et qu'il souscrit à une assurance-responsabilité pour erreurs et omissions, dans l'exercice de son mandat.

« L'intervention du véritable expert est garantie »

Cette exigence protège le syndicat en imposant au professionnel d'avoir une approche rigoureuse dans l'exercice de son mandat. En cas de réclamation contre un expert membre d'un ordre professionnel, son assureur sera toujours là pour dédommager le syndicat, dans la mesure où la faute professionnelle peut être démontrée. On peut donc dire que l'intervention du véritable expert est garantie.

« Un véritable expert a toujours une approche systémique »

De plus, un expert professionnel possède une formation théorique spécifique à son domaine de compétence. Il connaît les phénomènes physico-chimiques qui affectent la durée de vie des systèmes constructifs. Il se doit de tenir compte de l'ensemble des facteurs qui ont un impact sur la problématique de construction. On peut dire qu'un expert applique à chaque cas étudié une approche systémique.

Pourquoi engager un expert ?

Maintenant, un exemple. Un toit coule, causant des dommages à l'intérieur d'une unité de copropriété. Dans l'annuaire, de nombreux « couvreurs » offrent leurs services. Si vousappelez directement trois couvreurs à réparer le toit, vous obtiendrez trois soumissions différentes, avec des produits différents. Dans un cas récent, j'ai même vu trois soumissions pour une même toiture qui étaient basées sur des superficies différentes ! Dans un tel contexte, le choix du plus bas soumissionnaire pourrait s'avérer désastreux et je m'explique.

Une toiture ne peut jamais être réduite à sa seule membrane d'étanchéité car ce n'est pas une piscine !

Une toiture est un système constructif qui comprend la membrane, le support, les solins, la ventilation de l'entretoit et son isolation thermique. Si la problématique était causée par de la condensation dans l'entretoit, ne remplacer que la membrane pourrait s'avérer inutile. C'est pourquoi l'expert en construction analysera l'ensemble des facteurs qui auront contribué aux dommages. De plus, puisqu'il ne vend pas de produits (c'est une obligation déontologique), il pourra proposer des alternatives de techniques ou de produits pour la réparation ou la réfection du toit.

« Un véritable expert ne vend rien, mis à part ses services professionnels »

À titre d'administrateur de copropriété, vous voulez faire montre de transparence envers vos commettants et éviter toute apparence de conflit d'intérêts. Le recours à un expert professionnel permet de faire des choix techniques basés sur des raisons scientifiques et économiques.

Comment choisir un expert ?

Lorsque survient une problématique de construction, il faut

tout d'abord bien identifier le domaine d'intervention du professionnel requis.

À titre d'exemple, des fissures dans le béton d'un garage requièrent l'intervention d'un professionnel en structure. Des problèmes de performance du système de ventilation, chauffage et climatisation requièrent l'intervention d'un professionnel en mécanique. Des problèmes de déficience de l'enveloppe du bâtiment requièrent l'intervention d'un professionnel spécialisé en enveloppe du bâtiment. Des problèmes de qualité de l'air intérieur ou de moisissures requièrent l'intervention d'un professionnel dans ce domaine. Dans le doute, vous pouvez obtenir l'avis d'un architecte pour bien orienter le dossier dès le départ, parce que l'architecte coordonne dans sa pratique professionnelle courante l'ensemble des autres professionnels de la construction.

Quels sont les critères à utiliser lors de la sélection d'un expert ? La compétence et l'expérience spécifique au type de problématique que vous rencontrez devraient être au sommet de la liste de vos critères. Les honoraires, souvent vus comme une dépense, permettent d'éviter des frais imprévus en cours de travaux et représentent un investissement qui s'autofinance fréquemment.

Il ne faut pas hésiter à interroger un expert sur les problématiques similaires qu'il ou elle aura rencontrées et comment elles ont été solutionnées (et à quel coût). Un bon expert fera montre d'une écoute attentive de vos besoins, mais il ne vous dira pas nécessairement ce que vous aimerez entendre... après tout, vous voulez quelqu'un qui vous donne l'heure juste.

Comment tirer le maximum de votre expert en construction ?

Une fois convenue l'entente de services avec un expert, il est très important de lui procurer toute la documentation pertinente à son analyse : plans, devis, expertises antérieures, soumissions et factures de travaux précédents. L'expert doit avoir une vision globale de votre dossier pour pouvoir vous conseiller adéquatement.

Après avoir complété son analyse, l'expert rédigera un **rapport ou un avis technique** détaillé faisant état de ses observations, de ses hypothèses de travail et de ses conclusions quant aux causes probables d'une problématique de construction. Ce type de rapport a une vocation explicative et n'est en général pas destiné à remettre à des entrepreneurs soumissionnaires.

Dans un deuxième temps, l'expert pourra préparer des **plans et devis** des travaux correctifs, spécifiant les matériaux et les techniques exigés, en plus de dessiner des détails techniques expliquant clairement la mise en œuvre des solutions constructives qu'il recommande. Il se doit de vous expliquer clairement les avantages des solutions proposées. Il pourra préparer un budget de construction, très utile pour prévoir les cotisations spéciales, le cas échéant. Il pourra même présenter ses recommandations lors d'assemblées générales de copropriétaires et répondre aux questions d'ordre technique.

L'expert pourra ensuite gérer l'**appel d'offres** des soumissionnaires et être le répondant technique pour toute question soulevée durant cet appel d'offres. Il pourra vérifier la conformité des soumissions aux plans et devis et faire une recommandation officielle au syndicat de copropriété.

Une fois le contrat accordé, l'expert devrait être mandaté pour faire la **surveillance des travaux**. C'est la meilleure manière pour un syndicat de s'assurer que les travaux sont de qualité et qu'ils sont conformes aux lois et règlements ainsi qu'aux plans et devis. La surveillance engage aussi la responsabilité professionnelle de l'expert et allège les administrateurs d'une telle responsabilité s'ils géraient eux-mêmes les travaux.

« Un expert peut accompagner un syndicat du diagnostic initial jusqu'à la fin des travaux »

En ce sens, un bon expert peut **accompagner** le syndicat de copropriété tout au long de la démarche qui vise à solutionner de manière durable une problématique de construction. Le syndicat doit donner à son expert les moyens de lui fournir des services de qualité. C'est dans son intérêt.

D'ailleurs, dès la réception des parties communes d'un nouvel immeuble en copropriété, la Régie du bâtiment impose une inspection faite par l'un des trois professionnels que nous avons énumérés (architecte, ingénieur ou technologue membre de l'OTPQ). Dans l'application de la Loi 122, seuls les architectes et les ingénieurs peuvent procéder à l'inspection des façades de plus de cinq étages. Et dans le cas des garages souterrains, seul un ingénieur peut procéder à une telle inspection.

Rôle de l'expert en cas de litige

Le syndicat qui voudrait obtenir une compensation pour des travaux mal conçus ou mal exécutés ou qui voudrait se défendre contre un copropriétaire selon lui fautif ou le

poursuivre, a intérêt à obtenir les services d'un expert en construction reconnu par les tribunaux.

Lorsque survient un litige et que celui-ci se judiciarise, l'expert en construction complète le travail du conseiller juridique dans les dossiers de vice de conception ou de construction. Le code de procédure civile impose dorénavant aux experts technico-légal de signer une déclaration appelée « article 235 » par laquelle l'expert s'engage à éclairer le tribunal avec impartialité et rigueur scientifique. Un expert qui ferait montre de complaisance ou de subjectivité pourrait être reconnu coupable de faute professionnelle et être sanctionné par son ordre professionnel et par les tribunaux.

« Un véritable expert a un devoir d'impartialité et de rigueur scientifique »

L'expert en construction peut aussi être appelé à témoigner lors d'un arbitrage du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs « La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) » qui s'applique aux bâtiments multifamiliaux en copropriété comprenant au plus quatre parties privatives superposées. Sa connaissance du contexte de la copropriété pourrait alors s'avérer précieuse.

L'expert pourra être appelé à témoigner en poursuite ou en défense devant la Cour du Québec ou de la Cour supérieure. Pour ce faire, il devra d'abord être reconnu comme témoin-expert par le tribunal. Le tribunal examinera alors la formation académique et théorique de l'expert, et son expérience pertinente au litige. Encore ici, c'est la combinaison connaissances / expérience qui permet d'évaluer la qualité de l'expert.

En résumé, l'expert en construction doit combiner compétence, expérience et rigueur scientifique, être membre d'un ordre professionnel, avoir une approche systémique, éviter les conflits d'intérêts et être en mesure d'accompagner votre syndicat du début à la fin de la résolution d'une problématique de construction ou d'un litige.

Le recours à un expert en construction est donc à recommander dès qu'une problématique de construction présente une certaine complexité. On évitera ainsi l'approche par tâtonnements, qui coûte généralement plus cher à long terme sans apporter de solutions durables et garanties. ○



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS *OU DE* CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca



Assurer la copropriété adéquatement : une obligation du conseil d'administration



Par Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle – Copropriété chez
BFL CANADA
pbeauvais@bfllcanada.ca | 514 904-4434

En tant que propriétaire d'une unité de condo, vous savez sans doute que l'assurance est obligatoire. Votre courtier vous a donc fait part de vos responsabilités et de vos devoirs. Toutefois, vous a-t-il posé ces questions ?

Détenez-vous une copie de votre déclaration de propriété ?

La construction du bâtiment précède-t-elle 1994 ?

Où en êtes-vous, quant à l'étude de votre fonds de prévoyance ?

Quel serait le coût de reconstruction de l'immeuble s'il y avait une perte totale aujourd'hui ?

Si le bâtiment est insuffisamment assuré, qui paiera pour le manque d'assurance ?

Sachez que si ces questions ne vous ont jamais été posées, ou encore si certains de ces termes vous sont inconnus, de mauvaises surprises pourraient vous attendre en cours de route.

En effet, au fil des ans, j'ai été en mesure de constater que plusieurs de mes nouveaux clients avaient été peu informés des conditions particulières de l'assurance de copropriété. Voici un survol de quelques situations auxquelles vous pourriez faire face.

Le bâtiment : le point de départ !

Même si cela semble évident, l'immeuble que gèrent les membres du conseil d'administration d'un syndicat est trop souvent mal connu ; je m'explique. Le rapport d'état du bâtiment, les travaux d'entretien à prévoir, les matériaux de construction formant l'ossature du bâti et l'historique des sinistres influenceront directement le coût de l'assurance. Rappelez-nous que selon le Code civil du Québec (article 1073), votre assurance doit contenir toutes les couvertures reliées à l'immeuble, ce qui inclut les **risques usuels** autant que la **valeur de reconstruction à neuf**. Donc, la première étape pour éviter de futurs problèmes non gérables est de procéder à une évaluation professionnelle du coût de remplacement. Ce qui revient à dire que le **rapport d'un évaluateur agréé** est l'un des premiers documents à avoir en mains.

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451

zaratelavigne.com

Sur ce point, je reviens aux deux premières questions que votre courtier devrait vous avoir posées. En effet, elles impliquent elles aussi les documents reliés à votre immeuble. Si ce dernier a été construit avant 1994, le Code civil a préséance sur votre déclaration de copropriété – à moins que celle-ci ait été réécrite après 1994. **Quelles en sont les répercussions, concrètement ?** Le premier impact sera l'interprétation des dispositions, que ce soit en ce qui a trait à vos droits et à vos obligations comme syndicat, ou même aux règles de conduite de tous les copropriétaires. Autrement dit, bien s'informer et poser les bonnes actions se traduit par l'élimination des zones grises.

Minimisez vos risques personnels

Bien entendu, l'obligation d'assurance vise à **protéger l'investissement des membres d'un syndicat** de copropriété. Malgré tout, cela ne vous protégera pas de toute imputabilité : si vous n'avez pas tout prévu dans votre couverture d'assurance, vous pourriez vous retrouver avec des frais très importants à débourser. Prenons l'exemple de la limite d'assurance en responsabilité des administrateurs et des dirigeants. Règle générale, elle est de 1 M \$ à 5 M \$, pour les copropriétés. Comment se fait-il, alors, que celle que nous offrons aux membres de CondoConseils et de CondoRéseau puisse aller jusqu'à 20 M \$? C'est en raison de votre exposition à de possibles poursuites en tant que membre du conseil d'administration : notre devoir à titre de courtier spécialisé en copropriété est d'étudier la jurisprudence canadienne et d'adapter notre produit d'assurance afin d'offrir une couverture adéquate à nos assurés.

En terminant, je vous encourage fortement à poursuivre votre réflexion sur ce sujet. Ses enjeux, comme vous l'aurez compris, ne peuvent être négligés. Bien entendu, en tant que courtier, je peux répondre à vos questions actuelles ou à celles qui seront nées de cette lecture. D'ici là, je vous invite à vous poser les dernières questions présentées dans cet article, soit : « Où en êtes-vous, quant à l'étude de votre fonds de prévoyance ? », « Quel serait le coût de reconstruction de l'immeuble s'il y avait une perte totale aujourd'hui ? » et « Si le bâtiment est insuffisamment assuré, qui paiera pour le manque d'assurance ? ». Et surtout, **suscitez la discussion** auprès des autres membres de votre syndicat ! ☺

N'oubliez pas qu'un budget réaliste, qui tient compte de toute éventualité, est une autre façon de bien vous protéger.

Services
après sinistre

Construction et rénovation

Engagement et professionnalisme

450 468-0577



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



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

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

Appelez-nous !



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

450 471 8804

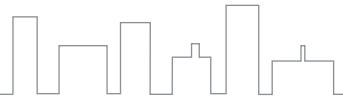
patrickm@groupejette.qc.ca

intact
ASSURANCE

Repartez du bon pied.



Par Me Florence Peloquin, avocate
Fiset Légal



Mise à jour sur la résiliation du contrat d'un prestataire de services

Le mandat confié aux entreprises de gestion par des propriétaires immobiliers constitue habituellement un contrat de service au sens de l'article 2098 du Code civil du Québec (ci-après, « C.c.Q. ») par « lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer ». En effet, par le contrat de gestion, le gestionnaire s'oblige envers le syndicat à exécuter les tâches lui étant confiées, lesquelles relèvent de la simple administration, soit de l'administration courante, des affaires de la copropriété. Notamment, il peut se voir déléguer les charges d'effectuer la comptabilité, de gérer les parties communes, de réaliser les menus travaux d'entretien ou de conservation ou de convoquer et veiller au bon déroulement des assemblées des copropriétaires et des réunions du conseil d'administration du syndicat.

Le présent article vise à informer les différents intervenants d'une copropriété de leurs droits et obligations relativement à la résiliation des contrats de service entre syndicats et compagnies de gestion immobilière. Pour ce faire, nous relaterons l'état actuel du droit en la matière, puis procéderons à l'analyse de la décision *Garage Auto Shaltas inc. c. Construction Martoccia inc.*¹, rendue récemment par la Cour du Québec.

1. État du droit

a. Résiliation pour cause et résiliation unilatérale

Le législateur a prévu deux (2) régimes de résiliation par le client pouvant s'appliquer aux contrats de service, soit la résiliation pour cause (ou résiliation sanction) et la résiliation unilatérale (ou résiliation discrétionnaire). En premier lieu, en cas d'exécution fautive du prestataire de services, en l'occurrence le gestionnaire, les articles 1590, 1604 et 1605 C.c.Q. consacrent le droit du client, en vertu du droit commun des contrats, à la résiliation. Ces textes énoncent une règle générale qui est cependant reprise et explicitée par les dispositions plus spécifiques touchant des conventions particulières.

Ainsi, dans le cas spécifique du contrat d'entreprise ou de services, les articles 2125 à 2129 C.c.Q. instaurent un régime de résiliation unilatérale qui permet au client de mettre fin au contrat en tout temps et sans cause. En pareil cas, il n'est pas nécessaire de conclure à une exécution fautive par le prestataire de services ou de lui donner l'occasion de corriger la situation avant de mettre fin au contrat². Cette dérogation importante au principe de l'effet obligatoire des contrats se justifie par le caractère personnalisé et circonstanciel d'un tel engagement³. En effet, la proximité entre un gestionnaire immobilier et son client et l'aspect intrusif de ses services dans la vie privée de tous les copropriétaires rendront difficile la poursuite des relations dans un cas où le lien de confiance serait rompu. Bien sûr, lors de la résiliation, l'exigence de la bonne foi demeure, à défaut de quoi le client s'exposera à payer des dommages représentant le gain dont sera privé, par sa faute, le prestataire de services⁴.

À des fins de clarté, nous reprenons ici les dispositions pertinentes :

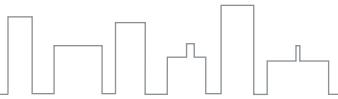
1590. *L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.*

¹ *Garage Auto Shaltas inc. c. Construction Martoccia inc.*, 2017 QCCQ 14921

² *Berlan Systems Inc. c. F.L.S. Transportation Services Inc.*, 2004 CanLII 76703 (QC CA)

³ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 2013, par. 2176; *Constructions Raymond et Fils c. Fouquette*, 2006 QCCS 5682, par. 65

⁴ *For-Net (Québec) inc. c. Université du Québec à Trois-Rivières*, 2013 QCCS 1431, par. 152 et s.; *Gagné c. 9190-3559 Québec inc.*, 2010 QCCQ 11013, par. 74



Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation :

- 1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;
- 2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;
- 3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.

1604. Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appro-

priées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts.

1605. La résolution ou la résiliation du contrat peut avoir lieu sans action judiciaire lorsque le débiteur est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou qu'il ne l'a pas exécutée dans le délai fixé par la mise en demeure.

2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise.

2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.
(Nos soulignements)



McGill

École
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. GRANDIR.



J'ai osé

viser plus haut.

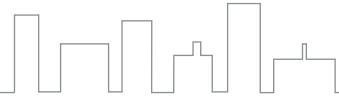
Cours à venir cet hiver :

**Gestion technique du
bâtiment de la copropriété**

**Gestion de la vie
quotidienne d'une
copropriété**

**Étudiez toutes
les possibilités.**

condo.scs.mcgill.ca



Tel qu'édicte aux articles législatifs ci-haut cités, les conséquences de la terminaison du contrat de service varient énormément selon qu'il s'agisse d'une résiliation unilatérale ou d'une résiliation pour cause. Face à un litige en la matière, les tribunaux devront donc déterminer, eu égard à la prépondérance de la preuve, si la résiliation découle de l'exercice par le client de sa faculté de rupture unilatérale, ou si elle est plutôt l'effet d'une faute du prestataire de services.

Afin de déterminer ce choix du client, les décideurs se doivent d'analyser le langage utilisé dans l'avis de résiliation du contrat. Ainsi, le fait qu'un client soulève les manquements contractuels audit avis indique qu'il se prévaut de son droit de résiliation pour cause prévue aux règles générales des contrats⁵. Dans ce cas, pour y prétendre, il devra établir : (1) l'existence d'un défaut important dans l'exécution du contrat, (2) l'envoi d'une mise en demeure ainsi que (3) l'octroi d'un délai raisonnable à l'entrepreneur pour remédier à son défaut⁶. Preuve faite, il pourra également réclamer au prestataire de services les dommages découlant de son inexécution.

Quant à la résiliation unilatérale, l'article 2129 C.c.Q. stipule précisément la nature des dommages auxquels le client, en l'occurrence le syndicat, sera tenu. En effet, se prévalant de son droit de rompre le contrat, ce dernier devra indemniser le prestataire de services, soit le gestionnaire, pour les travaux exécutés mais non payés et rembourser les matériaux et fournitures achetés en date de la résiliation, sans plus.

La jurisprudence s'avère constante à l'effet que si le client invoque son droit à une résiliation unilatérale, il ne peut arguer par la suite des motifs de résiliation pour faute afin de réclamer des dommages à l'entrepreneur ou au prestataire de services⁷.

Parallèlement, dans l'arrêt *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie Itée*, la Cour d'appel, reprenant ce qu'elle avait auparavant établi dans l'affaire *Société de transport de Longueuil c. Lussier*, rappelait que le client ne pouvait invoquer subsidiairement

la résiliation unilatérale de l'article 2125 C.c.Q. pour justifier la terminaison du contrat s'il échoue dans sa tentative de prouver le bien-fondé de la cause de cette résiliation⁸.

b. Stipulations contractuelles dérogeant aux régimes du C.c.Q.

Tel qu'il fut confirmé par le juge Morissette alors qu'il rédigeait pour la Cour d'appel dans l'affaire précitée *Novacentre Technologie*, les dispositions de droit commun instaurant la résiliation pour cause ainsi que celles régissant la résiliation unilatérale d'un contrat de service ne sont pas d'ordre public⁹. De ce fait, les parties au contrat, en l'occurrence le syndicat et le gestionnaire immobilier, peuvent stipuler des conditions d'exercice particulières telles qu'une renonciation à la résiliation unilatérale ou l'octroi d'un délai prédéterminé pour résilier unilatéralement ou pour remédier au défaut dans le cas d'une résiliation pour cause. Ces dérogations conventionnelles aux principes généraux doivent toutefois être énoncées au contrat en termes « clairs », « non équivoques » et « exempts d'ambiguïté »¹⁰.

Bien qu'il soit reconnu que les parties puissent renoncer à leur droit à la résiliation discrétionnaire, les tribunaux ont confirmé très récemment que telle renonciation ne pouvait empêcher le client de mettre fin au contrat pour cause en cas d'inexécution par le cocontractant de ses obligations. En effet, dans l'affaire 9206-0938 Québec inc. c. Société en commandite *Le Sommet de la Rive*¹¹, il était question d'un contrat entre une compagnie de gestion et un propriétaire de résidences pour personnes âgées, dans lequel étaient prévues des pénalités en cas de résiliation par une des parties avant le terme dudit contrat. Suite à la résiliation par le client, le gestionnaire intenta un recours afin de réclamer les montants suivant l'application de la clause pénale. Finalement, le juge de première instance conclut qu'une renonciation à la résiliation

⁸ *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie Itée*, 2014 QCCA 1594, par. 58

⁹ *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie Itée*, 2014 QCCA 1594, par. 56; À cet égard, voir aussi *Hôtel Cadim (Godin) inc. c. Gestion Hôtel Godin inc.*, 2006 QCCTS 2324, par. 52 et s.

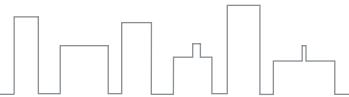
¹⁰ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, préc., note 3, par. 2184; *Hôtel Cadim (Godin) inc. c. Gestion Hôtel Godin inc.*, préc., note 9, par. 52; *Centre régional de récupération C.S. inc. c. Service d'enlèvement de rebuts Laidlaw (Canada) Itée*, Québec 200-09-000570-959 (C.A.) ; 3094-2932 Québec inc. (*Lumipub*) c. Roy (Palace Casino), (26 juin 1998), Québec 200-05-007163-970 (C.S.), para. 27-29

¹¹ 9206-0938 Québec inc. c. Société en commandite *Le Sommet de la Rive*, 2017 QCCQ 985, appel rejeté dans 9206-0938 Québec inc. c. Société en commandite *Le Sommet de la Rive*, 2017 QCCA 567

⁵ *For-Net (Québec) inc. c. Université du Québec à Trois-Rivières*, préc., note 4, par 138; *Berlan Systems inc. c. F.L.S. Transportation Services Inc.*, préc., note 2, par 53 et 54

⁶ *Constructions Raymond et Fils c. Fouquette*, préc., note 3, par. 67; *Buesco Construction Inc. c. Royal Institution for the Advancement of Learning*, 2005 CanLII 12406 (QCCTS), par. 95

⁷ *West Coast Woolen Mills Ltd. c. Engel*, [1971] C.A. 20.; *Constructions Raymond et Fils c. Fouquette*, préc., note 3, par. 68; 9209-5587 Québec inc. c. 9208-9804 Québec inc., 2017 QCCTS 1881



unilatérale n'équivalait pas à renoncer à la résiliation du droit commun des contrats. Ceci fut subséquemment confirmé par la Cour d'appel, dans un jugement où le juge Morissette précisait qu'il n'était pas vraisemblable qu'un client renoncerait à sa faculté de résilier même dans l'hypothèse d'un manque-ment grave de son cocontractant dans la gestion de ses établis-sements.

Comme nous le mentionnions précédemment, la résiliation pour cause doit être précédée d'une mise en demeure permettant au gestionnaire de remédier au défaut allégué par le syndicat. Bien que le Code civil n'impose pas de délai à respecter relativement à l'envoi de ce préavis, les parties au contrat de services prévoient parfois une stipulation contrac-tuelle par laquelle le client-syndicat s'engage à transmettre un avis dans un délai prédéterminé avant d'envoyer l'avis de résiliation. Il est important de noter que, ce faisant, il ne pourra se prévaloir du régime de la résiliation unilatérale, qui ne requiert pas l'envoi d'une mise en demeure, advenant un envoi tardif ou un défaut d'envoyer le préavis.

Par ailleurs, malgré les dispositions du C.c.Q. qui n'enjoignent pas les parties à un contrat de service à transmettre de pré-avis avant la résiliation unilatérale, les cocontractants peuvent stipuler que la résiliation unilatérale ne sera valide que lorsqu'elle est précédée d'un tel préavis, lequel devra souvent être envoyé dans un délai prédéterminé.

À cet égard, la décision résumée ci-après s'avère pertinente eu égard aux conséquences d'une transgression des clauses de modalités d'exercice des facultés de résiliation par le client. De surcroit, de par la demande de l'entrepreneur du remboursement de ses honoraires extrajudiciaires, la Cour a été appelée à se prononcer sur les chances de succès d'un recours en dommages entrepris par le client alors que ce dernier avait procédé à la résiliation du contrat en contravention des dispositions contractuelles en la matière. Bien que le litige en l'espèce soit survenu entre un entrepreneur en construction et son client, les enseignements de cette déci-sion peuvent être appliqués intégralement à la relation syn-dicat-gestionnaire.

2. Analyse de la décision Garage Auto Shaltas inc. c. Construction Martoccia inc.

Dans cette affaire, Garage Auto Shaltas (ci-après, la « Clienté ») avait retenu les services de Construction Martoccia Inc

(ci-après, l'« Entrepreneur ») afin d'effectuer des travaux de rénovation et réparation à son immeuble commercial.

Alléguant que les travaux avaient été mal exécutés, la Clienté avait résilié le contrat et réclamait maintenant des dommages pour les coûts engendrés pour corriger les vices et malfaçons découlant desdits travaux.

De son côté, l'Entrepreneur arguait que les travaux avaient été effectués en conformité avec le contrat et les règles de l'art, et prétendait que la Clienté avait résilié le contrat sans cause. De ce fait, par la voie d'une demande reconventionnelle, il réclamait des sommes représentant la valeur des ma-tériaux achetés et des travaux accomplis à la date de résilia-tion, conformément aux prescriptions de l'article 2129 C.c.Q. De surcroit, l'Entrepreneur demandait le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires sur la base que la réclamation de la Clienté était abusive et sans fondement. Ce faisant, il demandait également que soit tenu responsable person-nellement l'administrateur de la Clienté pour les dommages causés par cette procédure abusive.

a. La résiliation du contrat

Considérant que les parties au litige avaient conclu un contrat d'entreprise régit par les articles 2098 à 2129 du Code civil du Québec (ci-après, « C.c.Q. »), la Cour devait déterminer s'il était question en l'espèce d'une résiliation pour cause en vertu des articles 1590, 1604 et 1605 C.c.Q., ou d'une résilia-tion unilatérale suivant l'application de l'article 2125 C.c.Q. Tel qu'il fut mentionné précédemment, cette distinction s'avère primordiale afin de déterminer les modalités d'attri-bution des dommages.

Le tribunal, reprenant les enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Novacentre Technologie ltée*, rappelait qu'un client se prévalant de la résiliation pour cause ne peut pas, a pos-teriori et subsidiairement, invoquer son droit à la résiliation unilatérale d'un contrat de service lorsqu'il n'est pas en me-sure de démontrer le manquement aux obligations de son cocontractant.

Concluant, en raison des allégations contenues à l'avis, à la résiliation pour cause du contrat par la Clienté, la Cour du Québec devait maintenant statuer sur la légalité de cette résiliation. Pour ce faire, elle devait s'assurer de la présence de deux éléments, soit le fait d'avoir mis l'entrepreneur en

CONDOWeek-end

Hydro Solution

Inscrivez-vous maintenant !

Samedi 28 avril 2018

7h30 à 12h30

Les assurances et la gestion des sinistres

- **Projet de loi 150 - Les changements à venir en assurance des copropriétés**
- **Prévention de la croissance de moisissures dans les bâtiments**
- **Gestion des interventions en cas de sinistres**



M. Patrick Beauvais



M. André St-Onge



M. Robert Labrecque



M. Patrice Asselin

Conférenciers :

Patrick Beauvais, Directeur clientèle, Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA)

André St-Onge et **Gilles Soucy** des Lloyd's de Londres.

Robert Labrecque, Vice-président (Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin)

Patrice Asselin (Groupe Tandem, services après sinistre)



Endroit - Château Royal à Laval | 3500, boul. du Souvenir, Laval

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !



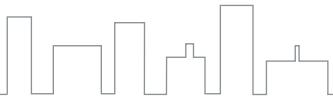
CondoLys

**Programme d'Excellence en Copropriété
CONCOURS 2018**

La remise des prix aura lieu le samedi 28 avril 2018
dans le cadre de l'événement **CONDOWeek-end HydroSolution 2018**



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca



demeure avant la terminaison de son contrat, ainsi que des raisons sérieuses justifiant telle résiliation.

Par ailleurs, en l'espèce, les parties avaient inclus au contrat une clause stipulant que la Cliente devait donner un avis écrit accordant un délai de sept (7) jours pour remédier au défaut avant de procéder à la résiliation. Faisant fit de cette obligation, la Cliente termina le contrat abruptement sans préavis permettant à l'Entrepreneur de pallier au défaut subsequemment allégué. Bien que la Cliente ait effectivement envoyé une mise en demeure enjoignant à son cocontractant de remédier au défaut dans les 24 heures, la Cour stipula que celle-ci ne se qualifiait pas de préavis au sens de la cause puisqu'elle ne respectait pas le délai prédéterminé de sept (7) jours et avait été envoyée postérieurement à l'avis de résiliation.

Sur ce, le tribunal statua que le contrat faisait loi entre les parties et donc, que la Cliente ne pouvait se prévaloir de la résiliation pour cause sans d'abord envoyer le préavis prévu à la clause. Pour cette raison, le juge conclu que la résiliation était illégale et que le recours intenté par la Cliente devait échouer, celle-ci n'ayant donc pas droit aux dommages réclamés. De plus, le tribunal ajouta que lorsqu'un client résilie illégalement un contrat de services ou d'entreprise, son cocontractant est en droit de se voir payer les travaux achevés et rembourser les matériaux achetés en date de la résiliation.

b. Le remboursement des honoraires extrajudiciaires

Devant se prononcer sur l'octroi des dommages causés à l'Entrepreneur par le recours de la Cliente, le tribunal devait alors déterminer si les procédures s'avéraient abusives au sens de l'article 51 du Code de procédure civile (ci-après, « C.p.c. »), lequel se lit comme suit :

51. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.

L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou querulente. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de

la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

(Nos soulignements)

Le pouvoir des tribunaux de condamner une partie au paiement des honoraires extrajudiciaires de la partie adverse est prévu à l'article 54 C.p.c., qui édicte ceci :

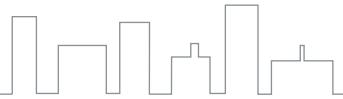
54. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.

Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine ou, s'agissant de la Cour d'appel, celle-ci peut alors renvoyer l'affaire au tribunal de première instance qui en était saisi pour qu'il en décide.

(Nos soulignements)

Après avoir fait état du droit en la matière, le juge établi qu'une procédure sera considérée comme étant sans fondement et ainsi abusive au sens de l'article 51 C.p.c. si une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances connues par la partie au moment où elle dépose la procédure ou l'argumente, la considérerait comme étant infondée et n'offrant aucune véritable chance de succès.

À cet égard, la Cour conclu qu'une personne raisonnable et prudente n'aurait pas intenté le présent recours. En effet, la Cliente invoquait la résiliation pour cause alors que la Clause du contrat était on ne peut plus claire à l'effet qu'elle ne pouvait se prévaloir d'une telle résiliation sans d'abord envoyer un préavis de sept (7) jours permettant à l'Entrepreneur de remédier au défaut. Sur ce point, le juge s'exprima ainsi : « sans un tel avis, ce recours n'avait pas de jambe sur laquelle s'appuyer. Il était imprudent d'aller de l'avant sans l'avis écrit. » De ce fait, se fondant sur l'article 54 C.p.c. l'y habilitant, le tribunal acquiesça la demande de l'Entrepreneur et accorda des dommages relatifs aux frais juridiques que ce dernier avait dû engager pour se défendre de la procédure infondée.



c. La responsabilité personnelle de l'administrateur

De surcroit, l'Entrepreneur, s'appuyant sur l'article 56 C.p.c., demandait à la Cour de condamner personnellement l'administrateur de la Clienté à payer les dommages accordés en raison des procédures abusives. Il importe d'abord de reprendre ici cette disposition avant de traiter de son application au présent cas :

56. Lorsque l'abus est le fait d'une personne morale ou d'une personne qui agit en qualité d'administrateur du bien d'autrui, les administrateurs et les dirigeants de la personne morale qui ont participé à la décision ou l'administrateur du bien d'autrui peuvent être condamnés personnellement au paiement des dommages-intérêts.

Cependant, le tribunal conclut que l'administrateur ne pouvait être tenu responsable en vertu de l'article 56 C.p.c. puisqu'il n'était pas partie aux procédures. En effet, en terminant, le juge rappela que lorsqu'une partie recherche la condamnation d'un administrateur, ce dernier doit être partie au litige et les procédures doivent lui avoir été préalablement signifiées.

3. En conclusion

En résumé, en cas de terminaison du contrat de gestion par le syndicat de copropriété, il sera primordial de déterminer si cette résiliation résulte de la faculté de ce dernier de rompre

unilatéralement la relation juridique ou des droits accordés par le droit commun des contrats en cas d'inexécution ou d'exécution fautive des obligations par le gestionnaire. Pour ce faire, le tribunal prendra notamment en considération les termes employés à l'avis de résiliation.

En cas de résiliation pour cause, le syndicat devra établir l'existence d'un défaut important dans l'exécution du contrat de gestion, précéder sa résiliation d'une mise en demeure et accorder un délai raisonnable au gestionnaire pour remédier au défaut. Il pourra alors réclamer de ce dernier tous dommages découlant de cette inexécution. Toutefois, à défaut de faire la preuve de manquement du gestionnaire ou d'envoyer le préavis prévu au contrat de gestion, le syndicat ne pourra fonder sa résiliation sur le droit discrétionnaire conféré par l'article 2125 C.Q.

Dans un même ordre d'idées, s'il se prévaut de la résiliation unilatérale, le syndicat ne pourra pas par la suite réclamer les dommages résultant d'une prétendue faute du gestionnaire. De plus, il sera tenu de payer les honoraires de ce dernier pour les services rendus et non payés en date de la terminaison. Cependant, à moins de stipulations contractuelles contraires, la résiliation n'aura pas à être précédée ni d'un préavis ni d'un délai permettant au gestionnaire de corriger la situation.

Par ailleurs, les parties pourront conventionnellement prévoir les conditions et modalités particulières à l'exercice des facultés de résiliation par le syndicat. Dans ces cas, ce dernier sera assujetti auxdits termes du contrat de gestion, sans quoi il pourra être tenu responsable du préjudice causé au gestionnaire.

Sur ce, il appert de la décision *Garage Auto Shaltas inc.* qu'en cas de résiliation pour cause faite « illégalement » par le syndicat en transgression des stipulations du contrat de gestion, un recours en dommages contre le gestionnaire devra échouer. Pis encore, telle procédure sera considérée comme étant sans fondement et abusive, justifiant ainsi le paiement au gestionnaire des dommages relatifs aux frais juridiques engagés pour se défendre.

Par conséquent, il sera d'autant plus important de vérifier les dispositions précises du contrat de gestion en la matière, notamment eu égard aux délais de préavis prévus pour les deux régimes de résiliation, ainsi que relativement à la renonciation à la résiliation unilatérale. ☐

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



Bornes de recharge, tout un défi

Isabelle Rivard, Ing., AÉ LEED
Directrice de projets
Énergénia inc.

L'installation d'une borne de recharge à la maison semble simple à planter dans le cas des propriétés unifamiliales, mais peut représenter tout un défi dans le cas des installations en copropriété. Qu'en est-il de l'installation de nouvelles bornes électriques dans un espace de stationnement intérieur ?



La législation

La législation est la première difficulté qui se présente dans le cadre de l'implantation d'une borne de recharge en copropriété. Le Code civil du Québec présente une restriction quant aux décisions qui doivent être prises entre les copropriétaires à savoir que les trois quarts des voix doivent s'entendre en faveur de la réalisation des travaux. Inutile de mentionner qu'il s'agit ici de tout un défi.

La vente

On évalue que d'ici 2030, 5 % des véhicules sur nos routes seront électriques. Si l'infrastructure évolue en ce sens, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles se doivent de rendre accessibles leurs installations face à cette nouvelle demande. Du point de vue de la vente, la disponibilité et l'accessibilité

des bornes de recharges deviennent un argument de poids dans la sélection ou non d'une unité.

L'application technique

Il est sans dire que des modifications à l'entrée électrique doivent être réalisées afin de permettre l'implantation des bornes de recharges. Cependant, il existe des méthodes de conception qui permettent de concentrer les interventions localement et ainsi limiter l'explosion des coûts à l'installation. Les interventions doivent être réalisées selon les règles de l'art qui existent dans le marché et doivent être supervisées et réalisées par des professionnels. Selon le choix des copropriétaires, il est possible de raccorder les bornes de recharges au compteur d'électricité des aires communes ou encore aux compteurs individuels des propriétaires des espaces de stationnement visés.

Les coûts

Il existe actuellement dans le marché, trois modes de recharge qui ont un impact sur le temps de régénération de votre véhicule. Ces modes influencent le modèle de bornes à planter et le type de modifications à apporter aux installations électriques de l'immeuble. Les modes à 120 et 240 volts coûtent quelques milliers de dollars à l'acquisition pour un temps de recharge du véhicule qui peut s'étendre jusqu'à une journée. Le mode à 347-600 volts coûte, quant à lui, quelques dizaines de milliers de dollars et peut atteindre des temps



de recharge aussi courts que 20 minutes pour une charge à 80 % de la batterie.

En regard au coût d'exploitation, monsieur Louis-Olivier Batty, porte-parole chez Hydro-Québec explique que « le coût annuel en électricité pour recharger une voiture électrique peut s'élever entre 300 et 700 \$, selon la taille de la batterie dans le véhicule et le kilométrage parcouru ». Ce coût représente l'équivalent de la consommation d'énergie d'un chauffe-eau de 40 gallons.

En complément, des programmes sous forme d'incitatifs financiers existent actuellement pour stimuler l'implantation de ce type d'installation. Il nous fera plaisir de vous accompagner et de vous guider dans l'implantation de ces appareils.

Dans une vision où la densification des installations est une réalité d'actualité, il s'avère que l'ajout de bornes électriques deviendra, dans un avenir rapproché, un besoin auquel il faudra s'attaquer. J'aime bien le parallèle que Paul-Robert Raymond, chroniqueur au journal Le Soleil, suggère : le droit d'avoir accès à une borne électrique se rapprochera du droit de respirer et de boire de l'eau. ○



Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120
info@constructionstremco.com

Vérification obligatoire des façades des bâtiments : le temps passe vite...



Par Daniela Petrusian, ing., M.Eng., MBA
Consultants Facades Plus Inc.

Été, automne, hiver, printemps. Et encore été, encore automne ... Voilà ! Nous sommes déjà en 2018. Cinq ans ont passé depuis le 18 mars 2013, date d'adoption, par l'Assemblée Nationale, du Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, ce qui veut dire que les bâtiments dont les façades ou le stationnement étagé ont été vérifiés en 2013, doivent subir le même processus cette année, en 2018. La date limite est le 18 mars.

Nous vous devons une explication au sujet des termes : vous entendez plus couramment « Vérification selon la Loi 122 », ce qui est, en partie, vrai. En effet, la Loi 122 a permis l'adoption de ce Règlement, qui représente le sujet de cet article.

Pour faire un rappel, ce Règlement exige, à chaque 5 ans, la vérification de la sécurité des façades et des stationnements étagés (généralement souterrains). Cette vérification mène à l'émission d'un rapport technique, signé par un ingénieur ou un architecte, qui atteste qu'il n'y a pas de condition dangereuse sur les lieux, et émet des recommandations.

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

En principe donc et sans s'y limiter, avant le 18 mars 2018 on devrait faire vérifier les façades et les stationnements étagés des bâtiments suivants :

- Bâtiments qui ont été inspectés en 2013;
- Bâtiments construits en 2008;
- Bâtiments qui le 18 mars 2013 avaient plus de 10 ans, mais moins de 15 ans;
- Tout autre bâtiment dont l'âge justifie une vérification selon ce Règlement.

Pour les nouveaux propriétaires et les anciens, qui n'ont peut-être pas pris encore connaissance de cette norme, nous vous rappellerons qu'il s'agit d'une obligation légale appliquée par la Régie du bâtiment du Québec. Ce rapport doit être disponible en tout temps à l'adresse du bâtiment, pour une éventuelle consultation par un inspecteur de la Régie.

Afin de vous guider dans vos démarches, nous vous rappelons quelques points :

Définition du terme « façade »

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. »

Décider si le bâtiment est assujetti à la Loi

Vous êtes propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble qui compte selon vous 4 étages, mais 5 selon votre voisin. Comment est-ce possible ? C'est simple : vous avez compté le rez-de-chaussée qui est hors-sol sur la moitié de la surface de plancher et votre voisin, non. De la même manière, de diverses situations peuvent donner lieu à de diverses interprétations.



La Régie du bâtiment a publié un « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » dans lequel elle accorde une place spéciale à la section I.2 « Façades visées par le règlement ».

Voici les situations qui exigent que votre bâtiment soit soumis à la vérification des façades :

- 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.

Types et méthodes d'inspection

Maintenant, quel travail sera exécuté sur votre bâtiment ? Devriez-vous préparer un devis de performance ? Oui, idéalement, devriez-vous indiquer un nombre d'ouvertures exploratoires ? Non.

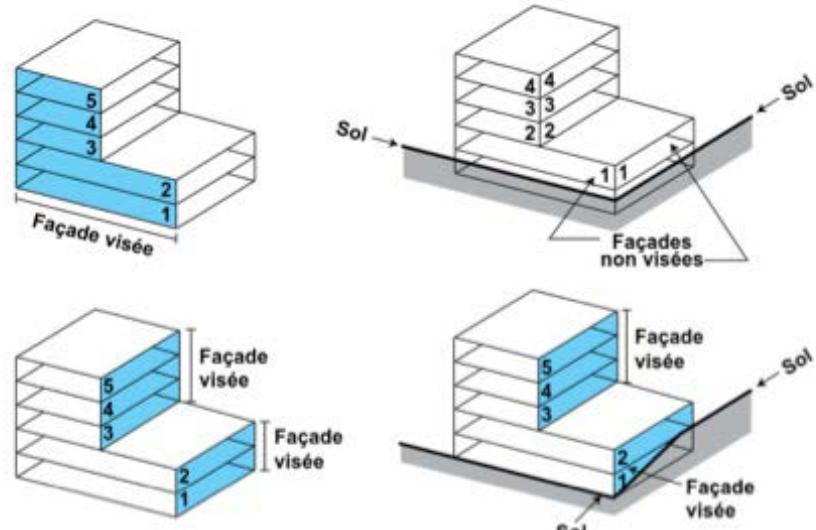
En principe, la base légale de la vérification des façades est le règlement mentionné au début de cet article. Comme référence exacte, l'article 378 de ce règlement laisse au professionnel (ingénieur ou architecte) la responsabilité du choix des méthodes, de même que tout éventuel test, examen et mise-en essai. Il considérera, toutefois, une inspection générale (visuelle, non destructive) et une inspection détaillée. Premièrement, quelle est la différence entre les deux ?

L'inspection générale s'effectue à une distance minimale de 6 pieds (1.8 m) de la façade et explore l'état général de l'enveloppe. Le professionnel devrait se munir d'outils de prise de vue de haute performance (jumelles, caméra HD, etc.). Il peut demander au propriétaire l'accès à des escaliers, toiture, balcons et autres éléments. Après cette étape le professionnel d'expérience a déjà une très bonne idée de la direction à prendre dans sa démarche.

L'inspection détaillée implique l'accès à une distance de moins de 6 pieds de l'enveloppe. Ceci est réalisé à l'aide d'équipement de levage en hauteur (à titre d'exemple : nacelle, plateforme suspendue, camion-grue). Ces équipements doivent être déclarés à la municipalité (service d'urbanisme) afin qu'un permis d'occupation de la rue soit délivré. Tout élément est pris en considération dans le calcul de ce permis : rue d'ordonnance, rue secondaire, stationnement, places de stationnement avec parcomètre. De plus, ces équipements seront éventuellement déplacés près du bâtiment, ce qui pourrait endommager votre gazon ou aménagement paysager. Ensuite, on débute les percées exploratrices...

I.2 Façades visées par le règlement

Les dispositions du Code de sécurité relatives à l'entretien de façades s'appliquent à tout bâtiment assujetti 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).



Établir la date de construction de son bâtiment

Selon le même « Guide » de la Régie du bâtiment, la date de construction d'un bâtiment est la date de la première pelletée de terre du chantier de construction du futur bâtiment.



Le nombre et la localisation des percées seront décidés par le professionnel, qui exige généralement des interventions telles que :

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

Équipements

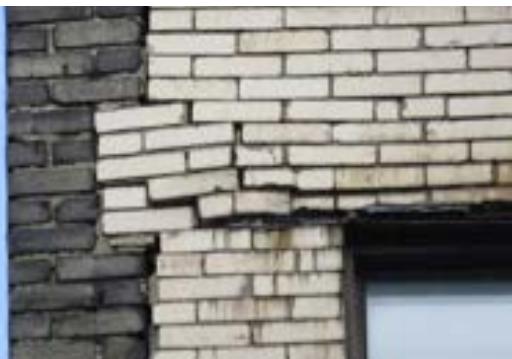
Plusieurs méthodes peuvent être utilisées par le professionnel qui effectuera la vérification. En voici, de manière sommaire, quelques-uns :

- Équipement de levage : nacelle, plate-forme élévatrice ou suspendue, échafaudage;
- Thermographie;
- Équipement de mesurage à distance : station totale, scan 3D;
- Descentes par cordes
- Drones

Est-ce de votre responsabilité, comme propriétaire d'un immeuble, de décider des méthodes et des équipements utilisés ? Qui est ultimement responsable du contenu de ce rapport ? Le professionnel qui prend la responsabilité de cette vérification respecte son Code de déontologie et met donc à la disposition du client toute sa compétence et ses connaissances. Nul ne peut diriger les activités professionnelles d'un membre d'un ordre professionnel, à moins qu'il soit lui-même professionnel : il décide des méthodes et il garantit ses conclusions.

... ET SI CONDITION DANGEREUSE ?

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



Art. 375 : « Constitue une condition dangereuse aux fins de la présente sous-section, toute condition dans laquelle se trouve un bâtiment lorsqu'un élément de l'une de ses façades peut, de

façon imminente, se détacher du bâtiment ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes. »

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

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

1. mettre en place sans délai les mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public;
2. en aviser la Régie sans délai;
3. fournir par écrit à la Régie, dans les 30 jours, une description, élaborée par un ingénieur ou un architecte, des travaux correctifs à réaliser pour éliminer la condition dangereuse de même que, pour approbation, un échéancier des travaux correctifs;
4. s'assurer que les travaux sont réalisés conformément à la description, à la planification et à l'échéancier susmentionnés;
5. obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades du bâtiment;
6. transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.

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

Le coût d'une inspection

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

- Les honoraires du/des professionnel/s;

- La location d'équipement de levage en hauteur et son installation sur le bâtiment;
- La main-d'œuvre pour la manutention ou le déplacement de l'équipement;
- Le permis d'occupation de la voie publique, incluant les stationnements publics et les places de stationnement à parcomètre;
- Le coût des entrepreneurs spécialisés pour effectuer des percées, du démantèlement et la réparation;
- Le coût des matériaux pour les réparations;
- Le coût exigé par des laboratoires d'analyses spécialisés pour effectuer des tests sur les échantillons prélevés par les percées exploratoires;
- La réparation du gazon / aménagement paysager

Quelques conseils de plus...

- Assurez-vous que le professionnel choisi est inscrit correctement pour l'année en cours à son ordre professionnel et qu'il vous présente une copie de son assurance-responsabilité professionnelle à son nom (sous la forme d'un contrat entre lui et un assureur et non pas une assurance collective de son ordre professionnel);

Demandez une soumission par étape : générale et détaillée, en vous abstenant à indiquer les méthodes à utiliser par le professionnel : il est le seul responsable de son travail; [O](#)



T: 514.336.0100 | C: 514.898.3042

Assainissement

Nettoyage de stationnement

450 468-0577



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

GUARD-X_{inc.}

Protection incendie • Fire Protection



**Plus de 75 ans
d'expérience
Soumission gratuite**

- Alarme incendie
- Gicleurs
- Extincteurs
- Éclairage d'urgence
- Service d'urgence 24/7

**Contactez-nous au
514 277-2127
www.guard-x.com**

10 600, boul. Parkway, Ville D'Anjou, QC H1J 1R6

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité

Entretien de votre stationnement étagé : pourquoi ne pas vous prévaloir d'un service clés en main ?



Le béton délamинé nécessite des réparations extrêmement coûteuses. Cela se produit lorsque la membrane d'étanchéité, qui est censée le protéger, ne fait plus son travail adéquatement.

Par Adam Webber
Président de Dumoulin & Associés

Le béton est une matière vivante. Il nécessite des soins périodiques pour demeurer performant. Les dalles étagées d'un stationnement n'échappent pas à cette règle. L'acier d'armature qui s'y trouve ne doit pas être exposé à la corrosion, sinon il faudra possiblement remplacer la dalle affectée, mais aussi certaines poutres et colonnes, ce qui entraînerait des coûts astronomiques pour son propriétaire.

La corrosion résulte, bien souvent, des méfaits causés par le sel de déglaçage. Celui-ci est transporté, l'hiver, par les véhicules qui se garent dans un stationnement étagé. En s'infiltrant par les multiples microfissures recensées à la surface d'une dalle, il percole jusqu'à l'acier d'armature et le ronge petit à petit, jusqu'à éventuellement hypothéquer sa capacité portante. Mais avant d'en arriver là, habituellement, le béton a subi une lente agonie qui s'est échelonnée sur plusieurs années.

Inspections obligatoires

La dalle étagée d'un garage de stationnement s'est effondrée, en 2008, dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal. Cette tragédie, qui a fait un mort, fut l'un des éléments déclencheurs qui ont conduit, le 18 mars 2013, à la mise en place du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS). Il oblige, entre autres, l'inspection visuelle des dalles de stationnement étagées une fois l'an, ainsi qu'une autre réalisée par un ingénieur, un architecte ou un technologue professionnel tous les cinq ans.

À l'instar des propriétaires d'immeubles, les syndicats de copropriétaires doivent respecter cette réglementation. Pour s'acquitter adéquatement de cette obligation, ils devraient opter pour un service clés en main, en requérant l'expertise d'une entreprise qui s'y connaît en ce domaine. Dumoulin & Associés, qui a été fondée en 1978, propose ce type de service, afin d'assurer la pérennité des stationnements étagés.

Inspirée d'un syndicat

L'idée a été inspirée par un syndicat de copropriétaires qui a vécu une expérience dont il se souviendra longtemps, après avoir payé quelque 275 000 \$ pour faire réparer son stationnement souterrain. Il ne l'avait jamais entretenu en 15 ans. Mais plus douloureux encore, les administrateurs ont dû lancer un appel de charges (cotisations spéciales) à tous les copropriétaires, car il n'y avait pas assez d'argent dans le fonds de prévoyance.

L'un des administrateurs s'est alors posé la question suivante : « Est-ce qu'un programme d'entretien annuel préventif nous aurait coûté 18 300 \$? ». Sûrement pas. Outre les 275 000 \$ dollars à assumer, tous les véhicules ont dû être relocalisés pendant trois mois, soit le temps qu'ont duré les travaux. Pendant toute cette période, les occupants ont enduré le bruit des marteaux-piqueurs, l'émission de poussières, ainsi que les émanations chimiques découlant de l'application d'une membrane d'étanchéité.

L'entretien : beaucoup moins cher que les réparations

Très souvent, les notions d'entretien d'un stationnement étagé ne sont pas bien comprises par un syndicat de copropriétaires. Il faut savoir que pour éradiquer les problèmes potentiels à la source, l'entretien et le remplacement ponctuel de la membrane d'étanchéité sont deux données cruciales. Son entretien coûte de 5 à 10 \$ le pied carré. En comparaison, les réparations du béton varient de 30, 50 à même 100 \$ le pied carré.

Dumoulin & Associés propose divers degrés d'entretien, dont les forfaits s'échelonnent sur une période allant d'une à quatre années. Les services incluent, entre autres, notamment l'inspection annuelle et tous les quatre ans d'un stationnement étagé, la rédaction d'un rapport de vérification, le nettoyage ainsi que la tenue d'un registre d'entretien de l'immeuble.

L'équation est simple en matière de stationnements étagés : payer un montant raisonnable pour son entretien annuel, ou débourser des sommes d'argent faramineuses plus tard. Soyez proactifs à ce chapitre. Prenez le contrôle de vos dépenses, afin d'éviter qu'il ne vous échappe. Vous verrez que cette habitude sera très payante à moyen et long terme. ○



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**

Faut-il prêter attention aux fissures dans les joints de mortier ?



Par Isabelle Tremblay

Directrice administrative, associée

Les Constructions TREMCO inc.

Réfection d'enveloppe du bâtiment

Tout à fait ! Il faut d'abord que vous sachiez que les joints de mortier sont l'élément le plus faible dans l'appareillage de maçonnerie des murs d'un bâtiment. Donc, tout mouvement, perte de chaleur ou infiltration d'eau peuvent causer des fissures, de l'efflorescence ou une dégradation accélérée des joints de mortier d'un mur. Ils doivent donc être votre priorité lorsque vous inspectez visuellement votre bâtiment !

Tout d'abord, si vous remarquez la présence d'anomalies dans les joints de maçonnerie de votre bâtiment, vous devez faire confirmer l'analyse de la situation par une firme et/ou un entrepreneur expérimenté(s) spécialisé(s) en étanchéité d'enveloppe de bâtiment. Ceux-ci pourront vérifier s'il y a présence d'infiltration d'eau et vous conseiller sur les travaux à exécuter afin de pouvoir remédier à la situation avant de faire rejoindre votre immeuble.

Une fois votre rapport d'expertise en main, le choix de l'entrepreneur est également une étape importante pour ce genre de travaux afin de vous éviter des maux de tête et des coûts inutiles. En plus des incontournables dans l'exécution de tous travaux de construction comme vérifier si l'entrepreneur détient une licence RBQ, sa conformité avec la CCQ et la CSST, la prise de référence dans ce type de travaux, etc, il est très important de le questionner sur des points typiques à des travaux de rejoignement comme ceux-ci :

- Comment prévoit-il installer l'échafaudage afin de protéger les lieux pendant les travaux (portes, fenêtres, balcon, etc) ;
- À quel période de l'année prévoit-il faire l'exécution des travaux (Il faut savoir que lorsqu'ils sont réalisés en période hivernale, ceux-ci nécessitent de couvrir les échafaudages et chauffer pendant la pose de mortier ce qui entraîne des coûts supplémentaires considérables) ;
- Comment prévoit-il gérer la sécurité de son chantier et des occupants de l'immeuble (Ce type de travaux nécessite un haut niveau de gestion de la sécurité) ;



- Comment prévoit-il gérer la poussière que génèrent les travaux de rejoignement et comment il entend procéder pour le nettoyage des lieux ;
- L'entrepreneur est-il membre de l'Association des Entrepreneurs en Maçonnerie du Québec (AEMQ) ? (car son adhésion garantit que les travaux seront faits selon les règles de l'art).

En terminant, sachez que le remplacement des murs de maçonnerie est très couteux et qu'un parement bien entretenu aura une durée de vie grandement prolongée ! ☺

Source :

La maçonnerie vous informe et vous parle ?, Association des entrepreneurs en maçonnerie du Québec (AEMQ) 2017

CAA Québec, capsules-conseils, Joints de briques : la bonne technique pour une réfection durable, 2006

Importance de faire évaluer son bâtiment régulièrement



Par Sébastien
Picard T.P.
Eximmo Montréal

Dans une copropriété tout autant que dans une maison unifamiliale ou un commerce, il est important de faire évaluer son bâtiment pour fin d'assurance par un évaluateur agréé. Ce faisant, vous vous assurez d'obtenir le coût de reconstruction à neuf adéquat pour votre bâtiment. Ce montant représente le coût pour remplacer le bâtiment par un autre de même utilité avec les matériaux et techniques utilisées de nos jours à une date précise.

Lorsque nous effectuons évaluation pour fin d'assurance pour une copropriété, ce que nous prenons en compte sont les diverses caractéristiques du bâtiment, de ses espaces communs et des aménagements standards prévus des parties privatives, réalisées sans supplément de coûts par le promoteur. Les améliorations apportées par les propriétaires ou le promoteur dans une unité privative ne sont donc pas calculées au coût de reconstruction. Ces éléments devraient être couverts par une assurance personnelle, propre à chaque propriétaire ayant fait des améliorations dans son unité. Les améliorations les plus fréquentes sont les finis de plancher, les cuisines et salles de bains plus luxueuses, les airs conditionnés, les systèmes de domotique, etc.

Le coût de reconstruction à neuf du bâtiment devra être ajusté dans les années futures pour tenir compte de diverses conditions externes au bâtiment:

La fluctuation des coûts de conception des ouvrages, des taux horaires des travailleurs affectés à l'exécution des travaux, de même que des coûts d'approvisionnement en matériaux et matières, par des facteurs économiques, politiques, et sociaux, tels que la modification des règlementations, codes, lois, taxes applicables au coût des tra-



vaux, la remise aux normes de l'édifice suite à l'adoption de nouvelles réglementations, ou encore, en raison de conjonctures particulières et imprévisibles de l'économie, telle qu'une hausse anormale du taux d'inflation;

Toutes ces conditions particulières peuvent avoir un impact sur la valeur assurable de l'immeuble. Il est donc fortement recommandé de procéder à une mise à jour de l'évaluation par une inspection visuelle et la réévaluation du coût de remplacement à tous les cinq ans, ou au besoin, lorsque des conjonctures particulières sont susceptibles d'affecter la fiabilité des prévisions.

Lors de votre renouvellement d'assurance, vous pourriez constater que votre assureur a indexé le coût de remplacement de votre bâtiment selon une charte d'indexation qui lui est propre et qui est propre à chacun des assureurs. Ces augmentations pourraient ne pas refléter les fluctuations réelles du marché. Nous avons constaté des occurrences où

l'assureur calculait une augmentation de 30 % des coûts de reconstruction sur une période de plusieurs années alors que les données de marché ne justifiaient qu'une augmentation de 7 % pour l'immeuble sous étude.

Il y a trois options pour faire évaluer son bâtiment :

1. Par un rapport complet lorsque l'évaluateur ne connaît pas le bâtiment.
2. Par la mise à jour d'un rapport de valeur assurable existant lorsque le bâtiment a déjà fait l'objet d'un rapport d'assurance par l'évaluateur.
3. Par le coût d'indexation exprimée sous la forme d'une lettre explicative lorsque le bâtiment a déjà fait l'objet d'un rapport d'assurance par l'évaluateur.
4. l'évaluateur.

Dans le cas de la première catégorie, une visite du bâtiment est requise, car l'évaluateur ne connaît pas le bâtiment. Dans le cas d'une mise à jour d'un rapport de valeur assurable existant, une visite plus brève est requise pour s'assurer qu'aucune modification au bâtiment pouvant affecter la valeur de reconstruction n'a été effectuée depuis l'émission du rapport précédent. Cette mise à jour est requise si le délai de production du dernier rapport dépasse 5 ans. À l'intérieur de la période de 5 années, il est possible d'indexer le montant original du coût de reconstruction si le bâtiment n'a pas subi de modification depuis l'évaluation précédente. Ce service est généralement offert par les bureaux d'évaluation.

En résumé, l'important c'est de vous assurer que votre bâtiment est bien assuré en tout temps et que les augmentations ou les baisses de votre valeur assurable soient adéquates et représentent l'évolution des coûts de reconstruction du marché.

**Services
après sinistre**

**Service
d'urgence
24/7**

**Dégât d'eau
Incendie**

450 468-0577



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



ACCÉDÉ PAR LES ASSUREURS

Partout au Québec

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

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

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



Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com



Par Me Karl De Grandpré
Azran & Associés Avocats inc.

Vermine et copropriété ne font pas bon ménage

Lors des occasions de festivités, les hôtes peuvent parfois être confrontés au problème de devoir subtilement solliciter les invités à quitter lorsque ceux-ci semblent vouloir prolonger l'hospitalité offerte. Bien que cette situation puisse comporter son lot d'inconvénients, ce n'est rien de comparable à l'incrustation de la vermine en copropriété, notamment les insectes et/ou les rongeurs indésirables.

Afin de traiter adéquatement les aspects reliés à cette situation problématique, il est important pour le copropriétaire ainsi que pour le syndicat d'agir avec célérité afin d'éliminer la vermine et ainsi éviter toute propagation dans les autres parties privatives de l'immeuble et les aires communes.

Et puisque la cause de l'infestation ne peut habituellement pas être détectée avant que l'expert en extermination ne se présente sur les lieux, il est habituellement préférable que le Syndicat agisse immédiatement, sous réserve de son droit de demander un remboursement des dépenses encourues au copropriétaire si celui-ci est fautif.

Responsabilité du Syndicat

L'article 1039 du *Code civil du Québec* édicte que « *la collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.* »

Ainsi, en se basant sur la notion de conservation de l'immeuble, le Syndicat devrait toujours veiller à faire éradiquer tous les indésirables présents qui pourraient endommager la structure et la stabilité du bâtiment, notamment les rats et autres rongeurs similaires.

De plus, il est de la responsabilité du Syndicat de veiller à l'entretien et à l'administration des parties communes. Selon l'article 1044 du *Code civil du Québec*, « *sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et* »

les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives. »

Il est donc important pour les administrateurs du Syndicat de la copropriété d'agir avec rapidité dès qu'une situation de vermine leur est dénoncée. La vitesse à traiter une telle demande peut non seulement faire en sorte de limiter les dommages pouvant être causés par les nuisances, mais également éviter que le copropriétaire reproche aux administrateurs d'avoir laissé trainer en longueur cette difficile situation.

Entre autres, le Syndicat doit rapidement contacter un exterminateur afin que celui-ci puisse à la fois déterminer la source de cette vermine, mais également proposer les méthodes nécessaires pour enrayer les nuisances de manière efficace.

C'est également par l'intermédiaire du rapport ainsi obtenu que le Syndicat pourra aussi déterminer si la preuve est suffisante afin d'entreprendre un recours contre les personnes fautives, le cas échéant.

De plus, le Syndicat devrait contacter un inspecteur de la ville afin d'obtenir ses recommandations sur le traitement de la situation en cours.

Enfin, il est important pour le Syndicat de désinfecter les parties communes et tout endroit ayant pu avoir été en contact avec les insectes et autres animaux.

Responsabilité du copropriétaire

En premier lieu, le copropriétaire doit immédiatement prévenir le Syndicat lorsqu'il constate dans son unité toute présence d'insectes indésirables pouvant menacer à la fois sa partie privative que les parties communes de l'immeuble.



Le copropriétaire doit comprendre que cette dénonciation/mise en demeure est essentielle afin de pouvoir justifier, le cas échéant, toute dépense qui pourrait être encourue par celui-ci afin d'enrayer de manière urgente les problèmes encourus.

Bien que les tribunaux ne minimisent pas les inconvénients découlant de la présence de toute forme de vermine, il demeure essentiel que le Syndicat soit avisé du problème préalablement à ce que des dépenses soient effectuées par un copropriétaire. Le fait d'évoquer une situation d'urgence devra être démontré et prouvé à la cour si une demande de remboursement est contestée.

En lien avec cette dénonciation, le copropriétaire doit permettre l'accès à son unité afin que les administrateurs puissent venir faire leurs propres constatations, par eux-mêmes et/ou avec l'entremise de l'expert engagé, ainsi que pour subir tout traitement nécessaire dans les circonstances.

Advenant que le Syndicat soit avisé du problème, mais que les actions correctrices tardent à être mises en place, le copropriétaire pourrait alors être justifié à intervenir, à tout le moins afin de mettre en place des mesures temporaires pour contrôler la vermine présente.

De plus, bien que la norme soit que la totalité des copropriétaires paient pour les charges communes encourues par le Syndicat, un copropriétaire pourra être tenu seul responsable des frais si l'infection lui est imputable. Conformément à ce qui ressort de la jurisprudence pertinente, afin d'obtenir la condamnation du copropriétaire pour sa responsabilité dans la propagation ou l'infestation des insectes dans le bâtiment, le Syndicat devra prouver que l'infestation provient de sa partie privative.

Sans cette preuve, aucun remboursement ne sera accordé. Il est à noter que la meilleure manière pour démontrer cette responsabilité est l'obtention d'un rapport par un exterminateur.

Enfin, même si l'infestation provient d'une partie privative, si le syndicat n'avait pas averti le copropriétaire avant de procéder à l'extermination dans son unité et du même coup obtenu son accord, le cas échéant, le Syndicat pourrait ne recevoir aucun remboursement lors d'une réclamation à la cour. Un avis oral est valable, mais pour se protéger de tout risque, il demeure préférable d'aviser par écrit de la venue de l'exterminateur et de tout traitement qui pourrait être effectué.

Conclusion

La présence en copropriété de rongeurs, de punaises de lit et/ou de fourmis est quelque chose de sérieux qui a souvent des implications pour tous les gens habitant l'immeuble.

Il est donc important pour le Syndicat de démontrer qu'il n'a pas omis d'accomplir ses devoirs quant à l'entretien de l'immeuble et dans cette perspective, le Syndicat devrait toujours agir pour éradiquer ces invités indésirables, et ce, bien que le copropriétaire puisse être tenu responsable de l'infestation.

Ceci étant dit, le copropriétaire doit néanmoins maintenir son appartement en bon état et prévenir le Syndicat dès qu'un problème intervient relativement à son unité.

Rappelons également que le Syndicat ne peut pas simplement présumer de la responsabilité d'un copropriétaire et en cas de contestation, il devra apporter et démontrer à la Cour toute la preuve utile et nécessaire pour convaincre le juge des allégations soulevées.

Comme pour chaque situation, lorsque le Syndicat et les copropriétaires agissent en commun, les difficultés soulevées par ce texte devraient se résorber rapidement et ainsi, tout le monde pourra se concentrer à recevoir les visiteurs qui sont moins « indésirables » ! ○



La solution de paiement spécialisée en copropriété

Simple . Rapide . Abordable

Offre spéciale
3 mois
gratuits

AUTOMATISEZ VOS PAIEMENTS DÉS MAINTENANT !

Nous réglons **automatiquement** et **simplement** tous vos paiements à recevoir ou à payer (Loyers, frais de condos ou tout autre type de revenus).

Nous améliorons la gestion courante de vos propriétés en vous permettant d'économiser temps et argent.

www.otonomsolution.com



Par Me Adèle Poirier
Langlois avocats

Cannabis : copropriété et location

Nul n'ignore que sont à nos portes d'importants changements législatifs ayant pour but de légaliser et de légitimer la production et la consommation de cannabis à des fins récréatives. Bien que la date exacte de cette légalisation reste à préciser, le projet de loi fédéral C-45 à cet effet pourrait entrer en vigueur aussi tôt qu'en août 2018.

Puisque le tabac est d'ores et déjà un sujet délicat en copropriété, il faut s'attendre à ce qu'une consommation de cannabis légalisée, et donc probablement plus courante, vienne s'ajouter à la liste des nombreux irritants et sources de conflits entre voisins et copropriétaires.

Si la plupart des règlements de copropriété interdisent déjà la consommation de produits du tabac dans les parties communes, y compris, le cas échéant, dans les parties communes à usage restreint (les espaces de stationnement, les balcons et terrasses, par exemple), il sera nécessaire de revoir le texte de ces règlements et d'élargir au besoin cette interdiction afin qu'elle englobe la consommation de cannabis.

Quant aux parties privatives, nous croyons qu'il sera difficile, voire discutable, comme pour le tabac, d'interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives une fois que celui-ci aura été légalisé. En effet, il s'agira alors d'une importante contrainte aux droits des copropriétaires d'user et de jouir librement de leur partie privative.

Il sera intéressant de voir de quelle façon interviendront les tribunaux placés face à de telles interdictions.



Cannabis et location

Les copropriétaires qui louent leur partie privative pourront quant à eux interdire à leurs locataires la consommation de cannabis dans le logement. Les copropriétaires-locataires devront pour ce faire prévoir une mention au bail à cet effet ou alors le prévoir au règlement dont une copie doit être remise aux locataires lors de la signature du bail. La jurisprudence a déjà confirmé la validité d'une telle clause ou mention au bail empêchant le locataire de fumer dans le logement.

La situation se complique légèrement cependant pour les baux déjà signés et qui sont ou seront reconduits, si ceux-ci (ou alors le règlement remis aux locataires) ne prévoient pas une telle interdiction. Il faudra alors suivre la procédure de modification d'une condition du bail prescrite par l'article 1942 du Code civil du Québec, qui prévoit qu'une telle modification devra être dénoncée au locataire par avis écrit, le tout dans les délais prescrits. La modification entrera alors en vigueur lors de la reconduction du bail. Attention toutefois, puisque le locataire pourrait refuser cette modification tout en décidant de reconduire le bail et de demeurer dans le logement. Ce sera alors au copropriétaire-locateur de s'adresser à la Régie du logement afin de demander (et de justifier) la modification du bail. Il faut noter par ailleurs qu'une interdiction de consommer du cannabis pourrait être jugée inopposable à un locataire détenteur d'une prescription de cannabis à des fins médicales.

Notons qu'à l'heure actuelle, il faudra attendre l'avis de modification et la reconduction du bail puisqu'aucune disposition ne permet de modifier le bail unilatéralement pendant son terme. Ainsi, à moins d'une modification législative à cet effet, plusieurs copropriétaires pourraient avoir à tolérer la consommation de cannabis dans leur unité privative jusqu'à la prochaine reconduction du bail. ○

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable



Abordable



Digne de confiance

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

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

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

www.jan-pro.ca



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : c'est le temps d'automatiser vos frais de condo !



Par Jean Salvador
Otonom Solution

Chaque printemps, vous tenez votre assemblée générale et vous vous demandez s'il y aura de la relève au C.A. comme bénévole. Et comme toujours, vos voisins ne se bousculent pas au portail, car c'est beaucoup de travail. Dans ce cas, pourquoi ne pas commencer à alléger le fardeau en automatisant les entrées d'argent afin d'au moins sécuriser votre budget ?

**Vous trouvez que c'est une bonne idée ?
Voici comment s'y prendre pour commencer à alléger votre tâche.**

Tout d'abord, commençons par les 5 étapes faciles de départ que vous n'aurez plus à faire par la suite :

1. Sélectionner le fournisseur qui effectuera vos prélèvements
2. Signer l'entente de services entre votre syndicat de copropriété et le fournisseur
3. Faites signer les formulaires d'autorisation de prélèvement à vos copropriétaires (fournis par votre fournisseur)
4. Entrez vos données (la première fois) sur votre tableau de bord en ligne (disponible chez certains fournisseurs pour vous éviter l'achat couteux d'un logiciel)
5. Déposer vos copies d'autorisations et spécimens de chèque des copropriétaires sur votre tableau de bord (une bonne façon de garder un historique pour la copropriété lorsque quelqu'un d'autre prendra la relève)

Bravo! Vous êtes maintenant installé. Vous n'avez qu'à attendre patiemment le 1^{er} du mois (ou tout autre date pour

certains fournisseurs qui le permettent) et vous pourrez en moins d'une minute et quelques clics envoyer vos paiements et recevoir votre argent. Vous n'aurez pas à entrer les informations chaque mois, tout sera prêt pour le mois suivant. Vous n'aurez de changement à faire que si vous avez des modifications tel que lors de la vente d'un unité, un changement des frais de condo, un chèque NSF, etc.

Voilà pour le démarrage, mais vous vous demandez si l'on peut-on imposer ce mode de paiement ?

En temps normal, ce mode de paiement est volontaire. Pour un syndicat de copropriétaires par contre, comme celui-ci est une association démocratique souveraine, l'assemblée peut l'exiger, selon l'opinion de Me Yves Papineau, dans son livre *Les charges de copropriété et leur recouvrement*. Il y est dit que la décision de rendre obligatoire le paiement préautorisé doit être prise par l'assemblée générale si elle n'est pas incluse dans la déclaration de copropriété.

En conclusion, à vous de voir la maturité de votre assemblée en ce sens.

Nous croyons par contre qu'il est souhaitable que le syndicat de copropriété prévoie une clause « d'adoucissement » pour les copropriétaires réticents en leur permettant le paiement par chèque notamment, mais avec une charge administrative pour couvrir les frais raisonnables de déplacement du bénévole pour l'action du dépôt.

Renseignez-vous! Pour quelques dollars par mois, vouserez soulagé mois après mois... ☺



Par Me Mélanie Hamel
Notaire (LLB, DDN).

Aimez-vous le camping ? Aimeriez-vous acheter le droit d'utilisation de votre terrain ?

Une nouvelle tendance se dessine au Québec depuis quelques années.... Devenez l'heureux copropriétaire de l'utilisation exclusive de votre terrain de camping

C'est quoi ? Il s'agit de plusieurs locataires d'un terrain de camping qui ont l'opportunité de devenir propriétaires de l'usage exclusif de leur terrain. On parle d'usage exclusif puisque vous n'êtes pas propriétaires du terrain, mais bien de son utilisation. Il y a aussi ceux qui décident de recadastrer les lots (solution plus coûteuse) qui seront vendus pour devenir une copropriété. Dans ce cas-ci, les copropriétaires ont la pleine propriété de leur terrain.

Que pouvons-nous faire avec ce terrain ? Vous pouvez y apporter les améliorations que vous voulez. Vous pouvez y ajouter un cabanon, une terrasse, une balançoire... Vous pouvez le louer à court ou moyen terme, le vendre et il peut également être transmis lors du décès de son propriétaire.

Comment est-ce géré ? Pour ceux qui auront acheté le droit d'utilisation de leur terrain, généralement les copropriétaires deviennent membre d'une association. Cette association se trouve à gérer la portion des terrains vendus (terrains privés). Pour ceux qui seront en copropriété, il s'agit du même principe, mais sous forme de syndicat de la copropriété.

L'association ou le Syndicat pourront décider de la réglementation pour l'utilisation des terrains, ce qui sera permis ou non, etc. Par exemple, ils auront la gestion des coûts pour l'entretien ou réparation de la piscine et des terrains de tennis ou de basketball. Ils auront également la gérance du compte d'électricité, du réseau wifi, de la cantine, l'entretien de la pelouse et des petites routes... Il peut même être décidé de garder une portion des terrains accessibles au public. Ce sera donc le propriétaire du terrain de camping qui en gardera la gestion.



Quel est l'avantage ? Pour des locataires qui louent un terrain à l'année, ses propres dépenses annuelles peuvent être réduites de moitié. De plus, une fois que vous aurez fini de payer votre terrain, vous n'aurez qu'à payer les frais de l'association ou de la copropriété.

Pouvons-nous le voir comme un investissement ? Pourquoi pas, puisque celui-ci peut prendre de la valeur au fil des ans. Si vous le louez, étant propriétaire de son droit d'utilisation ou du terrain, vous serez celui qui percevra le loyer.

Pourquoi un propriétaire de camping accepterait-il cette solution ? Pour une question fiscale, il est plus facile de le transférer par exemple, à ses enfants. La valeur du terrain étant réduite, l'impôt sur le gain en capital lors du transfert est lui aussi diminué de beaucoup.

Donc si vous voulez combiner camping, détente et investissement, cela pourrait être un choix intéressant pour toute la famille. ○

Lundi 13 août 2018

C'EST UN RENDEZ-VOUS
À NE PAS MANQUER !
au magnifique Club de Golf de l'île
de Montréal sur le PARCOUR DE L'ILE



COMMUNICATION
CondoMARKETING

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ



La classique annuelle de la Copropriété HydroSolution est un événement présenté par CondoMarketing en collaboration avec la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ).

Les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils sont invités à participer gratuitement et jumelés aux quatuors de nos fournisseurs accrédités commanditaires

Réservez tôt, les places sont limitées
Deux joueurs par syndicat.

Le Parcours de l'Île est bordé par le parc de la nature de la Pointe-Aux-Prairies. Il se démarque par ses boisés, ses espaces marécageux, ses obstacles d'eau, ses magnifiques roseaux, ses fleurs sauvages et une superbe variété d'arbres matures.

Information : Marie-Andrée Lambert au **514 397-2163**
Île de Montréal : **514 448-6000**
Site Internet : www.cgimgolf.com



Club de golf
de l'Île de Montréal

3700, rue Damien-Gauthier,
Montréal (Québec)



Par Me Simon Brière,
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

Cannabis et copropriété : où en sommes-nous?



L'entrée en vigueur prochaine du projet de loi C-45 du gouvernement fédéral, visant à créer la *Loi concernant le cannabis*, inquiète de nombreux copropriétaires et syndicats de copropriété. En effet, dans son état actuel, le projet de loi prévoit notamment que la consommation de cannabis à des fins récréatives sera dorénavant permise au Canada. Il prévoit par ailleurs la possibilité pour un individu de détenir jusqu'à quatre plants de cannabis dans sa demeure. Or, cette légalisation pourrait créer de nombreux conflits entre copropriétaires et syndicats.

Comme les unités de copropriétés sont parfois mal compartimentées et peu étanches, la fumée secondaire pourrait se propager dans les unités des autres copropriétaires par les portes, les défauts dans les murs ou bien dans les conduits de ventilation. Cette réalité est d'autant plus vraie pour les immeubles de copropriétés ayant un certain âge.

Règlementation

La meilleure façon pour un syndicat de copropriété de se pré-munir contre les effets néfastes de la légalisation du cannabis en copropriété est d'adopter un règlement interdisant la consommation de cannabis dans l'immeuble.

En effet, l'article 1054 du *Code civil du Québec* prévoit que « *le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes* ».

En ce sens, un syndicat de copropriété pourrait interdire la consommation de cannabis dans les parties communes de l'immeuble, notamment le hall d'entrée, les cages d'escalier, les balcons, les terrasses ainsi que les corridors. Il suffirait d'obtenir l'assentiment d'une majorité des copropriétaires présents lors d'une assemblée générale pour l'adoption du règlement¹.

La tâche risque toutefois d'être beaucoup plus ardue si le syndicat des copropriétaires souhaite interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives de l'immeuble, soit les unités des copropriétaires. En effet, l'article 1063 du *Code civil du Québec* prévoit qu'un copropriétaire peut user et jouir librement de sa partie privative. Cela implique qu'une telle interdiction ne pourrait être effective que si l'ensemble des copropriétaires renonce à la consommation de cannabis dans sa partie privative et que la destination de l'immeuble est modifiée en conséquence.

Les syndicats de copropriété pourraient toutefois avoir avantage à adopter un tel règlement au sujet des parties privatives avant que le projet de loi C-45 ne devienne loi. En effet, comme le cannabis est toujours criminalisé au pays, un syndicat pourrait techniquement interdire la consommation dans tout l'immeuble à titre de substance illégale. Évidemment, une telle solution pourrait ne s'avérer que temporaire puisqu'on ne sait pas encore comment les tribunaux interpréteront ce genre de règlement adopté avant l'adoption du projet de loi.

¹ Article 1096 du *Code civil du Québec*.

Il faut par contre noter qu'un syndicat de copropriété aura tout de même l'obligation d'accommoder les copropriétaires qui doivent consommer du cannabis à des fins médicales malgré l'interdiction.

Assurabilité

Le projet de loi C-45 dans sa version actuelle prévoit également la possibilité pour un individu de détenir jusqu'à quatre plants de cannabis dans sa demeure. Or, la présence de ces plants dans les unités de copropriété pourrait engendrer des problèmes d'humidité et la détérioration des matériaux. Cela pourrait par ailleurs entraîner des problèmes d'assurabilité pour les copropriétaires.

Pour veiller à un entretien adéquat de l'immeuble et s'assurer de sa pérennité et de son assurabilité, il pourrait être opportun pour un syndicat de proposer aux copropriétaires un règlement prévoyant un taux d'humidité maximal dans les unités privatives pour éviter la détérioration précoce des murs et plafonds.

Conclusion

Ainsi, il sera important pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires de suivre attentivement l'adoption du projet de loi C-45 afin de prendre les actions adéquates dans leur immeuble. Il sera également intéressant de suivre l'adoption du projet de loi 157 par le gouvernement du Québec qui vise également à encadrer le cannabis au niveau provincial, notamment quant à la culture de cannabis à des fins récréatives à domicile.

Par ailleurs, il pourrait être opportun pour les syndicats de copropriété souhaitant interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives et communes d'adopter un règlement en ce sens avant l'entrée en vigueur du projet de loi C-45. Nous invitons les syndicats à consulter leur conseiller juridique. ○

SC·PIERRE & ASSOCIÉS
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com
9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



4 avril - 9 mai 2018

Université McGill

688 rue Sherbrooke Ouest, Montréal (Québec)

INFORMATIONS, FRAIS ET INSCRIPTION :

Téléphone : 514-398-6200 | Courriel : pdregistrations.conted@mcgill.ca

Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété

Ce cours permet de mettre en pratique les connaissances acquises dans les trois autres cours du certificat à la gestion efficace des opérations d'une copropriété. Notamment, le développement de politiques et procédures internes, la tenue de registres de la copropriété, la gestion de contrats, l'organisation des réunions et la préparation de documents divers. L'étudiant apprendra à communiquer efficacement avec les intervenants internes et externes et à résoudre les conflits.



Mercredi 4 avril 2018 | 19h00 à 21h00

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

Conférencier : Bernard Bousseau

Les assurances en copropriété

Afin de bien comprendre tous les enjeux inhérents et pertinents à cet important poste de dépenses, le cours portant sur les assurances couvrira une foule d'éléments qui sauront aider les administrateurs et les gérants de syndicats de copropriété.

Une présentation d'**Hydro Solution**

Samedi 28 avril 2018 | 7h30 à 12h30

CondoWeek-end**Château Royal à Laval**, 3500, boul. du Souvenir Laval (Québec)

Conférenciers : Patrick Beauvais, Directeur clientèle,

Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA) - Représentant des Lloyd's de Londres

- Robert Labrecque (Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin)

- Patrice Asselin (Groupe Tandem, services après sinistre)

Pour une copropriété
mieux assurée**Les assurances et la gestion des sinistres**

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Mercredi 2 mai 2018 | 19h00 à 21h00

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

Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

Les charges communes en copropriété (Frais de condo)

Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction détenue par les copropriétaires.

Une présentation de **JAN-PRO**
Systèmes d'entretien



Mercredi 6 juin 2018 | 19h00 à 21h00

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Patrick Gautreau

Le plan de garantie en copropriété - Bâtiments neufs

Réception des parties communes - Protections applicables avant la réception du bâtiment - Vice ou malfaçon - La réparation des malfaçons existantes - La réparation des vices cachés - Les réparations des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol - Défaut de construction grave - Inspection préréception - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.

Une présentation d'**Hydro Solution**

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

Lundi 13 août 2018

Classique annuelle de la Copropriété 2018

Club de golf de l'Île de Montréal

33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



Club de golf
de l'Île de Montréal

Gratuit pour les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.

Information : Marie-Andrée Lambert au 514 397-2163 - Île de Montréal : 514.448.6000

Site Internet : <http://www.cgim>

Une présentation de **JAN-PRO** SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 5 septembre 2018 | 19h00 à 21h00

ICQ - 8515, Lafrenière, Montréal (Québec)
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.

Une présentation de **JAN-PRO** SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 19 septembre 2018 | 19h00 à 21h00

ICQ - 8515, Lafrenière, Montréal (Québec)
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.

Une présentation de **JAN-PRO** SYSTÈMES D'ENTRETIEN



Mercredi 3 octobre 2018 | 19h00 à 21h00

ICQ - 8515, Lafrenière, Montréal (Québec)
Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

La Gérance en copropriété au Québec

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

Une présentation d'**Hydro Solution**



Samedi 20 octobre 2018 | 8h30 à 12h00

CondoWeek-end

L'Hôtel Québec, 3115, avenue des Hôtels, (Québec)
Conférenciers : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

La gérance - Les charges communes

Le gérant joue deux rôles principaux: exécutant des décisions du conseil d'administration et rôle de conseiller auprès des administrateurs au niveau de l'administration générale, des finances et de la gestion technique du ou des bâtiments du syndicat. / Saisir toutes les nuances reliées aux charges communes, la façon de fixer et déterminer celles-ci, l'obligation des copropriétaires de payer lesdites charges, les conséquences reliées au défaut de paiement, les options du syndicat afin de recouvrer les charges communes impayées.

Une présentation d'**Hydro Solution**

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Samedi 3 novembre 2018 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

Château Royal à Laval, 3500 , boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Déclaration de copropriété • Assemblées des copropriétaires

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!

Une présentation de **JAN-PRO** Systèmes d'entretien



Mercredi 7 novembre 2018 | 19h00 à 21h00

ICQ - 8515, Lafrenaire, Montréal (Québec)

Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

Les finances et le fonds de prévoyance

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



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

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.



COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

175\$

PAR MOIS

POURQUOI CHOISIR MAÎTRE COMPACTEUR !

- MAÎTRE COMPACTEUR, C'EST VOTRE GARANTIE DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ - PRIX RENCONTRANT LES NORMES DE SÉCURITÉ DE L'INDUSTRIE
- 8 UNITÉS MOBILES DISPONIBLES 7 JOURS/ 7 DANS LE GRAND MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN
- VOTRE GARANTIE D'UN SERVICE ADAPTÉ À VOS BESOINS
- UN ATELIER DE FABRICATION À 20 MINUTES DE MONTRÉAL PERMETTANT DE RÉPONDRE RAPIDEMENT À VOS URGENCES
- MAÎTRE COMPACTEUR, C'EST UNE GAMME DE PRODUITS SUR MESURE, NEUFS OU REMIS À NEUF POUR RÉPONDRE À VOS CONTRAINTES D'ESPACE



MODÈLE MC-ST-25DF

*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie
du bâtiment
Québec
R.B.Q.: 5699-5368-01



NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

- COMPACTEUR INTÉGRÉ, STATIONNAIRE ET VERTICAL
- PRESSE À BALLOTS
- CONTENEURS 2 ET 60 VC
- VERSEURS
- CYLINDRES
- PANNEAUX DE CONTRÔLES
- CONTRÔLE DES ODEURS À L'OZONE
- ACCESSOIRES DIVERS

AUTRES SERVICES

- PROGRAMME DE MAINTENANCE PRÉVENTIVE VALEUR +
- MISES AUX NORMES D'ÉQUIPEMENT DIVERS
- DIAGNOSTIC D'ÉQUIPEMENTS
- USINAGE ET COUPE AU PLASMA HAUTE DÉFINITION
- FABRICATION - RÉPARATION - SOUDURE
- SABLAGE AU JET ET PEINTURE
- LAVAGE HAUTE PRESSION À L'EAU CHAUDE
- INSTALLATION - TRANSPORT - RELOCALISATION D'ÉQUIPEMENT

CONTACTEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI

**450 623 9323
1 800 771 0700**

maitrecompacteur.ca

Minimiser les coûts ?



Par Nathalie Bourassa
Groupe Miro Construction Inc.

Les Assureurs exigent, dans la mesure du possible et de façon sécuritaire bien sûr, de limiter les dommages lors d'un sinistre.

Évidemment, nous asséchons à la « shop vac » nos tapis et planchers puisque nous voulons minimiser les coûts, afin d'éviter d'avoir à payer une franchise souvent élevée et subir une éventuelle augmentation de notre prime d'assurance lorsqu'on déclare le sinistre.

Alors nous nous disons qu'en employant un entrepreneur général pour faire les travaux, que ce sera plus économique qu'en passant par notre assureur.

Suite, à ça et afin de ne pas « se faire avoir » comme j'entends souvent, les gestionnaires autonomes me téléphonent régulièrement afin qu'un de nos Chargés de projet passe faire une estimation suite au dégât et d'être rassurés suite à l'autre soumission reçue.

La différence entre un entrepreneur général et un entrepreneur spécialisé dans l'après-sinistre, c'est bien plus qu'une question de prix, c'est une question de savoir-faire.

L'entrepreneur spécialisé a les outils pour bien mener à terme la reconstruction de votre sinistre puisque nous sommes reconnus et certifiés auprès des Assureurs et nous nous devons de respecter les règles et protocoles de ces derniers.

Posez-vous les questions suivantes avant d'utiliser un entrepreneur général :

- Est-ce que l'assèchement a été fait selon les règles de l'art ?
- Reste-t-il de l'humidité dans les murs ou planchers ?
- Un antibactérien a-t-il été appliqué afin d'éviter toute propagation ?
- Est-ce que tout a été remplacé selon les normes ?
- Quels sont mes recours advenant l'apparition de moisissures après la fin des travaux ?
- Quelles sont mes garanties ?

Avec un entrepreneur spécialisé, vous n'aurez pas à vous poser de telles questions puisque :

OUI le taux d'humidité aura été vérifié,
OUI l'anti-moisissure sera appliqué selon le cas,
OUI tout sera remplacé selon les normes,
OUI les devis seront respectés,
OUI nous travaillons avec la liste de prix des Assureurs,
OUI vous êtes couverts par des garanties exemplaires,
OUI vous devez signer un certificat de satisfaction que nous devons remettre à l'Assureur afin d'être payé.
Alors, croyez-vous toujours que vous minimisez les coûts ?

*** Veuillez noter que je ne cherche pas ici à dénigrer le travail des entrepreneurs généraux, loin de moi cette idée ! Simplement, démontrer ici les différences entre une construction et/ou des travaux de rénovation pour une amélioration et celles des politiques à respecter par un entrepreneur spécialisé dans l'après-sinistre.

Informations : **450.468.0565**, poste 227





UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE *première classe*

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

Vous avez subi un sinistre ? | Nous pouvons vous aider !

- **Groupe Miro construction inc.** est une entreprise en construction et rénovation **après-sinistre** reconnue et **certifiée** auprès de la plupart des grands **Assureurs du Québec**. Que ce soit pour un **sinistre mineur ou majeur**, dans une résidence ou dans un immeuble de grande envergure, notre équipe hautement spécialisée dans l'après-sinistre saura répondre à vos attentes avec grand professionnalisme !
- **Groupe Miro construction inc.** s'engage à vous offrir un service qui sera à la hauteur de vos attentes et c'est par le biais du respect de nos engagements et de la compétence de notre personnel que nous pouvons tenir cette promesse.

Nos valeurs : Respect | Honnêteté | Compétence | Responsabilité | Esprit d'équipe

Chez **Groupe Miro Construction inc.**, nous sommes à l'écoute de vos besoins et nous avons su bâtir notre réputation un client à la fois...

Évitez les déceptions et faites affaire avec le **Groupe Miro construction inc.**

Une équipe de confiance, une équipe gagnante !



450.468.2033

miroconstruction.com | info@miroconstruction.com

3 ANS POUR 199 \$

(taxes en sus)

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :

Votre appel nous intéresse!



- > Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété :
 - Me Richard Lavoie
 - Me Raymond L'Abbé
 - Me Stefania Chianetta
 - Me Karl De Grandpré
 - Me Paul-André LeBouthillier
 - Me Michel Lévesque
 - Me Gabrielle Azran
 - Me Stéphane Audy
 - Me France Deschênes
 - Me Jonathan Vallières
 - Me Gaston Gourde
 - Me Charles-Justin Nichols
 - Me Bernard Jolin
 - Me Adèle Poirier
 - Me Mélanie Hamel
 - Me Sevgi Kelci
 - Me Robert Baker
 - Me Pierre G. Gingras
 - Me Félix B. Lebeau
 - Me Sébastien Fiset
 - Me Bruno Bourdelin
- > Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- > Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);
- > Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- > Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- > Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;
- > Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- > Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- > Participation aux Condos Week-end;
- > Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- > Service de fiduciaire en assurances;
- > Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :
 - [ExpoCondo.ca](#)
 - [CondoPrévention](#)
 - [CondoComptable](#)
 - [CondoÉnergie](#)
 - [CondoAssurance](#)
 - [CondoPerception](#)

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils

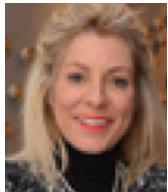


Service téléphonique d'accompagnement et de conseils
pour les syndicats de copropriété du Québec.

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Me Gaston Gourde



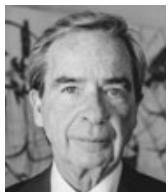
Sylvain Clermont
Vice-président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbe
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



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



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque & Associés Inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Mélanie Hamel
Hamel Notaire
Québec



Jean-Félix Bouchard
Huissier
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal Avocats
Montréal



Me Bruno Bourdelin
Fiset Légal Avocats
Montréal

Les dégâts d'eau sont la première cause de réclamation en assurance habitation au Québec¹

Par l'équipe d'Hydro Solution

Ils peuvent survenir à tout moment et les dommages engendrés par ces événements sont souvent importants. Dans le cas d'une copropriété, un tel sinistre est encore plus lourd de conséquences, car il est possible que l'eau affecte non seulement les parties privatives, mais également les parties communes de l'immeuble. Nous avons demandé à deux professionnels de l'industrie de nous parler des principaux problèmes reliés aux dégâts d'eau en copropriété. Joël Legault, T.p. président de la firme d'experts en bâtiment Legault-Dubois, nous expose un problème fréquemment rencontré lors de ses nombreux dossiers d'expertise et Nicolas Ayotte, Président et chef de la direction chez HydroSolution, nous mentionne les mesures implantées par leur entreprise afin d'assurer une installation de chauffe-eau qui minimise les risques de dégâts d'eau.

M. Legault, au cours de vos nombreux dossiers d'expertise visant des copropriétés, pouvez-vous affirmer que les chauffe-eau représentent une problématique courante en lien avec les dégâts d'eau ?

Joël Legault, T.p. : Oui. Malheureusement, une installation déficiente des chauffe-eau est une problématique que nous rencontrons fréquemment lors de nos inspections. Les normes d'installation ne sont pas toujours respectées et la qualité des chauffe-eau est parfois moindre. De plus, certaines mesures de précautions lors de l'installation d'un réservoir à l'intérieur d'un condo devraient être mises en place et ces méthodes ne sont pas toujours optimales, ce qui augmente le risque de dégât causé par l'eau.



En ce qui concerne le chauffe-eau, en quoi consiste une installation optimale ?

JL : Tout d'abord, l'installation d'un bac sous le chauffe-eau est obligatoire par le code de plomberie lorsque le réservoir est placé sur un plancher de bois. Ensuite, le tuyau de la soupape de sûreté, qui sert à évacuer l'eau en cas de surpression à l'intérieur du réservoir, doit diriger l'eau dans un endroit sécuritaire comme un drain de plancher, un renvoi de plomberie ou à l'intérieur du bac sous le chauffe-eau. Malheureusement, ce tuyau n'est souvent pas installé adéquatement, surtout lorsqu'il est raccordé de façon aveugle, c'est-à-dire sur des renvois de plomberie dissimulés à l'intérieur des murs. Entre autres, le diamètre du tuyau et le nombre de coudes existants peuvent ne pas être conformes, augmentant ainsi le risque de dégât d'eau caché.

Qu'est-ce qui doit être changé pour que les installations soient mieux réalisées dans l'industrie ?

JL : Les installateurs de l'industrie doivent être sensibilisés et formés selon les bonnes pratiques et ce, de façon régulière. De plus, l'implantation d'un programme de contrôle de la qualité des installations devrait être mise en place dans toutes entreprises offrant un service pouvant entraîner des dommages et encore plus spécifiquement des dommages causés par l'eau. Si aucun contrôle de la qualité des installations n'est réalisé, il est plus probable que des défaillances surviennent de façon récurrente, entraînant ainsi une augmentation du nombre de réclamations aux assureurs.

Nous avons ensuite interrogé M. Nicolas Ayotte, Président et chef de la direction chez HydroSolution, afin de connaître leurs exigences concernant l'installation de leurs produits.

M. Ayotte, nous savons que les chauffe-eau constituent une source de dégât d'eau. Que fait HydroSolution pour minimiser le risque de dommage et assurer une qualité d'installation auprès de sa clientèle ?

Nicolas Ayotte : Tout d'abord, chez HydroSolution, nous nous assurons d'avoir uniquement des chauffe-eau de qualité supérieure. Avec cette assurance que nos produits sont de qualité, nous sommes en mesure d'offrir une garantie minimale de 10 ans de couverture à nos consommateurs. Ensuite, tous nos installateurs partenaires suivent une formation spécifique sur l'installation des chauffe-eau comprenant les exigences des normes et codes ainsi que les attentes supérieures visées par HydroSolution. Par exemple, nous exigeons que l'installateur évalue la conformité et la sécurité des systèmes de plomberie et d'électricité existant avant de procéder à l'installation du chauffe-eau. Ainsi, nous assurons une installation sécuritaire et conforme.

De plus, HydroSolution s'est dotée d'un programme d'assurance qualité pour ses installations. Les visites de contrôle consistent en des inspections aléatoires réalisées par des professionnels indépendants qui ont pour tâche de s'assurer que les installations répondent aux exigences sévères des différents codes ainsi que celles d'HydroSolution. Suite à ces visites, des rapports sont transmis aux partenaires et les correctifs nécessaires sont apportés au besoin. Finalement, des plans de formation sont établis afin de corriger les interventions inadéquates et assurer un service hors pair.

Donc, HydroSolution s'est assuré d'avoir en main des outils pour garantir une installation sans soucis à ses clients ?

NA : Oui, ceci est notre mission. Nous sommes une entreprise soucieuse de la qualité de ses produits et de ses installations et nous avons à cœur d'offrir un service professionnel à notre clientèle. ☺

¹Source : <https://infoassurance.ca>

ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS



prend en mains l'entretien
de votre piscine...
et vous prenez des
vacances!



Un voyage tout inclus
d'une semaine pour
2 adultes dans un
Club Med de la Zone
Nord-Américaine,
en collaboration avec
Club Voyages Dumoulin.
**Une valeur de
plus de 5000\$**

Pour participer :

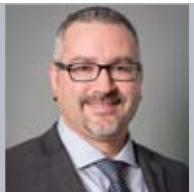
- remplissez le formulaire en ligne sur www.piscinesh2pro.com ;
- réservez des services pour un minimum de 300\$ chez H2pro Entretien de piscines et spas.

Tirage le 16 juin 2018.

Règlements et conditions sur www.piscinesh2pro.com

Club Med ¶
club star voyages
Dumoulin

Réduire les risques associés à la légionelle dans les systèmes d'eau potable



Par Robert Labrecque

Vice-président (Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin)

La maladie du légionnaire

La « maladie du légionnaire » a été décrite pour la première fois en 1976 à la suite de l'éclosion d'une forme mortelle de pneumonie à un congrès de l'American Legion à Philadelphie. Le microorganisme responsable de cette éclosion a été nommé *Legionella pneumophila*.

La maladie du légionnaire, pneumonie causée par l'inhalation d'eau sous forme d'aérosol (microgouttelettes aéroportées) contenant la bactérie de la légionelle, est potentiellement grave, parfois mortelle, notamment pour les personnes immunodéprimées, les personnes âgées, les fumeurs et les buveurs excessifs. Le taux de mortalité des personnes infectées peut varier de 10 % à 20 %.

Facteur de risque de prolifération dans les systèmes d'eau domestique

La légionelle vit naturellement dans les lacs, les cours d'eau et les sols. Elle préfère l'eau tiède dont la température est supérieure à 20 °C et ne survit généralement pas dans des eaux à plus de 60 °C. La fourchette optimale de prolifération de la légionelle est comprise entre 35 °C et 45 °C. Plus la température de l'eau se rapproche de 60 °C, plus le taux de prolifération diminue. La plage de décontamination thermique se situe entre 70 °C et 80 °C.

Les tours de refroidissement à l'eau sont les milieux propices à une prolifération potentiellement dangereuse de la légionelle les plus connus. Toutefois, lorsque les conditions sont favorables, les systèmes d'eau potable peuvent présenter un risque plus important que les tours de refroidissement. Les conditions ou les systèmes pouvant favoriser la prolifération de la légionelle comprennent :

- la présence de biofilm dans les réservoirs, les tuyaux ou d'autres récipients;
- les réservoirs de stockage d'eau chaude domestique;



- les tronçons morts dans les tuyauteries d'eau froide ou chaude.

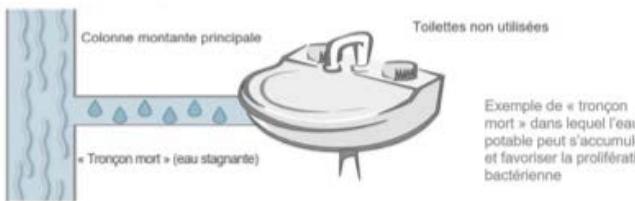
Le biofilm (dépôts gélatineux de protozoaires, d'amibes, etc.) peut se former sur les surfaces à l'intérieur des systèmes d'eau froide et chaude, surtout si ces derniers sont corrodés ou entartrés par de l'eau dure. Or, la présence de biofilm et les surfaces rugueuses des parois de la tuyauterie protègent toute bactérie de la légionelle contre la désinfection à température élevée.



Le biofilm (dépôts gélatineux de protozoaires, d'amibes, etc.) peut se former sur les surfaces à l'intérieur des systèmes d'eau froide et chaude.

Les réservoirs de stockage d'eau chaude sont une source de prolifération de la légionelle, en particulier si les éléments chauffants (serpentins) n'atteignent pas le fond de la cuve, permettant ainsi la création de zones froides. Les raccords de tuyauterie situés au-dessus du fond du réservoir entraînent l'accumulation de sédiments.

Ces facteurs combinés favorisent la prolifération de la légionelle dans les sédiments, qui peuvent être libérés dans l'eau chaude distribuée si une variation de la pression de l'eau (ex. : coupure d'eau) survient. Les bactéries présentes peuvent être disséminées sous forme d'aérosol par l'intermédiaire des aérateurs de robinet et des pommes de douche. Idéalement, la température de l'eau dans les réservoirs de stockage d'eau chaude devrait être maintenue à 60 °C afin de réduire la prolifération de la légionelle. Cependant, une eau amenée aux points de distribution à cette température peut causer de graves brûlures, notamment aux personnes âgées et aux jeunes enfants.



Révision obligatoire du programme d'entretien des tours de refroidissement

Depuis l'entrée en vigueur, le 27 mars 2013, du nouveau règlement sur l'entretien des tours de refroidissement à l'eau (section VII du chapitre Bâtiment du Code de sécurité), tous les propriétaires de ce type d'installations ont eu à mettre en place un programme d'entretien.

Élaboré et signé par au moins un membre d'un ordre professionnel, comme l'Ordre des ingénieurs du Québec, le programme d'entretien doit notamment inclure les procédures de mise en hivernage, d'arrêt et de redémarrage pendant les périodes de service, de nettoyage, de décontamination et de maintien de la qualité de l'eau, dans le but de préserver l'intégrité des tours de refroidissement et de limiter la prolifération de la légionelle.

Le règlement impose aussi une révision du programme tous les cinq ans, ce qui correspond au mois de mars de cette année (2018).

De plus, selon l'article 404 du nouveau règlement, il est obligatoire de réviser le programme d'entretien à la suite des situations suivantes :

- Une modification de l'installation de la tour de refroidissement à l'eau affectant le programme d'entretien;
- Un changement dans la procédure de maintien de la qualité de l'eau;
- L'utilisation de la procédure de décontamination.

En conclusion, une approche proactive de la gestion de l'eau, en particulier pour les bâtiments desservis par des tours de refroidissement, est nécessaire. En effet, contrairement à la plupart des problèmes reliés à la qualité de l'air intérieur, une élosion de légionelle peut avoir des conséquences importantes, comme la propagation d'une maladie grave, voire mortelle. Les méthodes utilisées pour détecter et éliminer les risques associés à la légionelle doivent être appliquées avec rigueur et nécessitent une connaissance étendue des systèmes hydrauliques des bâtiments ainsi que des caractéristiques de la légionelle. ○

Pourquoi mon toit coule ?

Est-ce la membrane, les solins métalliques, les équipements installés sur le toit ou les murs ?



Par Michel LeBlanc
Ingénieur, M. ing.
Président LK Toitures

Quand coule-t-il ?

Lors de pluie poussée par le vent, lorsqu'il y a un redoux en période hivernale ou tout simplement lors d'un refoulement par une colonne pluviale ? Vous comprendrez que les sources d'infiltration peuvent être variées, soient qu'elles sont très évidentes ou très complexes, visibles ou dissimulées. Elles peuvent même être multiples.

À la base, il faut se poser la question qui suit.

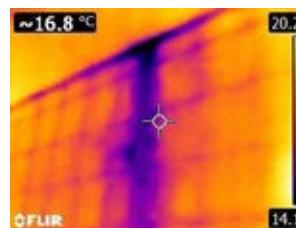
Est-ce que la toiture qui a été installée afin de couvrir l'immeuble respecte les normes en vigueur et celles de l'industrie ?

Il y a plusieurs signes qui fournissent une indication sur la qualité de l'installation et par le fait même de l'entrepreneur couvreur. Une d'entre elles est le respect des détails des solins métalliques situé au périmètre du toit. Si les joints dissimulés et les agrafes étaient absents et les sections de solins métalliques étaient seulement chevauchées une sur l'autre, il y a dès lors, la première source d'infiltration potentielle. Ce constat visuel pourrait être annonciateur d'une membrane de toit défectueuse installée sans égard à la profession.

D'où provient mon infiltration d'eau ?

- Est-ce que les joints de membranes ont cédé en plein milieu du toit ?
- Est-ce que l'eau provient au périmètre du toit par les solins métalliques et elle circule au travers la structure jusqu'au milieu d'une pièce ?
- Est-ce que le drain de toit est bloqué par des feuilles, des débris ou une balle de tennis en raison de l'absence de la crêpine de drain ?

Quel moyen existe-t-il afin de circoncire une réparation lorsque les actions de base tels que déneiger, libérer un drain de toit obstrué, créer une rigole à travers la glace afin de permettre l'évacuation de l'eau accumulée ont été effectuées ?



Vous conviendrez que rechercher une infiltration d'eau en période hivernale sera plus ardue et réparer le toit sera plus coûteux, car tout est enseveli, à moins d'une évidence tel un drain bloqué.

*Foncé = zone humide

L'utilisation d'une caméra infrarouge à l'intérieur de l'immeuble permet de déterminer avec précision la zone ou les zones humides au plafond. Elle fournit une information qui permet de réduire le temps de recherche et d'orienter adéquatement les réparations. Naturellement, l'utilisateur de la caméra infrarouge doit être qualifié et l'appareil doit être fiable également afin de permettre une lecture concluante.

LK TOITURES 450 437-4118
RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN 5100, Ambroise-Lafortune,
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7 Boisbriand (Qc) J7H 1S6
DES SERVICES SUPERIEURS DEPUIS 1997



Pourquoi faire inspecter ma toiture ?

L'ignorance de l'entretien d'une toiture ne permet pas d'épêcher les infiltrations d'eau provenant du toit, les réclamations d'assurance et de la gestion des réparations. Le risque des dommages augmente lors d'absence d'entretien du toit au même titre des autres éléments de l'enveloppe du bâtiment. Le conseil très simple et facile à appliquer est de réaliser une inspection de base de la toiture afin d'en connaître l'état, d'exiger un rapport photographique explicatif et de l'entretenir au besoin sur une base régulière. Si vous aviez à choisir, le moment d'une inspection et de l'entretien du toit, l'automne est la saison à laquelle votre choix devrait s'arrêter pour des raisons très évidentes telles que s'assurer de l'évacuation des eaux de pluie en libérant les crépines de drains des feuilles présentes et permettre la réparation de fissure de membrane de toit qui deviendrait seulement problématique lors de présence de glace. Toutefois, si vous n'aviez pas pensé à demander une inspection de votre toiture cet automne et que des infiltrations d'eau surgissent en période hivernale, il est possible d'effectuer des réparations d'urgence ou temporaires afin de limiter les dégâts et vous permettre de prendre une décision sans subir la pression du moment.

Vous avez l'opportunité de communiquer directement avec LK Toitures afin de recevoir les conseils judicieux ou de vous faire guider dans vos actions à venir. ○

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

Au-delà des inspections de façades requises par la loi 122 de la RBQ

Par Sean Beauchemin, ing.
Ingénieur associé,
Depatie Beauchemin Consultants

À la suite de plusieurs incidents survenus en raison de négligence associée à l'entretien, la Régie du Bâtiment du Québec a dû mettre en place une réglementation visant à améliorer la sécurité du bâtiment. Les propriétaires de bâtiments de cinq étages hors sol et plus et de stationnements composés d'un minimum de deux étages superposés sont dorénavant dans l'obligation de se conformer à ce nouveau règlement. En effet, il est maintenant obligatoire de faire inspecter les façades de ces bâtiments et les éléments structuraux de ces stationnements souterrains, et ce à tous les cinq ans.

Dès la mise en place de ce règlement, la grogne des propriétaires a été entendue au Québec entier, et avec raison. En fait, comme c'est souvent le cas dans la Belle Province, les règlements sont mis sur pied dans le but de corriger les personnes négligentes et pénalisent celles qui sont à leur affaire. De plus, les lignes directrices et les éléments devant ressortir de ces inspections sont plus ou moins clairs. Il a aussi été prouvé que la fourchette de prix obtenus pour faire l'inspection

d'un simple bâtiment est beaucoup trop large. Bref, la Loi 122 représente un casse-tête énorme, plus particulièrement pour les Syndicats de Copropriété ne faisant pas affaire avec une compagnie de gérance.

Pourquoi ne pas utiliser cette obligation et la tourner à son avantage?

La Loi 122 demande à ce que les inspections soient effectuées par un ingénieur ou un architecte. Il devient donc intéressant pour les propriétaires d'obtenir un rapport d'inspection écrit par ces professionnels. Les proprios doivent s'assurer d'obtenir un rapport qui contiendra de l'information pertinente. Pour se faire, trois éléments primordiaux devraient faire partie des rapports remis par la firme retenue afin que l'argent dépensé pour ces inspections en vaille la chandelle :

Un plan de localisation des déficiences

Bien entendu, si toutes les déficiences notées lors de l'inspection sont inscrites sur un plan dessiné à l'ordinateur, les réfections qui seront recommandées dans le rapport pourront être adressées facilement. Les coûts relatifs à la réalisation de ces réfections en seront donc diminués, vu la facilité à laquelle les entrepreneurs pourront faire leur travail.

La quantification de chacun des types de déficiences notées

Tel que pour le plan dessiné à l'ordinateur, l'estimation des

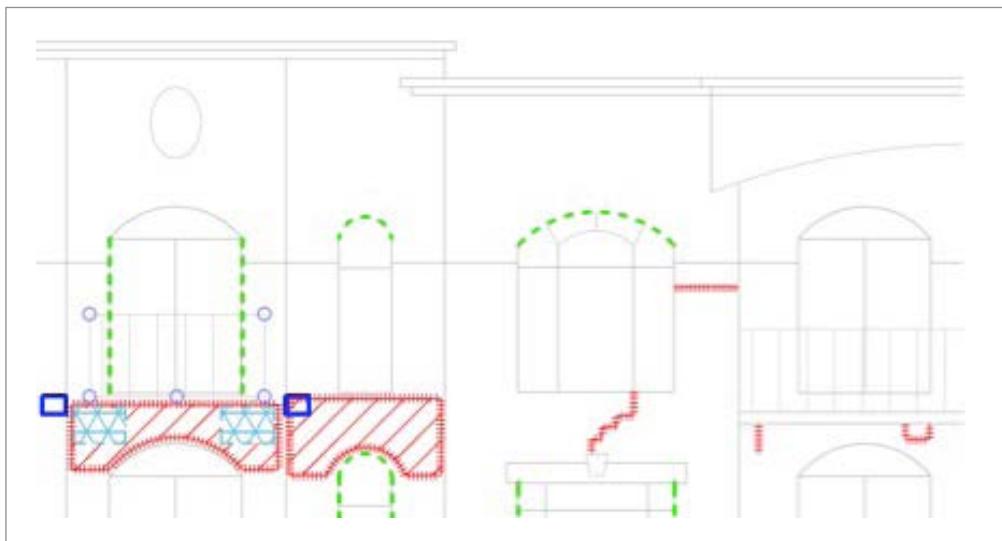


Figure 1 : Dessin assisté à l'ordinateur inscrivant tous les défauts notés lors de l'inspection du bâtiment.



Figure 2 : Délamination du béton dans un stationnement souterrain.
Crédit Photo : Raphaëlle Faucher

quantités de réparation qui devra être effectuée aidera grandement à éviter les « extras » qui pourraient être demandés par les entrepreneurs. Par exemple, si l'évaluation de la quantité de pied carré de rejoints de parement de briques est évaluée à 200 et que l'entrepreneur soumissionne sur cette quantité, il est possible que le propriétaire ait une mauvaise surprise si les quantités montent à 250 pieds carrés. Il est très possible que les 50 pieds supplémentaires ne soient pas chargés au même taux unitaire que les 200 premiers mis au contrat.

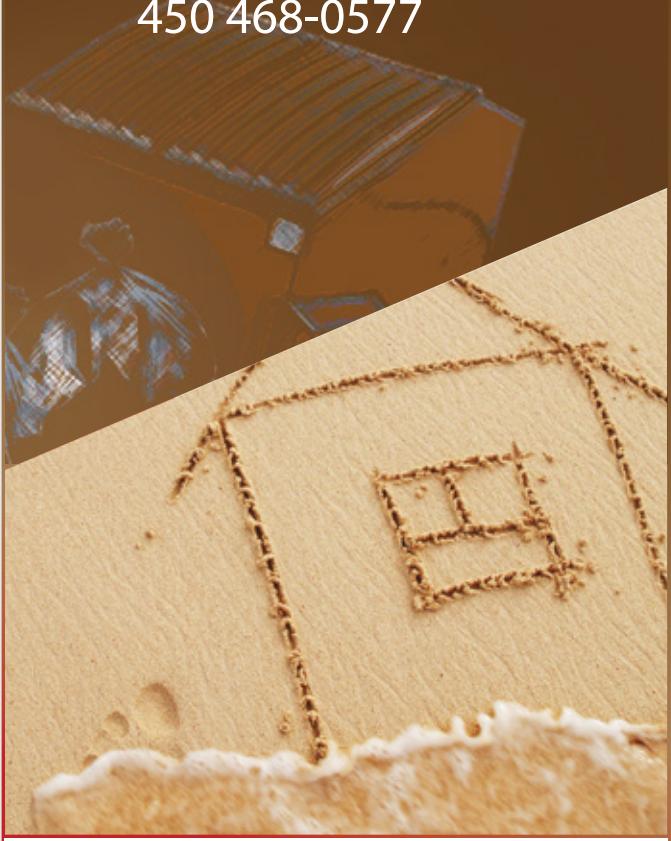
Une évaluation financière des défauts à faire réparer dans un futur rapproché

Cette évaluation, bien que très simple à effectuer, permettra aux propriétaires de budgéter les réparations qui ont été recommandées. Cela permettra donc à ces derniers de pouvoir faire effectuer toutes les réfections au moment venu et ainsi, permettre à l'actif de conserver son intégrité. Il a été maintes fois prouvé que certaines déficiences telles que la délamination du béton dans un stationnement intérieur pouvaient s'aggraver rapidement. Les réparations recommandées doivent donc être exécutées rapidement afin d'empêcher la propagation des déficiences et par le fait même l'augmentation fulgurante du montant total à injecter dans les réfections. ○

Assainissement

Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



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

Nettoyer pour limiter la contamination



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Dans nos environnements de travail et milieux de vie, on ne réalise pas toujours que nous pouvons servir de vecteurs de transmission de germes à nos collègues de travail et même aux visiteurs. Voici donc quelques trucs pour limiter la contamination et la propagation des germes.

1. Limiter la contamination croisée

La contamination croisée est le processus par lequel les microorganismes se transfèrent involontairement d'une surface ou d'un objet à un autre, avec des effets nuisibles. Malheureusement, la contamination croisée peut se produire même avec les procédures de nettoyage les plus communes.

Cela peut se produire en utilisant un chiffon de coton. Le chiffon de coton est efficace pour enlever la poussière et les particules contenant des bactéries, mais inefficace pour les retenir. Certaines bactéries vont être libérées dans l'air ambiant alors que d'autres seront déposées sur d'autres surfaces où le chiffon sera utilisé. La contamination se produit également lorsqu'on manipule les chiffons et les vadrouilles souillées à mains nues. Les germes sont alors transmis aux mains qui les transmettent aux objets et surfaces avec lesquels elles entrent en contact.

La contamination croisée est particulièrement nocive dans les milieux tels les restaurants, le domaine de la santé et les écoles. Les personnes affectées à la préparation de la nourriture peuvent être infectées par des germes qu'elles vont ensuite transmettre aux aliments et déclencher des empoisonnements ou des intoxications alimentaires.

Heureusement, il existe des alternatives aux chiffons et aux vadrouilles traditionnelles. La microfibre constitue un excellent choix pour retirer la poussière des surfaces. Elle est composée de fibres d'une dimension d'un seizième de la grosseur d'un cheveu, lui permettant d'entrer dans les petites fissures qui n'auraient pu être nettoyées par les fibres conventionnelles.



De plus, étant chargées positivement, elles attirent naturellement la poussière (chargée négativement) ce qui lui permet de la retenir. La microfibre est efficace à 99 % pour retirer et retenir les bactéries en comparaison avec 30 % pour les chiffons traditionnels en coton.

Un système prêt à l'emploi est un autre exemple d'outil efficace pour limiter la contamination croisée. Ce système permet de préparer des lingettes et des têtes de vadrouilles en microfibres en les faisant tremper dans une solution nettoyante ou désinfectante et ainsi, éviter de les manipuler avec les mains (souillées) pendant leur utilisation.

Une autre option est par l'utilisation d'un seau double, permettant que les têtes de vadrouilles n'entrent jamais en contact avec la solution de nettoyage contenue dans le seau et soient remplacées par des têtes propres qui elles sont trempées dans le mélange avant leur utilisation.

2. Attention aux surfaces fréquemment touchées

Il est difficile de nettoyer des surfaces fréquemment touchées comme les interrupteurs, les poignées de porte, les robinets et les claviers qui entrent en contact avec les germes et les objets souillés transportés par les mains des personnes qui circulent dans les différents environnements. Le virus de la grippe peut par exemple survivre plus de 2 heures sur une surface et se multiplier jusqu'à 6 000 fois si la surface n'est pas décontaminée.

Il est important de rappeler aux gens qui travaillent dans un même endroit des consignes de base quant au lavage des mains et aux éternuements. Il vaut mieux utiliser le creux de son coude que d'éternuer dans ses mains. Et si par mégarde on salit ses mains, il faut rapidement aller les laver avec du savon et les assécher par la suite. De même, la présence et la



disponibilité de papier mouchoir et d'assainisseur à mains permettront une lutte efficace à la contamination.

De nouvelles techniques font graduellement leur apparition et contribuent à désinfecter les surfaces fréquemment touchées et autres objets. Des vaporisateurs électrostatiques remplis de solution désinfectante permettent de couvrir 100% des surfaces souillées, tout en atteignant des surfaces en hauteur ou difficiles à désinfecter.

3. Réduire l'utilisation de produits de nettoyage

Comme on dit, trop c'est comme pas assez. Trop de produits peuvent être inhalés, entrer en contact avec la peau, les yeux et causer des problèmes de santé. Qu'on pense aux réactions allergènes, aux éruptions cutanées, aux problèmes respiratoires et oculaires, on a avantage à limiter le recours à des solutions toxiques, corrosives et non respectueuses de l'environnement. De plus en plus l'industrie propose des solutions de nettoyage qui sont écoresponsables et qui agissent avec autant d'efficacité que la chimie traditionnelle.

Lorsqu'on parle de lutter contre la contamination, on parle aussi de désinfection. Or, certaines bactéries réagissent à ces produits en développant une résistance qui est transmise aux nouvelles générations de germe, ce qui crée un cercle vicieux : plus de germes = plus de produits, plus de produits = plus de résistance. On a tous avantage à limiter le recours à la désinfection aux seuls endroits le nécessitant. En combinant des solutions écoresponsables avec des chiffons en microfibres, on parvient à diminuer jusqu'à 95 % l'utilisation de produits de nettoyage.

On peut aussi privilégier l'utilisation de produits concentrés, qui ont un impact sur les besoins et les frais de transport et par conséquent sur l'environnement. Ces solutions, lorsque mélangées en respectant les consignes des manufacturiers, ont démontré non seulement leur efficacité, mais permettent une diminution très appréciable des coûts d'utilisation. Une mauvaise habitude persiste cependant chez certains utilisateurs qui mélangent les produits sans doser la mesure. Il s'en produit des problèmes de performance qui sont trop souvent traités par d'autres techniques qui prévoient l'utilisation de produits encore plus nocifs qui se retrouvent inévitablement dans l'environnement.



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

4. Nettoyer toutes les surfaces

Il est facile de négliger certaines surfaces difficiles à atteindre comme le dessus des classeurs et des bureaux, les pales des ventilateurs ou les coins de plafond. Certains appareils comme les aspirateurs à filtre HEPA munis de rallonge permettant d'atteindre plus facilement le dessus des meubles et autres surfaces en hauteur. Des embouts recourbés permettent d'épouser plus facilement certaines formes comme les conduites de ventilation ou la tuyauterie. Par ailleurs, ces aspirateurs sont encore plus efficaces pour retirer poussière et autres débris sur les surfaces dures et les planchers en comparaison aux vadrouilles sèches qui elles, déplacent et envoient la poussière dans les airs pour se redéposer quelques heures plus tard.

Pour les surfaces vitrées, des rallonges munies d'embouts applicateurs facilitent l'atteinte de ces surfaces que l'on retrouve de plus en plus dans les espaces commerciaux et commerces de détail. En plus de débarrasser les vitres et leurs contours de la poussière et des souillures, l'applicateur permet d'enduire les surfaces pour empêcher la poussière d'y adhérer. Non seulement les surfaces seront plus belles, mais en plus, cette méthode retardera le prochain nettoyage.

À l'extérieur, les surfaces vitrées pourront être lavées avec des systèmes alimentés par de l'eau courante, qui sera purifiée par des sacs de résine qui retiennent les contaminants et autres débris transportés par l'eau, laissant ces surfaces propres, tout en permettant un nettoyage ne nécessitant aucun de produits de nettoyage. Cette technique permet non seulement de limiter l'impact sur l'environnement, mais en plus, facilite le travail des opérateurs qui peuvent demeurer au sol grâce aux rallonges de carbone qui peuvent atteindre jusqu'à 5 étages.



5- Éliminer les particules aériennes

Le nettoyage et la désinfection des surfaces permettent de limiter les risques de contamination. Le recours aux aspirateurs munis de système de filtration HEPA (High Efficacy Particule Air) rendra la circulation des particules aériennes plus difficiles puisque ce système les emprisonne plus efficacement. En effet, les normes associées à cette certification prévoient que les aspirateurs à filtre HEPA doivent retenir 99,97 % des particules de 3 microns et plus.

Comme mentionné précédemment, l'utilisation de chiffons en microfibre limitera également la présence de particules aériennes contenant des germes en raison de leur capacité d'absorption supérieure. En tenant compte de ces 5 recommandations, vous pourrez plus facilement contribuer à limiter les risques de contamination et améliorer le résultat de vos techniques de nettoyage. ○

INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS
Consultation et diagnostic

35 BUREAUX ASSOCIÉS DANS TOUT LE CANADA

ÉVALUATIONS DE LA CONDITION

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

GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES

RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

La FORCE en GENIE-CONSEIL

514 251-1313
www.gesfor.com

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

PG THE PINCHIN GROUP

Le Roc Fleuri : un immeuble de prestige de la métropole en constante évolution !



Par Jean-Pierre Huppé
Fusion Énergie



Situé à l'angle de la rue Drummond et du boulevard de Maisonneuve, Le Roc Fleuri est l'un des plus prestigieux immeubles du centre-ville de Montréal. Ce complexe haut de gamme de 24 étages, qui compte 140 appartements en copropriété, offre des services 24 heures sur 24, entraînant ainsi des coûts énergétiques importants.

En 2012, malgré le fait de figurer parmi les plus récentes constructions de la métropole, son syndicat décida tout de même de mettre de l'avant un projet d'intelligence énergétique dans le but d'augmenter la valeur du bâtiment et d'en diminuer la facture énergétique.

Le projet d'intelligence énergétique dédié aux équipements électromécaniques des aires communes de la copropriété Le Roc Fleuri consista alors à réduire la consommation d'énergie du bâtiment, tout en assurant le confort des occupants.

La combinaison de plusieurs mesures, telles que l'installation d'une commande centralisée, l'ajout d'entraînements à fréquence variable sur les équipements de ventilation et les pompes, ainsi que le remplacement de l'éclairage traditionnel par de l'éclairage DEL permit au Roc Fleuri de se qualifier pour un appui financier généreux de la part d'Hydro-Québec et de Gaz Métro, conduisant ainsi les copropriétaires à récupérer leur investissement en moins de trois (3) ans.

Fusion Énergie surveille à distance les installations énergétiques à l'aide d'un système interactif et intelligent qui permet le suivi continual de la consommation d'énergie. Grâce au système, il est également possible de consulter l'historique d'utilisation des composantes et l'évolution des températures, afin de faire les ajustements nécessaires pour optimiser la performance énergétique.

Friand d'opportunités innovatrices et souhaitant réduire encore davantage l'empreinte énergétique du bâtiment, le syndicat du Roc Fleuri confia au début de l'année 2017, le mandat à FE de concevoir et d'installer un système de récupérateur de chaleur entre l'air évacué et celui admis dans l'édifice. Des échangeurs à plaque installés sur les bouches d'évacuation et sur l'entrée d'air neuf, et raccordés par une boucle d'eau glycol, permettent de récupérer l'énergie de l'air vicié pour préchauffer l'air neuf nouvellement introduit dans les espaces communs. Ce projet a généré des économies supplémentaires de 24 200 \$ par ans, l'octroi d'une subvention de 15 000 \$ et un résultera en une Période de Retour sur l'Investissement de moins de quatre (4) ans.

L'innovation et la confiance dans les nouvelles technologies ont permis au Roc Fleuri de diminuer au maximum leurs émissions de GES et de se hisser parmi les édifices les moins énergivores de la province. ☺

L'entretien d'un sauna sec



Par Nicolas Guillotte,
Président-fondateur
Piscines et Spas POSEIDON

Il est important de prendre plusieurs précautions lorsqu'on nettoie un sauna sec. Il faut savoir que l'entretien d'un sauna commence au moment de l'utilisation. Ainsi, il est recommandé aux utilisateurs de prendre une douche avant d'entrer dans le sauna. De même, avant de s'asseoir ou de s'allonger sur les bancs, il serait bon de suggérer aux utilisateurs de placer une serviette sous chaque personne pour absorber la transpiration.

Pour le nettoyage, il est recommandé de balayer ou de passer l'aspirateur de façon hebdomadaire (selon l'utilisation).

Cela permet d'enlever la saleté, les cheveux et autres résidus de l'intérieur du sauna. Il faut aussi penser à nettoyer les parois que les utilisateurs ont touchées : par exemple le dessus des bancs, autour des portes et des accessoires de contrôles. Pour ce faire, on peut utiliser un chiffon humide ou une éponge trempée dans une solution douce de savon et d'eau, puis bien rincer avec un chiffon humide et de l'eau ordinaire. Un nettoyage avec 25% de vinaigre et 75 % d'eau peut aussi faire un très bon nettoyage. **Il ne faut pas utiliser trop d'eau, car le bois aura tendance à tourner au sombre. Enfin, il ne faut jamais arroser l'intérieur d'une cabine de sauna.** Ni l'arroser avec un pulvérisateur à pression.

Si le sol est recouvert de carreaux de céramique, il faut retirer le caillebotis et le nettoyer avec une solution douce à base de détergent et une brosse pour enlever les résidus. Une fois



bien rincé, on peut replacer le caillebotis sur le carrelage propre.

Si les murs intérieurs ont été rayés ou cabossés, ils peuvent être lissés par un léger ponçage en utilisant du papier sablé de grit 160 ou au plus agressif du 80. Si le bois a noirci, il peut être restauré par l'application d'un traitement chimique spécial disponible dans les magasins spécialisés. Une fois sablé et nettoyé, la remise à neuf du bois se fera avec l'application de l'huile de paraffine.

Si on décide d'utiliser une essence ou un parfum, il est important de l'ajouter à l'eau à verser sur les rochers et non pas directement sur la pierre à sauna elle-même.

Informations : **(450) 468-7378**

RENDEZ VOTRE ESPACE DE VIE PLUS ACCESSIBLE VOYEZ VOS MOUSTIQUAIRES DIFFÉREMMENT!

Les propriétaires de maisons investissent beaucoup de réflexion, d'argent et d'effort dans le choix de leurs portes et fenêtres mais, trop souvent, ils oublient complètement de porter attention aux moustiquaires. La lumière du soleil et l'air frais sont deux des éléments de base les plus importants à la vie. Il est donc important de les laisser entrer dans sa résidence afin de la rendre agréable et saine. Ce qui signifie que sélectionner le bon moustiquaire est essentiel.

Voici quelques excellentes raisons d'utiliser les moustiquaires rétractables Phantom.

LAISSEZ ENTRER PLUS DE LUMIÈRE NATURELLE

Les moustiquaires traditionnels bloquent votre vue en tout temps, mais les moustiquaires Phantom disparaissent lorsqu'on n'a pas besoin d'eux, ce qui vous permet d'apprécier une vue continue ainsi que la lumière naturelle.

LAISSEZ ENTRER L'AIR FRAIS TOUT EN GARDANT LES INSECTES À L'EXTÉRIEUR

La ventilation transversal naturelle est la meilleure façon de réduire votre dépendance aux systèmes de climatisation et ainsi de diminuer les coûts énergétiques. Les moustiquaires Phantom sont idéales pour laisser entrer la brise fraîche tout en gardant les pestes à l'extérieur.

ÉLIMINEZ LES AIMANTS!

Au cœur des portes rétractables Phantom se trouve la poignée "Latch and Release"

qui enclenche de façon intuitive et automatique le moustiquaire en place et l'empêche de s'ouvrir de lui-même.



AJOUTEZ À VOTRE ESPACE HABITABLE

Une nouvelle tendance architecturale est d'amener l'extérieur en dedans en créant des cuisines, des salles-à-manger et des coins salons extérieurs. Les moustiquaires rétractables motorisés Phantom peuvent augmenter considérablement la fonctionnalité de ces espaces en appuyant sur un seul bouton!



L'installation professionnelle Phantom est la façon idéale d'assurer que toutes les exigences soient remplies et que les moustiquaires soient installées correctement afin d'assurer leur longévité.

Appelez **1-888-PHANTOM** ou visitez **moustiquaires.com** et apprécier encore plus votre maison grâce aux moustiquaires Phantom.

NE LAISSEZ PAS LES
MOUSTIQUAIRES FIXES
OBSTRUER VOTRE VUE!

WWW.MOUSTIQUAIRES.COM



Contactez Moustiquaires Major Inc. aujourd'hui!

1-888-PHANTOM (742-6866)
moustiquaires.com

 PHANTOM®
SCREENS

Dispositifs antirefoulement pour l'eau potable : obligation des propriétaires



Par Patrick Gautreau, T.P.

Directeur technique

Nivoex Expert en bâtiment

Au travers la loi 122, à la vérification des tours de refroidissement à l'eau et autres inspections préventives, s'est ajoutée, ces dernières années, une obligation pour les propriétaires ou les syndicats de copropriété; la présence et le bon fonctionnement d'un dispositif antirefoulement (DAr) pour l'eau potable.

Rappelons qu'il existe un « Code de sécurité » pour les bâtiments qui s'adresse aux propriétaires, aux gestionnaires et aux usagers des bâtiments, des équipements et des installations. Dans ce Code, il est précisé de protéger le réseau d'eau potable contre la contamination en installant des dispositifs antirefoulement à tous les endroits où il y a un risque de contamination, et à l'entrée d'eau de leur bâtiment.

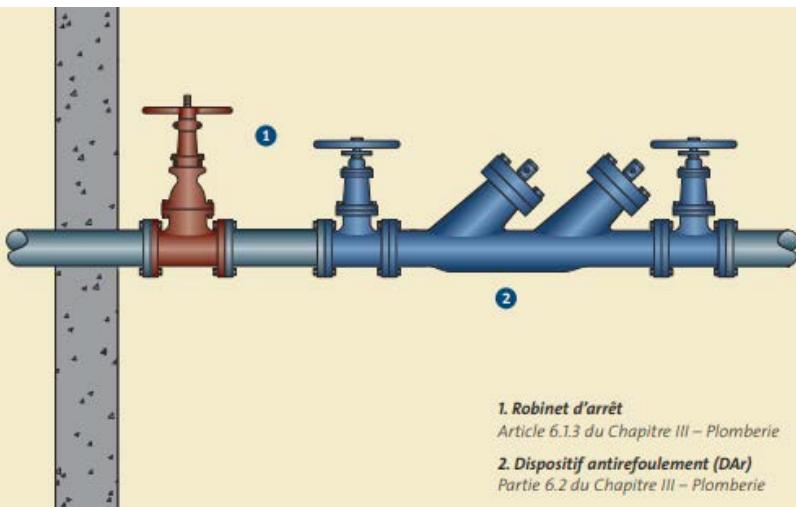


Figure 1 - IMB mai 2009

Les bâtiments exclus de ces obligations sont ceux existants, totalement résidentiels de moins de 9 logements ou de moins de 3 étages selon la Régie du bâtiment (RBQ). Autrement dit, jusqu'à 8 logements ou jusqu'à 2 étages, vous n'êtes pas, pour l'instant, obligé d'ajouter ces dispositifs DAr.

Le réseau d'eau portable doit être bien protégé contre les raccordements croisés. Si un propriétaire (gestionnaire ou autre) s'aperçoit que ses équipements ou ses installations sont à risque, il doit contacter un entrepreneur en plomberie qui effectuera la pose du ou des DAr appropriés, et en effectuera la vérification à l'installation ainsi qu'une fois par année (réf : norme CAN/CSA-B64.10.1). Il doit également conserver la preuve de ces inspections dans ses dossiers.

Pour trouver un vérificateur de dispositifs antirefoulement certifié, consultez le Registre provincial des vérificateurs de dispositifs antirefoulement sur le site Web de Réseau Environnement.

Lors de la vérification après installation ou de la vérification annuelle, le vérificateur doit remplir le rapport d'essai, en laisser une copie au propriétaire ou à son mandataire et en garder une copie pour ses dossiers. Il doit également, lors de la vérification initiale, identifier le DAr, indiquer la date de la vérification et apposer l'étiquette sur ce dernier.

Si votre bâisse est concernée par ces exigences du Code de sécurité, assurez-vous de faire vérifier la présence des dispositifs DAr ou de faire réaliser leur inspection. ○

RÉFÉRENCES :

INSTALLER ET VÉRIFIER UN DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT,

C'EST OBLIGATOIRE (RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC)

<https://www.rbg.gouv.qc.ca/plomberie/les-exigences-de-qualite-et-de-securite/dispositif-antirefoulement.html>

REGISTRE PROVINCIAL DES VÉRIFICATEURS DE DISPOSITIFS ANTIREFOULEMENT

<http://vdar.reseau-environnement.com/fr>

NIVOEX

Expert en bâtiment

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

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

nivoex.com

info@nivoex.com



PATRICK GAUTREAU, T.P.
Directeur technique



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

L'entretien des équipements mécaniques et du compacteur à déchets !



Par Serge Therrien
Maître Compacteur inc.

Avec le printemps, le temps des mises au point de nos différents équipements s'impose. Une maintenance préventive sur vos équipements de gestion de matières résiduelles comme le compacteur et les contenants s'avère une bonne façon de prévenir des situations d'urgences qui auraient pu être détectées lors d'une maintenance.

En plus, lorsque vous faites faire la maintenance préventive, un rapport sur l'état de vos équipements vous est remis ainsi qu'une liste de recommandations au besoin.

Une maintenance comprend 5 grands points de vérification :

- Vérification des contrôles électriques
- Vérification des composantes hydrauliques
- Vérification de l'état de la structure
- Vérification du bon fonctionnement des composantes
- Évaluation de l'usure de l'équipement

Le technicien doit procéder à une inspection minutieuse de ces différents points tels que la condition du filage, les interrupteurs, la pompe, le cylindre, le niveau et l'état de l'huile dans le réservoir et plusieurs autres points importants incluant les contenants pour prévenir une dégradation de vos équipements.



En conclusion, une maintenance préventive vous permet de connaître l'état de vos équipements, prévoir les réparations futures, mais aussi d'augmenter la longévité de votre investissement et de réduire les pannes indésirables. ☺

Des questions ? (514) 820-2900

Assainissement

Nettoyage

Graffitis

450 468-0577

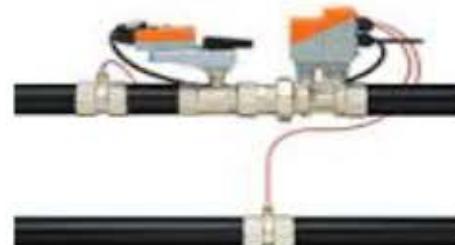
 **groupe**
TANDEM.net
service après sinistre inc.

BELIMO®

AIR - EAU - ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

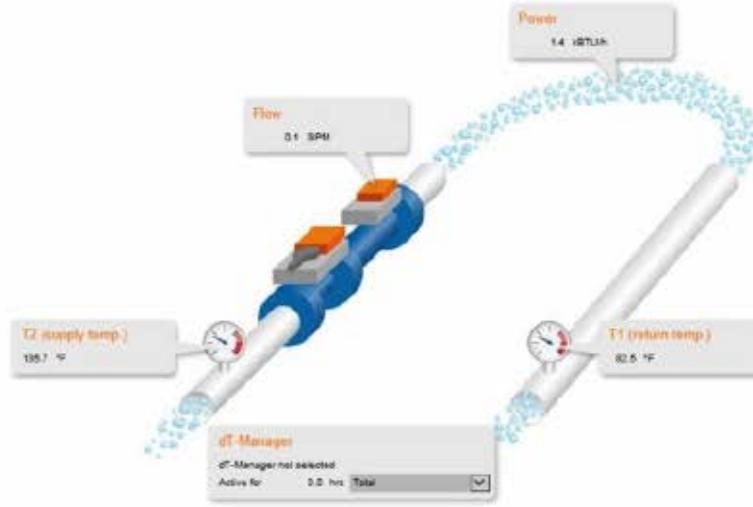
Gamme complète
Applications aérauliques



Dashboard
Overview
Override and Live Trend
Data log chart
Settings
Status
Mobile
Date & Time Settings
IP Settings
Version Information
Data Logging
BACnetMP Settings
Language English
Logout

Belimo Energy Valve™

Dashboard



www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

MESUREZ ce que vous voulez contrôler !



Par Luc Brochu
Technologue en mécanique de bâtiment,
Directeur des ventes
Belimo Canada

Bien des gestionnaires de bâtiment achètent et opèrent des systèmes de contrôles en bâtiment et pensent que leur secret se trouve dans les graphiques hyper colorés et tous les artifices raffinés qu'ils peuvent offrir.

Bien qu'une image vaut mille mots, il sera facile de percevoir en un seul coup d'œil que vos systèmes sont opérationnels et performent bien, mais faites attention ! À première vue, les machines tournent et personne ne se plaint du confort mais il y a beaucoup plus ! Un bon système de contrôle vous procurera non seulement des fonctions de gestion très précises mais aussi des renseignements de toutes sortes s'ils sont bien habillés et bien analysés.

Les éléments permettant d'enregistrer toutes les données sur vos systèmes de contrôles s'appellent des sondes. Toutes sortes de qualités existent sur le marché ainsi que toutes sortes de précisions. En général, plus la sonde offre une gamme de lecture précise et étendue, plus le prix augmente. Les valeurs lues par ces sondes ont différentes fonctions.

Voici la liste des types de sondes disponibles sur le marché pour vos systèmes de contrôles en bâtiment...

- Les sondes de température d'air et de liquide
- Les sondes d'humidité
- Les sondes de pression d'air et de liquide
- Les sondes de qualité d'air (gaz toxique et niveau de polluant)
- Les débitmètres (air et liquide)

Chacune des catégories de sonde a une fonction bien précise et nécessite que leur sélection soit faite avec soin.



Mesurez ce que vous voulez contrôler.

Si on veut mesurer une température de sortie d'air d'un serpentin de chauffage à eau chaude, une sonde de température doit être choisie, mais avec les bonnes plages de température (de 10 à 60 Celsius par exemple).

Si une pression d'eau doit être mesurée, assurez-vous de bien évaluer la pression maximale du réseau avec lequel vous travaillez. Ces conditions d'opération sont parfois très surprises et une mauvaise sélection pourrait vous coûter une fuite d'eau désagréable. (20, 30, 50 ou même 200 psig).

La qualité d'air aussi est de plus en plus surveillée. Il y a des sondes de qualité d'air de précision pour le CO₂ par exemple (polluant normal dégagé par les humains) qui peuvent réduire vos consommations d'air neuf sur les systèmes de ventilation climatisation. Si une salle de conférence est inoccupée, pourquoi payer pour de l'air neuf coûteux à chauffer en hiver ? Ajuster vos volets d'air neuf en fonction du niveau de CO₂, voilà une façon intelligente de gérer la qualité d'air.

Pour de l'humidification en hiver, choisissez une sonde d'humidité plus précise pour bien moduler l'eau vaporisée dans vos conduits de ventilation. Une humidité trop élevée fera condenser l'eau sur vos vitres froides, ou cette humidité trop élevée favorisera la transmission des virus et bactéries dans les zones occupées.



Des sondes combinées d'humidité et température sont aussi disponibles. En général, les modèles à 2 % de précision sont de meilleur choix côté qualité prix.

Les boîtiers de vos sondes qui habillent vos systèmes de ventilation doivent être bien étanches, empêchant ainsi toute intrusion de poussière ou de matière favorisant l'enrasse-

Conforme à la norme NEMA 4X / IP65 et à l'UL

Boîtier mis à l'essai pour résister aux conditions environnementales intérieures et extérieures, notamment aux expositions aux saletés, à la poussière, à l'humidité, à la condensation, à la pluie et à la neige.



ment et la détérioration des composantes électroniques. Des boîtiers de type NEMA 4X sont les meilleurs choix d'étanchéité; les boîtiers de type NEMA 2 sont plutôt dans une catégorie normale, et les classes NEMA 1 occupent la position dite "entrée de gamme".

Pourquoi mesurer ce qu'on fait ?

La majeure partie du rôle des sondes est de lire la bonne information (la plus précise possible selon leur qualité choisie), pour ainsi la retransmettre aux systèmes de contrôle. Ce même système de contrôle donne des ordres aux systèmes mécaniques basés sur les informations reçues, donc les équipements fonctionneront

de manières différentes selon la qualité des sondes utilisées.

Prenez soin d'acheter de la qualité. Vos systèmes performeront beaucoup mieux pour pas beaucoup plus cher.

Bon nombre de manufacturiers basent leur offre de produits sur le meilleur prix en ville. Demandé vous quelle durée de vie ce produit vous offrira-t-il. Les Sondes de température et d'humidité doivent être calibrées après un certain temps. Que diriez-vous d'acheter un produit garanti 5 ans, sans calibration ? Surtout si vous savez que cette calibration doit être faite par du personnel qualifié et avec des outils spécialisés.



Dans le domaine du contrôle des liquides, les systèmes mécaniques peuvent être utilisés de façon plus efficace si on connaît la valeur des débits circulés. En effet, la loi des

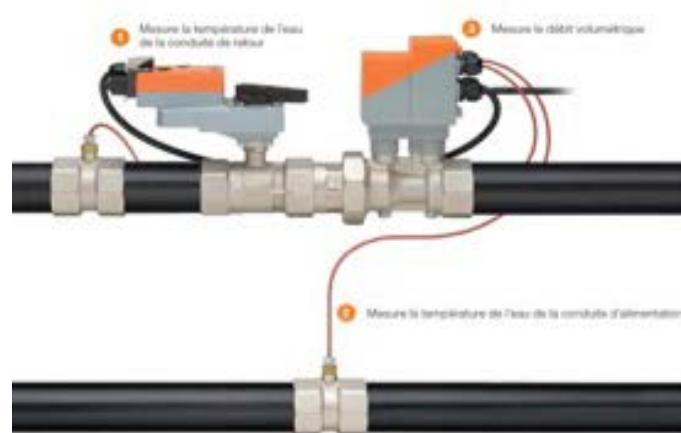
pompes comporte un facteur de calcul non négligeable sur la consommation d'électricité. Une pompe qui circule 10 % plus de débit que nécessaire va consommer cette valeur au cube pour le coût d'opération en énergie.

<http://www.profluid.org/download/file/3990872.pdf>

Lien ici-haut intéressant sur le sujet... de nature très technique mais offre un apprentissage très complet sur la loi d'affinité des pompes.

C'est pourquoi dans les systèmes de chauffage et climatisation à l'eau, les outils de mesure sont maintenant indispensables pour combattre la consommation d'énergie excessive. Les systèmes hydrauliques sont parfois mal balancés ou modifiés plusieurs fois depuis des années, donc aucune façon de savoir si les performances sont encore optimales. Mesurez ce que vous voulez contrôler, même l'énergie !

www.energyvalve.com



ENTRETIEN DE PISCINES & SPAS



SERVICE DE GESTION COMPLÈTE
DE PISCINES ET SPAS

RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL - PUBLIC
POUR TOUT SYSTÈME DE DÉSINFECTANT

- Ouverture - Fermeture
- Nettoyage printanier
- Entretien hebdomadaire
- Changement de sable de filtration
- Livraison de produits
- Tests d'eau
- Réparations d'équipements

PARTOUT AU QUÉBEC

MONTRÉAL
RIVE-NORD / RIVE-SUD
DRUMMONDVILLE
LÉVIS
QUÉBEC

1-855-5 PISCINE
piscineh2pro.com

Suivez-nous
sur Facebook





Service d'entretien



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

C'est plus que du ménage!



www.propret.org
514-279-3627



DRAKKAR
INTERNATIONAL

Gain d'efficacité dans la manutention de marchandise

FACILITEZ LE DÉPLACEMENT DE VOS MARCHANDISES, UTILISEZ LE CHARIOT DK-AUTO !

Avec ses deux roues de 10 po., ses deux tablettes dont une amovible et sa barre horizontale pour sacs avec poignée, ce véhicule mobile facilitera le transport de vos biens !



De par sa configuration, le chariot DK-AUTO peut transporter beaucoup de sacs, de boîtes et de cadeaux. En levant la tablette du milieu, même un arbre ou une boîte surdimensionnée peuvent être transportés.



Avec ses pare-chocs caoutchoutés, le chariot DK-AUTO ne brisera pas vos coins de mur.



Utilisez un système de verrouillage pour empêcher le vol ou l'oubli de rapporter le chariot à sa place.



Identifiez votre chariot à l'endroit où vous demeurez. Il vous sera plus facile de le retrouver.

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1
Tél.: 450-651-9137 • Sans frais : 855-651-9137
Visitez notre site web www.chariotshopping.com

Le nettoyage des vitres extérieures en copropriété



Par Patrick Brouillard,
Vitro-Services

Le printemps est enfin arrivé et il est temps d'y voir plus clair.

**Il faut choisir un fournisseur compétent.
Voici quelques petits conseils**

Une entreprise sérieuse a des employés couverts par la CNESST et possède une assurance responsabilité complète. Elle doit garantir un travail de qualité et une équipe de la veurs de vitres efficace qui ne laisse aucune trace. Le tout doit se caractériser par un profond respect de votre environnement et de vos biens. (Meubles de jardins, climatiseurs, rampes de patios, plates bandes). De plus, l'équipe sur place doit être à l'écoute et doit tenir au courant les responsables, administrateurs ou gestionnaires, du déroulement des travaux. De plus, les copropriétaires pourront bénéficier d'un prix de groupe avec des rabais pouvant aller de 20% jusqu'à 40% dans certain cas.

Un entretien régulier des fenêtres évite une détérioration rapide et prolonge leur durée de vie.

Enfin, l'entreprise qui propose également le service de nettoyage des gouttières améliore le service offert aux syndicats puisque ses employés sont déjà sur place, du haut de leurs échelles, pour effectuer cette tâche parfois oubliée. Il leur est donc facile de vous tenir informé si des actions sont nécessaires (vidange, nettoyage, réparation).

Le lavage de vitres, c'est le bonheur de profiter pleinement des attraits de sa fenestration et de son condo en y laissant entrer pleinement la lumière. ○

Informations : Courriel : patrick@vitroservices.com
(450) 466-9113



**VITRO—
SERVICES**



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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

Une chaufferie en location ?

Une solution unique et rentable



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

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

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

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

Pourquoi louer plutôt qu'acheter ?

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

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

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

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

Cette solution vous intéresse ?

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



450 641-1168

www.gazmetropplus.com

EXEMPLES DE PRIX DE LOCATION

Chauffe-eau résidentiel en location	CAPACITÉ	VALEUR DE L'ÉQUIPEMENT	LOCATION (avant taxes)
Chauffe-eau à évacuation mécanique Incluant service sur l'appareil.	50 gallons	1 250 \$	20 \$ par mois*
Combo avec chauffe-eau sans réservoir Incluant service et entretien de l'appareil.	190 000 BTU	1 850 \$	35 \$ par mois*

Systèmes centralisés chauffage et/ou eau chaude

Les prix comprennent l'entretien et le service de l'appareil.

NOMBRE D'UNITÉS DE CONDOS	VALEUR DE L'ÉQUIPEMENT	LOCATION (avant taxes)
12	6 000 \$ (pour l'immeuble)	9 \$ /mois (par unité)*
48	24 000 \$ (pour l'immeuble)	8 \$ /mois (par unité)*

* Ces prix sont à titre indicatif et demeurent sous réserve des frais d'installation, du type d'équipement installé et du projet.

^{MC} Marque de commerce d'Energir s.e.c. utilisée sous licence.

GARDEZ VOTRE ARGENT.

PROLONGEZ LA VIE DE VOS ÉQUIPEMENTS À GAZ NATUREL.

L'entretien régulier de vos équipements de chauffage et d'eau chaude, par nos EXPERTS PLUS, protège leur valeur, en améliore l'efficacité énergétique et peut éviter un remplacement hâtif.

Informez-vous : gazmetroplus.com





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

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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

- Réfection complète d'asphalte
- Réparation d'asphalte et nids-de-poule
- Marquage et traçage de lignes & Signalisation
- Réparation de drain pluvial et autre
- Scellant pour asphalte, pavé-uni et béton
- Scellement de fissures d'asphalte et béton
- Pavé-uni : muret de soutien, trottoir, bordure et réinstallation complète
- Béton : muret de soutien, trottoir et bordure
- Excavation
- Pose de tourbe Licence RBQ: 8360-5220-01

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

514-766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

GAGNEZ DU TEMPS,
parfait ménage ✓
MAINTENANT!

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



ROSE
NETTOYAGE À SEC APRÈS SINISTRE

L'importance d'investir dans la protection de vos surfaces de béton



Par Nicolas Desjardins, président
Béton Surface (Betonsurface.ca)

Saviez vous que ;

Le béton est, depuis le début du 20^e siècle, le matériel le plus utilisé en construction.

Plus de quatre milliards de mètres cubes de béton sont coulés chaque année dans le monde. Fait principalement d'eau, de gravier et de sable, le béton est l'un des plus anciens matériaux de construction largement utilisés à ce jour.

Bien que le béton soit un matériel très solide, plusieurs facteurs peuvent l'abîmer. C'est pourquoi nous jugeons très pertinent de protéger vos surfaces de béton, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Il existe plusieurs types de revêtement durable qui protège vos surfaces de béton. L'époxy et le Polyuréa avec flocons de vinyle en font partie.

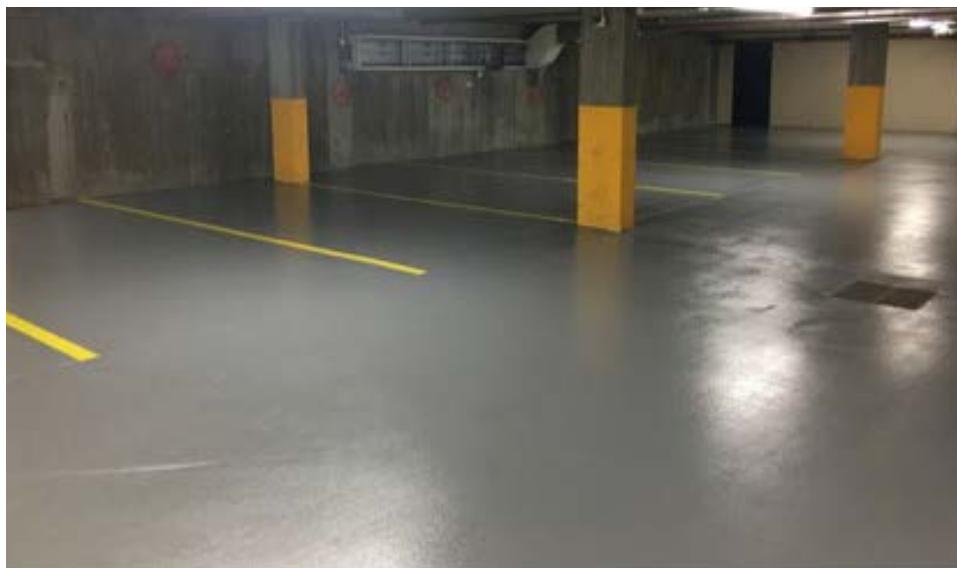
Les types de surfaces ;

Ce matériel permet de construire des ouvrages de toute nature et, notamment, des bâtiments et des immeubles d'habitation. Une bonne façon de protéger vos surfaces est d'appliquer un revêtement ou une membrane sur celui-ci.

Un entrepreneur peut appliquer un tel produit sur une dalle qui est neuve, ou coulé depuis longtemps. Le sablage au diamant est une étape essentielle à la préparation de la dalle,

pour s'assurer que le produit adhère bien. Il est possible de faire les réparations de fissures et de crevasses de surface pour bien préparer la dalle avant l'application.

Il est important de s'assurer que toutes les étapes de préparation soient respectées et réalisées avec minutie afin d'obtenir un résultat professionnel et de qualité.



Le poluyréa avec flocons de vinyle ;

La chaleur des pneus, les tâches d'huile dans un garage, le calcium l'hiver ainsi que les rayons du soleil extérieur sont les facteurs dévastateurs de la qualité et durabilité d'une dalle de béton. Le polyuréa avec flocons de vinyle vient protéger la dalle et offre une grande résistance aux intempéries. Le produit opaque, anti-dérapant et durable peut s'appliquer très rapidement dans un garage comme à l'extérieur.

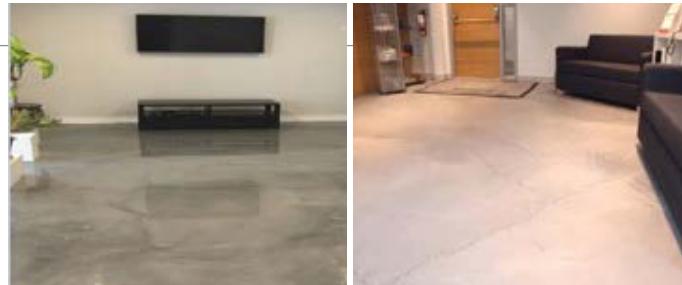
Le polyuréa avec flocon de vinyle sèche et se solidifie dans un délai raisonnable (72h environ, dans des conditions favorables) pour assurer que votre plancher de garage soit embelli, protégé et accessible le plus rapidement possible.

L'époxy design / L'époxy 100 % solide ;

Une dalle intérieure tel qu'un sous-sol, une cuisine, une salle de bain ou encore des bureaux commerciaux, a besoin d'un revêtement pour protéger des effets négatifs causés par la poussière et les taches. L'époxy design est aussi la solution parfaite pour ceux qui désire un revêtement stylé, personnalisé, facile à nettoyer et avec un rapport qualité / prix très performants.

Les étapes de l'application, se faisant en quelques jours seulement, présente aussi une solution étanche aux dégâts d'eau pouvant arriver dans le sous-sol. Le produit peut aussi être appliqué sur un sol qui n'est pas tout à fait à niveau, sans danger de craquer.

L'époxy 100 % solide est un revêtement à couleur uni, très résistant et économique s'appliquant lui aussi en quelques jours seulement. Idéal pour une salle mécanique, une salle à déchets ou encore pour délimiter des secteurs d'un station-



nement, ce produit donne une allure propre et finie à vos plancher.

L'époxy 100 % solide avec ajout de membrane anti-dérapante sont aussi une excellente solution pour des cuisines commerciales, douches de vestiaires ou encore un stationnement sous-terrain. La membrane ajoutée rend le sol anti-dérapant et très facile à nettoyer. Ce revêtement résistera aux chocs, aux produits ménagers, aux marques de pneus, au calcium l'hiver et à l'eau.

Les experts sauront vous conseiller sur le meilleur produit à utiliser pour votre surface à couvrir. ☎



GROUPE CCI
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS
514.342.1422

1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca

Une Compagnie de McIntosh Perry



Sécurité
AQUADÉTECT
Prévention de dégâts d'eau

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

**UNE SOLUTION FIABLE POUR RÉDUIRE
LE RISQUE DE DÉGÂTS D'EAU DANS LES CONDOS**

Nowa 360, le système de détection de fuites d'eau le plus performant sur le marché, installé par **Sécurité AquaDéTECT**. Dès qu'une fuite d'eau est détectée, ce système actionne une soupape électrique qui ferme l'entrée d'eau. Le dégât se limite ainsi à une petite flaue d'eau facilement épongée.

**Communiquez avec nous pour
obtenir une évaluation de vos
besoins et une soumission
SANS FRAIS NI OBLIGATION.**



R.B.Q. 5725-6638-01

Montréal
T 514 375-5678
F 450 932-4433

info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

Québec
T 418 425-0301
F 418 780-8775

L'importance de la propreté des aires communes lors de la vente de votre condo



Par Yves Côté et Marion Brin
Copropriétaires d'Entretien BNC

Au moment de la vente de votre condo, vous ne méanagerez aucun effort pour qu'il soit propre, présentable et bien entretenu. Il en va de même pour les aires communes de votre copropriété. L'entretien régulier de ces espaces communs est plus que nécessaire non seulement pour avoir une qualité de vie, mais aussi pour faire bonne impression lors de la visite de vos futurs acheteurs.

Les aires communes sont l'extension de l'espace de vie de votre condo. Un acheteur s'imaginera vivre dans votre condo et se demandera très certainement si ses amis ou sa famille seront impressionnés de son futur environnement.

Voici une liste très simple de l'entretien régulier à ne pas négliger

Murs

On n'y pense pas toujours, mais plusieurs raisons peuvent faire en sorte que des traces se retrouvent sur les murs, comme des enfants qui laissent traîner leurs mains, un sac à dos qui frotte le coin au passage, ou tout un chacun qui s'appuie sur le cadre de la porte. Ces murs sont le verso des murs de votre espace de condo et se doivent de faire aussi bonne impression que les murs à l'intérieur de chez vous. Conseil de pro : nettoyez-les au moins une fois par mois.

Portes et vitres

Les vitres sont une ouverture sur l'extérieur de votre espace de vie. Une vitre de porte qui accumule la saleté ne laissera personne indifférent. Si votre futur acheteur utilise un mouchoir ou sa manche pour ouvrir les portes parce que la poi-

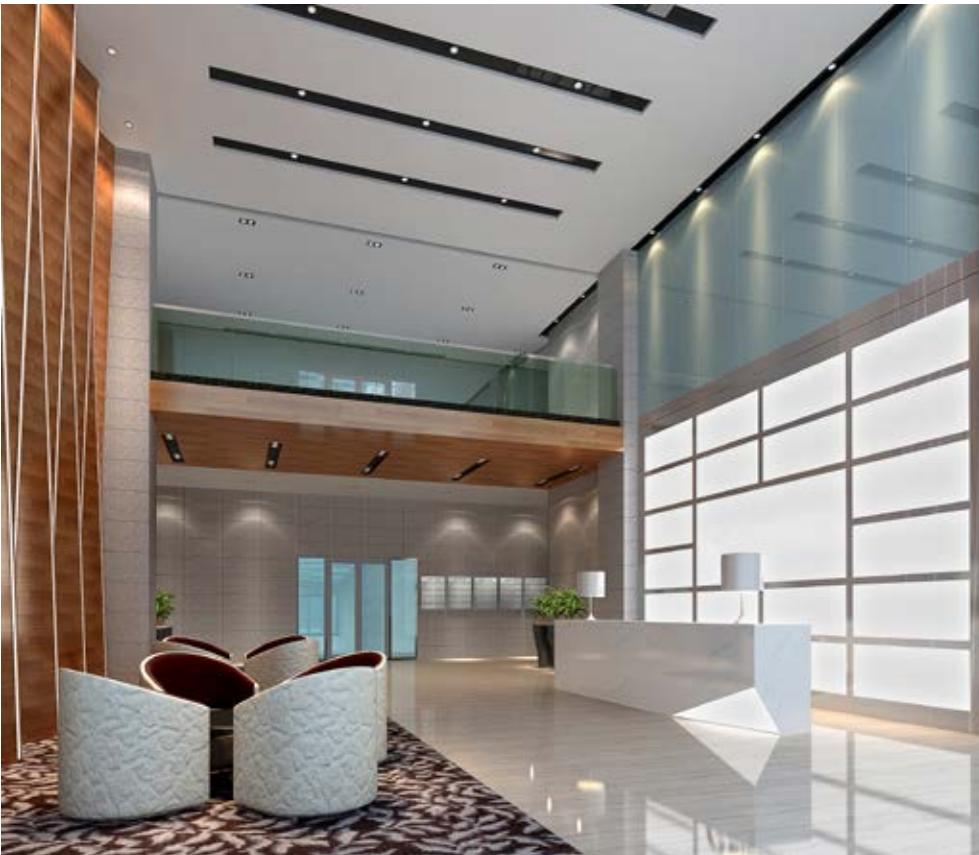
gnée accumule une couche noircie de saleté, cela risque non seulement de propager les microbes, mais de donner une très mauvaise impression. Nettoyer toutes traces de mains grasses dans les vitres est fortement recommandé pour ne pas donner une sensation de dégoût à vos visiteurs. Conseil de pro : nettoyez-les au minimum une fois par semaine ou plus selon le besoin et surtout autant en été qu'en hiver !

Odeurs et plancher

Les aires communes sont souvent un lieu de rencontre des odeurs de chaque locataire. Imaginez lorsque l'on y combine une odeur d'humidité ou de tapis poussiéreux. L'utilisation d'une moppe mal entretenue qui laisse à chaque passage une odeur désagréable ou un aspirateur pas assez fréquemment passé est souvent la source du problème. Il y a un nombre sans cesse croissant de personnes allergiques ou asthmatiques, qui sont très sensibles aux endroits poussiéreux. Les tapis sont des trappes à poussière et sont les premiers éléments que les asthmatiques élimineront de leur espace de vie. Si les tapis sont propres et nettoyés régulièrement, ils risquent moins d'être un obstacle pour vos futurs acheteurs. Conseil de pro : passez l'aspirateur et la moppe au moins une fois par semaine. L'hiver, il faut les passer plus fréquemment, enlever le sel et le calcium régulièrement, afin de prolonger la vie de vos planchers !

Lumières

Dans la tête d'un acheteur, si vous n'arrivez même pas à changer une ampoule défectueuse, qui ne coûte que quelques dollars et prend deux minutes à changer, il va sans dire que vous allez donner l'impression qu'il y a aussi négligence envers les travaux plus coûteux et d'envergure et semer un doute dans la tête de l'acheteur et le faire choisir un autre endroit, mieux entretenu ! Conseil de pro : changez vos ampoules immédiatement, et ayez-en en réserve !



Des traces de doigts sur les portes ou les boutons qui semblent être là depuis des lustres ne feront pas bonne impression. Conseil de pro : nettoyez régulièrement les boutons et les surfaces en acier inoxydable avec un produit approprié.

Ce ne sont là que quelques détails qui, en apparence pour plusieurs, ne semblent pas importants, mais qui ne doivent pas laisser une mauvaise impression au moment de la visite. Ce n'est pas le souvenir du corridor sombre aux lumières brûlées, de la poignée crasseuse qu'ils n'ont pas osé toucher ou le souffle qu'ils ont retenu en montant dans l'ascenseur qui doivent rester dans leur esprit. Plutôt une agréable sensation de propreté, d'un endroit où ils auront hâte de vivre, non seulement entre les murs du condo, mais dans toutes les aires de cohabitation.

Ascenseur

La saleté qui s'accumule sur les boutons d'ascenseur, ainsi que sur les touches de clavier, est indésirable. On ne voudrait surtout pas que notre futur acheteur utilise son coude pour choisir le bouton de l'étage. Surtout que l'ascenseur est un endroit restreint, et le temps qu'on y passe est souvent utilisé à regarder le plancher, les murs et les fameux boutons à étage...

Utilisez les services de professionnels en entretien ménager qui ne négligeront aucun aspect de la propreté de vos espaces communs. Cela s'avérera un choix payant au moment de la vente de votre condo. Il est prouvé qu'un entretien régulier contribue à maintenir la valeur de votre édifice et vous fait économiser en évitant les coûts de remplacement prématurés de planchers ou autres, et surtout, peut faciliter la vente de votre condo ! ☺



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

*Depuis 1981
à votre service*

Entendez-vous votre voisin avec un FIIC 60?

Par l'équipe de Finitec / AcoustiTECH

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 à ces assemblages proviennent majoritairement 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. Mais entendez-vous votre voisin avec un FIIC 60?

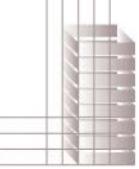
Bien qu'il n'existe aucune exigence à proprement parler dans le Code national du bâtiment du Canada concernant l'atténuation du bruit d'impact, on y prévoit certaines recommandations. On y indique qu'un FIIC (Field Impact Insulation Class) de plus de 55 est souhaitable pour les revêtements de sols durs comme les planchers de bois ou laminés et le vinyle, et un minimum de 50 pour la céramique. Le respect de ces recommandations tendrait à procurer un niveau de confort acceptable pour les occupants.

La tolérance aux bruits est différente pour chacun. Si vous avez l'habitude d'habiter en multi-logements, un rendement



acoustique de FIIC 60 se traduira pour vous par une insonorisation supérieure très appréciable. Aussi, si votre voisin d'en haut habite seul et porte des pantoufles, il y a peu de chance que vous l'entendiez. Toutefois, si ce même voisin change ses habitudes de vie et accueille maintenant un colocataire ou reçoit plus régulièrement des amis en soirée, vous risquez d'entendre des bruits provenant d'en haut. Autre situation, si vous habitez depuis toujours dans une maison unifamiliale et déménagez en multi-logements, votre tolérance aux bruits risque d'être moins bonne et le moindre bruit provenant de votre voisin d'en haut vous agacera, même si le rendement acoustique de votre unité est de FIIC 60.

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. De plus, il faut prendre en considération la tolérance de chacun et ainsi que leur acuité auditive. Alors, oui il est normal d'entendre certains bruits, selon la qualité d'insonorisation du bâtiment. Par contre, lorsque l'on vit en copropriété, nous vivons dans une micro société dans laquelle il faut apprendre à cohabiter avec les autres dans le respect de chacun. ○



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Eric Le Couédic, ing.
Président

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

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

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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

85 • Le Copropriété Plus

Acousti CONDO

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

NOUVEAU et
EXCLUSIF !



acousti-tech.com/acousticcondo

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

1-888-838-4449
service@acousti-tech.com

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Conseil du jour :

L'Entretien préventif des toitures en copropriété



Par Pascal Hogue
Toiture PME inc.

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

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 risques d'infiltrations.

Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est très important de faire une inspection de votre toiture afin de déceler des problématiques futures.

Voici quelques points très importants que vous devez faire lors d'une inspection visuelle :

- Pour les toitures **en général**, assurez-vous que les crépines de drain soient propres et libres de tous résidus. Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entretoit et éliminez les sources possibles de condensation. Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.
- Pour une toiture en **asphalte et gravier**, il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que ceux-ci soient étanches et aussi voir à ce que les joints calfeutrant soient en bonne condition et non fissurés car la majorité des infiltrations se produisent par les murs.

Si vous détectez la présence de rides, boursoufflures (gonflements), plissés ou l'apparence des feutres exposés, vous devez demander une inspection puisque ces signes indiquent qu'une intervention de réparation ou d'entretien est nécessaire.

Ensuite, il est très important de vérifier si votre toiture contient assez de gravier et qu'il soit dispersé de façon uniforme (la majorité du temps, les coins sont plus souvent exposés).

- Pour une toiture en **bardeaux d'asphalte**, le nettoyage des gouttières est primordial. Une chaleur extrême dans l'entretoit l'été, des bardeaux frisés ou manquants sur le toit sont des signes inévitables de futurs problèmes durant l'hiver.
- Les toitures en **membrane Élastomère** sont relativement faciles à inspecter. En premier lieu, marchez sur la toiture afin de ne pas déceler des trous ou des fissures sur les membranes et vérifiez que les joints de membranes soient bien soudés (adhérés). Les plissements (crêtes) visibles à l'œil sont des signes inévitables que votre toiture doit être inspectée et réparée.



Ensuite, s'assurer que les granules soient toujours en place et que les éléments tels que l'unité mécanique, les terrasses ou les antennes ne touchent pas à la membrane élastomère. Il doit toujours y avoir une membrane de sacrifice et un tapis en caoutchouc 3/4" lorsqu'on dépose un élément rigide sur la membrane.

Si vous préférez avoir l'avis d'un expert, ceux-ci se déplacent gratuitement pour aller inspecter votre toiture et vous remettre un résumé de son état. Vous pourrez ainsi bénéficier de nos conseils, soit pour planifier l'entretien ou pour conserver et prolonger la durée de vie de vos toitures de façon économique et écologique.

Nous vous invitons donc à être vigilants et prendre un rendez-vous pour l'inspection de votre toiture. N'attendez pas qu'une simple réparation de toitures devienne un remplacement total. ○



PROJET DE LOI 122

1. Une inspection visuelle du stationnement doit être effectuée annuellement ;
2. Tous les cinq (5) ans, une inspection et un rapport détaillé doivent être effectués par un ingénieur qualifié sur la façade et le garage du bâtiment ;
3. Dans les deux cas, les propriétaires doivent tenir un registre clair, détaillé et photographique de chaque inspection.

Pour plus d'informations, téléchargez le guide de la Régie du Bâtiment du Québec.



*Le projet de loi 122 n'est applicable que dans la province de Québec.

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématuée de la structure.

L'équipe d'ingénieurs de Dumoulin & Associés est là pour vous aider à éviter les surprises désagréables et coûteuses à court et à long terme, tout en vous assurant de respecter la réglementation tout au long de notre collaboration.



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.

Dumoulin & Associés offre également des services de :

- ✓ Réparation structurale de béton;
- ✓ Démolition de béton;
- ✓ Nivellement de plancher;
- ✓ Dégarnissage de dalles de béton;
- ✓ Préparation de surfaces de béton;
- ✓ Imperméabilisation de béton de différents types;
- ✓ Revêtement de béton décoratif;
- ✓ Travaux d'étanchéité à base de mastic d'asphalte;
- ✓ Injection de béton spécialisée (coulis sans retrait, époxy, polyuréthane, etc.);



Murs en béton précontraint : infiltration d'eau ou problème de condensation ?



Par Christian Barbe, président
Calfeutrage Élite inc

Vous êtes présentement copropriétaire ou gestionnaire d'un bâtiment dont l'enveloppe est composée de panneaux de béton précontraint (« precast ») et vous êtes victimes d'infiltration d'eau. Les dommages s'accumulent et génèrent davantage de réclamations auprès des assureurs qui finissent par augmenter le coût des franchises.

Vous pensez évidemment que le calfeutrage autour des ouvertures telles que les portes et fenêtres est à refaire dans les meilleurs délais. Mais il y a aussi les joints de contrôle extérieurs (joints d'expansion) horizontaux et verticaux, entre les panneaux de béton, qui ont possiblement été affectés par les intempéries et les différents mouvements de l'enveloppe du bâtiment au fil des années.

Suite à un appel d'offres, vous confiez le calfeutrage des portes, fenêtres et joints de contrôle à un entrepreneur spécialisé. La situation semble corrigée ? Pas tout à fait ! Après un certain temps, de nouveaux épisodes d'infiltration d'eau se produisent et vous doutez maintenant de la qualité du travail de calfeutrage qui a été effectué par un entrepreneur compétent, responsable et reconnu.

Vous pressez ce dernier de procéder à une inspection et vérification du travail effectué afin de déceler tout manquement, oubli ou lacune. L'inspection confirme que le nouveau scellant est en parfaite condition et qu'il n'existe aucune déficience. Les composantes des portes et fenêtres ainsi que l'étanchéité des contours des vitres thermos ont été vérifiées et ne laissent entrevoir aucune source potentielle d'infiltration. MYSTÈRE !

Statistiques à l'appui, il est très rare, dans un délai très court (moins de 10 ans), que le nouveau calfeutrage soit une source d'infiltration d'eau. Il faut comprendre que le calfeutrage consiste à remplacer un scellant défectueux par un nouveau scellant de première qualité ; ni plus ni moins. Si l'infiltration persiste, c'est qu'il existe assurément une autre source d'infiltration.

Malgré toutes les techniques utilisées afin de rendre un bâtiment étanche, de l'humidité s'en évacue quand même et, selon les variations de température, elle peut se condenser derrière les panneaux de béton précontraint. En se liquéfiant, cette condensation doit être évacuée vers l'extérieur et surtout ne pas rester emprisonnée derrière les murs. Si l'étanchéité entre les murs est déficiente et qu'elle ne draine pas l'eau vers l'extérieur, il se produira manifestement des infiltrations d'eau à l'intérieur.

Il faut donc s'assurer que les espaces entre les panneaux de béton précontraint comportent 2 JOINTS (« two-stage joint »); 1 joint extérieur et 1 joint intérieur. Le joint intérieur (non visible) doit être étanche à 100 %, par contre le joint extérieur doit comporter des ouvertures qui feront office de drains qui achemineront l'eau vers l'extérieur.

Les bâtiments dont l'enveloppe est composée de panneaux de béton précontraint et qui sont victimes d'infiltration d'eau doivent donc porter une attention particulière aux joints de contrôle. Il est alors important de s'assurer que l'étanchéité est adéquate et conforme pour corriger tout problème potentiel. Les situations peuvent varier d'un bâtiment à l'autre selon l'âge de l'ouvrage et des techniques utilisées lors de la construction. ○

Informations :
514-910-3548
www.calfeutrage-elite.com

Repeindre les lignes de vos stationnements : planification et responsabilité



Par Sylvain Bruneau
www.maitretraceur.com

Les lignes de vos stationnements ont elles besoin d'entretien ? Au fil du temps, elles ont tendance à s'effacer, voir même disparaître. Elles doivent être repeintes pour bien délimiter les emplacements et rendre bien visibles les messages de sécurité. Il y va à la fois de l'efficacité des déplacements, de la sécurité des usagers et d'un certain souci esthétique.

Vous planifiez une toute nouvelle configuration de vos espaces de stationnement, de clarifier les espaces réservés aux visiteurs et rendre plus visible les messages de sécurité. Il sera alors possible d'effacer les lignes actuelles et de les repeindre selon votre nouveau plan.

La principale fonction des lignes de stationnement est d'offrir aux usagers une communication claire par rapport aux démarcations des espaces et aux aires de circulation allouées à chacun selon les besoins de votre copropriété. La sécurité fait aussi partie des préoccupations des administrateurs lors de la repeinte des lignes de vos stationnements. Que ce soit pour les espaces extérieurs ou intérieurs, sur le béton ou l'asphalte, le marquage sert à bien identifier les sections.

Le traçage des lignes est une affaire de sécurité et d'efficacité. Lorsqu'il est planifié et exécuté dans les règles de l'art, le traçage permet de délimiter et d'organiser un espace et de mieux correspondre aux attentes et objectifs visés par votre syndicat.

À venir dans la prochaine édition : Dimensions réglementaires d'un espace de stationnement commercial vs copropriétés. ☺

**Lignes de stationnement
à 50% de rabais,
en tout temps**

Pour : Particulier - Entreprise
Usine - Établissement
Gestionnaire d'immeuble...



Plus de 5000 projets réalisés au fil du temps

Spécialiste dans le traçage de stationnement

Stationnements extérieurs et intérieurs, entrepôts, centres commerciaux, écoles, aéroports, hôpitaux et copropriétés sont des projets réalisés au cours des 28 dernières années au service d'une clientèle exigeante, avec un résultat à la hauteur de leur attente.

Maître Traceur offre ses compétences pour la Rive-Sud, Montréal, Laval...

 **514.943.5859**

www.maitretraceur.com

ou suivez-nous sur 

Création de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec



Par Gilles Fréchette
Président de la PREVDEQ
514 999-0242

Devant la multiplication des problèmes liés au fléau que représentent les dégâts d'eau, des intervenants de divers milieux désireux de faire connaître les solutions efficaces pour combattre ce problème viennent de créer l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ).

Depuis quelques années, les dommages causés par les dégâts d'eau représentent la portion la plus importante des sinistres indemnisés par les assureurs de dommages. Pour cette raison, de nombreux propriétaires ont vu leurs primes et leurs franchises augmenter de façon importante; d'autres ne parviennent carrément plus à se faire assurer contre les dommages causés par l'eau. Le problème est particulièrement criant du côté des copropriétés.

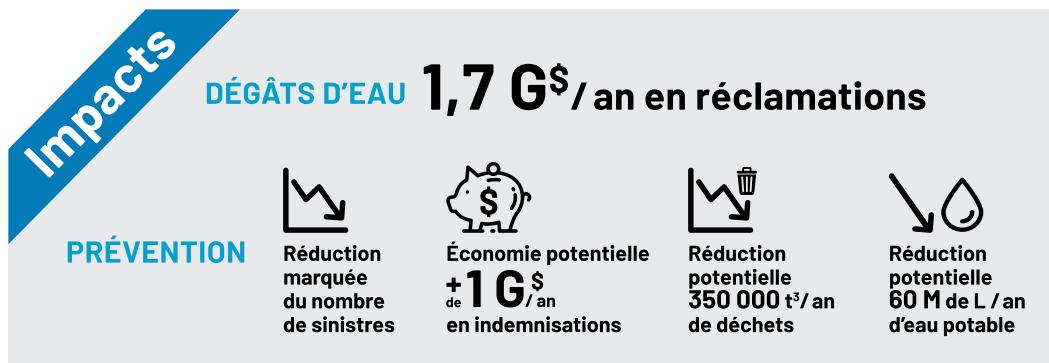
L'arrivée sur le marché d'entreprises spécialisées en fabrication, conception et installation de systèmes de prévention de dégâts d'eau permet désormais de disposer de façons éprouvées de protéger une propriété contre une grande partie des dégâts pouvant être causés par l'eau.

L'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ) a été fondée dans le but de rassembler les différents intervenants dans le domaine pour être leur porte-pa-

role, pour faire connaître les solutions qui existent, pour agir auprès des assureurs de dommages et des instances gouvernementales pertinentes et pour offrir à ses membres des outils permettant d'améliorer la qualité des services offerts au public. Les membres de la PREVDEQ devront bien sûr se conformer à l'ensemble des lois et réglementations applicables, et surtout adhérer à un code de déontologie et de pratiques exemplaires.

La PREVDEQ a fait sa première sortie publique le 13 mars dernier, à l'occasion de la Journée de l'assurance tenue au Palais des congrès de Montréal. Le lancement de l'Association a suscité beaucoup de commentaires positifs de la part des sociétés d'assurance et des autorités réglementaires. Elles ont applaudi l'initiative, particulièrement sa démarche qui consiste à inviter les intervenants de divers paliers à se pencher sur les solutions plutôt que sur les problèmes. La société d'assurances Intact fait partie des membres de la première heure.

On peut adhérer à la PREVDEQ à divers titres. La plupart de ses membres sont des entreprises dont la mission première consiste à offrir des services et des systèmes de prévention de dégâts d'eau au public et/ou aux entreprises. La catégorie Membres partenaires a été créée pour accueillir les entreprises offrant des services aux membres (comme les fabricants et les distributeurs de composantes utilisées dans la conception de systèmes de prévention de dégâts d'eau), les bureaux de courtage d'assurance, les gestionnaires d'immeubles en copropriété et d'autres entités commerciales souhaitant faire connaître leurs services aux membres de la PREVDEQ et au public. Enfin, les entreprises offrant des produits d'assurance de dommages y ont aussi leur place, à titre de membres partenaires assureurs. ○





Signalisation d'édifice

Intérieure & Extérieure

Vignette de stationnement

Enseigne de stationnement

Enseigne directionnelle

Plan d'évacuation

Identification services d'incendie

Identification des locaux

Fenêtre givrée



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

450.466.9211

Fax: 450-466-7922

eximm^o MONTREAL

ÉVALUATEURS CONSEILS
LA FORCE D'UNE ÉQUIPE!



**VISION
CLARTÉ
EXACTITUDE**

COÛT DE REMplacement POUR FINS D'ASSURANCE

ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE

VALEUR MARCHANDE

SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :

WWW.EXIMMOMONTREAL.COM

EXIMMO MONTRÉAL

Grand Montréal

514 899-0823

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



Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• INDUSTRIEL

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

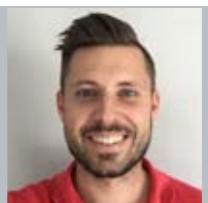
RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

Le printemps synonyme du grand ménage !



Par Jan-Michaël Proulx
MonPeintre.ca



La maintenance des structures en fer forgé

À l'après la fonte des neiges et l'arrivée du beau temps, c'est le temps idéal pour procéder à l'entretien de votre immeuble. Une bonne inspection visuelle est de mise. De la rouille s'est peut-être installée sur les balcons, rampes, et escaliers de fer forgé. La circulation dans les espaces communs a peut-être créé certains endommagements. Des coins de murs intérieurs ont probablement été abîmés. C'est le bon moment pour faire un grand ménage et de penser à rafraîchir le tout.

Nouveauté dans l'entretien des espaces communs

Monpeintre offre maintenant une nouvelle solution pour réparer et protéger les coins des murs, avec l'ajout d'une moulure en angle de PVC.

Les avantages des coins en PVC sont nombreux. Ceux offerts en ce moment sur le marché sont constitués de fer ou de plastique et sont seulement d'une longueur d'environ 4

Votre univers



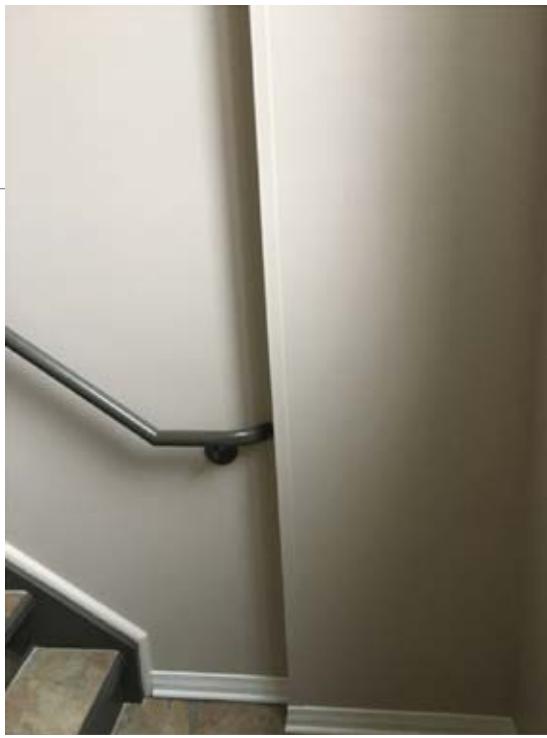
mon peintre

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



pieds, protégeant ainsi que le bas des murs. Ils sont également plus dispendieux et d'une esthétique moins raffinée, d'un aspect plus brut. Monpeintre offre des coins protecteurs en PVC blanc d'une dimension de $1\frac{1}{2} \times 1\frac{1}{2} \times 10$ pieds. Ses coins en PVC réparent et protègent les coins abîmés par les chocs. De plus, ils sont coupés sur mesure, à la hauteur désirée pour une protection pleine grandeur, offrant une plus grande efficacité. Ils sont aussi discrets par sa faible épaisseur, soit d'environ 3 mm, en plus d'être facile à peindre, pour conserver l'esthétique des espaces communs de votre complexe de copropriétés.

Un autre avantage des coins en PVC est qu'ils vous évitent des réparations de plâtre coûteuses. L'installation à l'aide du latex est efficace et rapide, afin de minimiser l'encombrement dans vos espaces communs.

Les coins en PVC offerts par Monpeintre à prix abordable pour environ 30,00 \$ par 10 pieds, incluant les frais d'installation. Tandis que le prix des coins réguliers varie entre 45,00 \$ et 75,00 \$ par section de 4 pieds et les frais d'installation sont en sus.

L'hiver peut avoir malmené vos structures extérieures en fer forgé, par ses quantités de neiges et par l'application de sel dans les marches. Ce qui pourrait les faire vieillir prématûrement. La rouille s'est peut-être installée, la peinture s'est écaillée et l'aspect esthétique de votre balcon ou de vos escaliers laisse à désirer! Monpeintre offre des solutions pratiques pour redorer l'apparence de vos structures de fer forgé et ainsi redonner fière allure à votre copropriété.

La peinture, c'est bien, mais pas n'importe quelle. Monpeintre offre deux processus de peinture différents pour les structures extérieures en fer forgé. La première et la plus fréquemment utilisée, est la peinture alkyde antirouille spécialement conçue pour les structures en fer forgé ou en métal ouvert. La seconde, quant à elle, un peu plus dispendieuse, mais plus résistante et durable, consiste à utiliser une peinture pour métal — époxy et polyuréthane.

Peinture alkyde antirouille

Tout d'abord, Monpeintre commence par supprimer la rouille et la peinture écaillée à l'aide d'une brosse en acier rotatif afin de préparer le métal à recevoir la nouvelle peinture. Les surfaces sont ensuite nettoyées avec un solvant conçu pour augmenter l'adhérence de la peinture alkyde antirouille et éliminer les impuretés. Lorsque les surfaces sont préparées, Monpeintre applique une couche d'apprêt partiel d'oxyde rouge, suivi de 2 couches de peinture alkyde, de la couleur de finition désirée.

Peinture pour métal — époxy et polyuréthane

Semblable à la peinture à l'alkyde, Monpeintre supprime la rouille et la peinture écaillée à l'aide d'une brosse en acier rotatif. La seconde étape consiste à nettoyer la surface à l'aide d'un solvant qui aidera l'adhérence des produits d'époxy. Monpeintre applique ensuite un encapsulateur de rouille, agissant comme un apprêt afin de sceller complètement toute trace de rouille. Une première couche de peinture époxy à 2 composés est appliquée sur toutes les surfaces. Suivi de 2 couches de polyuréthane à 2 composés, appliquées de la couleur de finition désirée.

Monpeintre a la solution pour vous, que ce soit pour l'entretien des espaces communs intérieurs ou pour l'entretien du fer forgé. Notez cependant que pour ce dernier, nous devons atteindre des températures extérieures, jour et nuit, d'un minimum de 12 C avant de pouvoir procéder aux travaux. ☺

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



Marie-Josée Fiset
514 634-2020 info@flcapital.ca

uniCondo Montréal

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



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

uniCondo Montréal

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

uniCondo Montréal

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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

La gestion de copropriété bien représentée par **111**

uniCondo



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

uniCondo Montréal

746, rue Shefford
Bromont (Québec)
J2L 1C1



Richard Tadros 514 807-2228
richardtadros@immpax.ca

Max Trusgnach 514 807-2228
max@immpax.ca

uniCondo Montréal

1250 boul. René Lévesque Ouest
Montréal (Québec)
H3B 4W8



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

uniCondo Québec

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



GESTION IMMOBILIÈRE
PROVISION
PROPERTY MANAGEMENT

Marc Morin
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

7575, Rte Transcanadienne
Montréal (Québec)
H4T 1V6



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

uniCondo Gatineau

CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4



Éric Pierre
450 619-6174 epierre@immoplex.com

uniCondo Montréal

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



Jean Caron
514 403-4225 info@qestionri.ca

uniCondo Montréal

920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

La gestion de copropriété
bien représentée par ***uniCondo***

**Groupe Conseil
Pierda inc.**

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

uniCondo Gatineau

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

**IMMEUBLES
SHIBATA INC**

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal



Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimy Safi
450 926-9966 jimy@investgain.com

Joëlle Ziadé
450 926-9966 joelle@investgain.com

uniCondo Montréal

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



Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

uniCondo Montréal

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



Michael Wilk
514 871-0100 mwilk@gestionwilkar.com

uniCondo Montréal

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



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

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

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

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

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

514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062

L'équipe CondoMarketing vous souhaite une belle saison estivale.

COMMUNICATION
CondoMARKETING

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Produits et services
pour les copropriétés du Québec

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

Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

EXPO
condo.ca

Exposition virtuelle

CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ

COLLOQUE ANNUEL
de la **COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOSWeek-end**



ExpoCondo.ca

HYDROSOLUTION lance AKWA, la solution de prévention de dégâts d'eau la plus performante et évolutive sur le marché



Communiqué de presse (13/03/2018)

Montréal, 13 mars 2018 - HydroSolution est fière d'annoncer aujourd'hui le lancement officiel d'AKWA au Salon de l'Assurance de Dommages à Montréal. AKWA est la solution de prévention et de détection de dégâts d'eau la plus performante et évolutive sur le marché.

AKWA est une solution préventive qui coupe l'eau AVANT le début d'un sinistre. Elle agit en prévention en coupant l'alimentation principale en eau d'une propriété lors d'absence des occupants. Avec l'ajout de sonde de détection, elle agit également en détection pour une protection optimale permettant ainsi de superviser les zones à risque, tel un chauffe-eau, un lavabo, une laveuse. La solution AKWA sera distribué exclusivement par HydroSolution pour le marché résidentiel du Québec. <https://www.hydrosolution.com/produits/nos-systemes-de-detection-antifuite/systeme-akwa/>

Plusieurs éléments permettent de faire évoluer le système selon les besoins de la clientèle. Soit :

- La fermeture de la valve principale soit automatiquement par détection de mouvement ou par une manette de contrôle;
- La possibilité d'installation de la valve sans couper de tuyau;
- La fiabilité et gestion des alarmes. En cas de fausse alarme (ex. vadrouille mouillée qui touche une sonde) la valve restera ouverte;
- La connectivité avec panneaux d'alarmes existants (ex. ADT, CHUBB), idéal pour les condos.

Nicolas Ayotte, Président et Chef de la Direction a mentionné : « Nous recherchions un produit fiable et évolutif afin de satisfaire les besoins de notre clientèle et d'améliorer leur qualité de vie en réduisant le plus possible les risques et les conséquences associés à un dégât d'eau. »

« De plus, notre forte présence dans le marché résidentiel et locatif en gestion de l'eau chaude nous positionne de façon unique afin de bien répondre à la demande croissante de se prémunir contre les conséquences d'un dégât lié au fuite d'eau. »

Pierre-André Paulin, VP Développement des Affaires ajoute : « ...au final, ce sont les québécois qui sont gagnants... Gérer un sinistre c'est un événement stressant... Le partenariat avec HydroSolution va permettre d'offrir un excellent produit et un service clé-en-main inégalé dans le marché... »

A propos d'HydroSolution

Depuis 1958, HydroSolution est le leader de la location et de la vente de chauffe-eau au Québec. HydroSolution simplifie la vie des Québécois en offrant un service d'expert et des produits de qualité. Elle fait preuve d'agilité et d'innovation dans son domaine en développement en partenariat des solutions de prévention et détection des dégâts d'eau.

A propos de QSG Inc

Depuis 1995, QSG Inc se spécialise dans l'automatisation de chaînes d'approvisionnement et logistiques, et les solutions IdO (Internet des objets). QSG est aussi manufacturier et distributeur de produits de code à barres et RFID. QSG est maître distributeur d'AKWA (www.AKWAtek.com), une technologie fabriquée au Canada. QSG est une compagnie pancanadienne avec des bureaux au Québec, en Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique. ○

Hydro  **Solution**

Contact :

Isabel St-Laurent, directrice de marque.

istlaurent@hydrosolution.com

T : 514 326-0606 | poste 4275

Clean to prevent contamination



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

In our working and living environments, we do not always realize that we can serve as vectors for the transmission of germs to our co-workers and even to visitors. Here are some tips to limit the spread of germs.

1. Limit cross-contamination

Cross-contamination is the process by which microorganisms involuntarily transfer from one surface or object to another, with harmful effects. Unfortunately, cross-contamination can occur even with the most common cleaning procedures.

This can happen by using a cotton cloth. The cotton cloth is effective in removing dust and particles containing bacteria but inefficient to retain them. Some bacteria will be released into the air while others will be deposited on other surfaces where the cloth will be used. Contamination also occurs when dirty cloths and mops are handled with bare hands. The germs are then transmitted to the hands that transmit them to the objects and surfaces with which they come into contact.

Cross-contamination is particularly harmful in environments such as restaurants, health care and schools. The people involved in the preparation of the food can be infected by germs that they will then transmit to food and trigger food poisoning.

Fortunately, there are alternatives to traditional rags and mops. Microfiber is an excellent choice for removing dust from surfaces. It is made up of fibers one-sixteenth the size of a hair, allowing it to enter small cracks that could not have been cleaned by conventional fibers. In addition, being positively charged, they naturally attract dust (negatively charged) which allows it to retain it. Microfiber is 99% effective at removing and retaining bacteria compared to 30% for traditional cotton cloths.

A ready-to-use system is another example of an effective tool



to limit cross-contamination. This system makes it possible to prepare wipes and microfiber mop heads by soaking them in a cleaning solution or disinfectant and thus, avoid handling them with hands (soiled) during their use.

Another option is the use of a double bucket. This system prevents the mop heads never to come into contact with the cleaning solution contained in the bucket. The soiled mop heads are replaced by clean heads which are soaked in the mixture before their usage.

2. Beware of frequently touched surfaces

It is difficult to clean frequently touched surfaces such as switches, door handles, faucets and keypads that come into contact with germs and soiled objects carried by the hands of people moving in different environments. For example, the flu virus can survive for more than 2 hours on a surface and multiply up to 6,000 times if the surface is not decontaminated.



It is important to remind people working in the same place of basic instructions for hand washing and sneezing. It's better to use the crook of your elbow than to sneeze into your hands. And if inadvertently you use your hands, you must quickly go wash them with soap. Similarly, the presence and availability of facial tissue and hand sanitizer will help prevent contamination.

New techniques are gradually appearing and helping to disinfect frequently touched surfaces and other objects. Electrostatic sprays filled with disinfectant solution can cover 100% of soiled surfaces, while reaching high and difficult to disinfect surfaces.

3. Reduce the use of cleaning products

As they say, too much is like not enough. Too many products can be inhaled, come in contact with skin, eyes and cause health problems. Consider allergic reactions, rashes, respiratory and eye problems. It is preferable to limit the use of toxic solutions, corrosive or not environmentally sustainable ones. The industry offers more cleaning solutions that are eco-friendly and act as effectively as traditional chemistry.

When we talk about fighting contamination, we also talk about disinfection. However, some bacteria react to these products by developing a resistance that is transmitted to new generations of germ, which creates a vicious circle: more germs = more products, more products = more resistance. It is better to limit the use of disinfection where and when it is needed. By combining eco-responsible solutions with micro-fiber cloths, it is possible to reduce the use of cleaning products by as much as 95%.

It is also possible to focus on the use of concentrated products, which have an impact on the costs of transport and consequently on the environment. These solutions, when mixed according to the instructions of the manufacturers, have demonstrated not only their effectiveness, but allow a very significant reduction in usage costs. A bad habit persists however with some users who mix the products without properly dosing the measure. This generates performance problems that are too often dealt with using other techniques that involve the use of even more harmful products that inevitably end up in the environment.

4. Clean all surfaces

It's easy to neglect hard-to-reach surfaces such as the top of filing cabinets and desks, fan blades, or ceiling corners. Some devices such as HEPA filter vacuums combined with extended suction sections make it easier to reach the top of furniture and other high surfaces. Curved nozzles make it easier to fit certain shapes such as ventilation ducts or plumbing pipes. In addition, these vacuum cleaners are even more effective at removing dust and other debris from hard surfaces and floors compared to dry mops, which move and send dust to fly back in the air only to be re-deposited a few hours later.

For glass surfaces, extensions with applicator tips make it easier to reach these surfaces, which are increasingly found in commercial and retail spaces. In addition to clearing the windows and their sills of dust and dirt, the applicator allows the surfaces to be coated with a dust free solution that prevents dust from adhering to them. Not only the surfaces will be more beautiful but in addition, this method will delay the next cleaning.

Outside buildings, glass surfaces can be washed with water fed systems. Tap water is purified by resin bags that retain



contaminants and other debris present in the water, leaving these surfaces clean and using a chemical free method. This technique not only limits the impact on the environment but also facilitates the work of operators who can remain on the ground handling carbon poles that can reach up to 5 floors.

5- Eliminate airborne particles

Cleaning and disinfecting surfaces can reduce the risk of contamination. The uses of vacuum cleaners with HEPA (High Efficacy Particle Air) filtration systems make the circulation of airborne particles more difficult since this system traps them more effectively. As a matter of fact, the standards associated with this certification stipulate that HEPA filter vacuums must retain 99.97% of particles of .3 microns and more.

As previously mentioned, the use of microfiber cloths will also limit the presence of airborne particles because of their superior absorption capacity. By taking these five recommendations into account, it will be easier for you to help reduce the risk of contamination and improve the results of your cleaning techniques. ○

Le printemps... le bon temps pour l'inspection de votre calfeutrage !



Par Martin Kenehan,
MK Calfeutrage

Comme vous le savez, le printemps approche à grands pas, une saison où nous investissons notre temps et de l'argent pour embellir le paysagement de notre propriété. Souvent lors de cette saison attendue des Québécois, il y a une chose que les gens ne remarquent pas ou presque, c'est l'état du calfeutrage des portes et fenêtres, et oui le caulking! L'hiver laisse ses traces, et comme les nids de poules dans nos rues, le calfeutrage de nos fenêtres peut lui aussi se détériorer durant la saison froide, et par conséquent, l'adhérence diminue et des signes de décollement du calfeutrage apparaissent. Malheureusement, souvent les gens vont prendre conscience du problème un peu trop tard, c'est-à-dire lorsque l'air froid de l'hiver s'installe, il en devient plus difficile d'intervenir.

Pourquoi faire exécuter le calfeutrage par des experts?

Pour améliorer immédiatement l'étanchéité de votre maison ou bâtiment et le rendement énergétique ainsi qu'éviter des infiltrations d'eaux. *À noter que les conséquences peuvent être très dommageables pour la structure du bâtiment et votre santé due à la moisissure et aux champignons non apparents.

Que ce soit à titre préventif ou si vous avez détecté une problématique, n'hésitez pas à faire appel à une entreprise spécialisée en calfeutrage pour vous donner l'heure juste sur l'état de votre calfeutrage.

Toute l'équipe de MK Calfeutrage vous souhaite un beau printemps! ☺

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain




CENTRE-VILLE
Paysagiste
514.881.2444
www.centre-villepaysagiste.com



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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



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



Escompte de 7 % applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.
• Service de téléphonie IP pour entreprises et syndicats • Services informatiques, équipement, entretien, support et implantation • Service de sauvegardes • Productions Web.



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



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



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



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
- ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.
Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**



Escompte de 10 % offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de CondoRéseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat. **Escompte de 5 %** offert suivant l'exécution des travaux subséquents ou renouvellements de contrat.
Information et demande de soumission : info@monpeintre.ca / **514.705.1245**



Nettoyage de tapis
5 % de ravais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.
Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, **15 % de rabais** pour un premier appel de service ou inspection du réseau avertisseur d'alarme incendie, gicleurs automatiques, sonde de gaz ,extincteurs portatifs, éclairage d'urgence et **5 % de rabais** additionnels pour un contrat de 3 ans sur un service d'inspection global (tous les produits ci-haut mentionnés ensemble) .
Contactez **Mélanie Guérard** au m.guerard@protecksecurite.ca ou au **450 667-6575**.



Pro-teck offre à tout nouveau client, membres CondoConseils, FCQ et Condo Réseau, une **réduction de 10 %** sur le transfert de service initial à notre centrale de surveillance et **5 % sur les frais annuels** de liaison.
Contactez **Mélanie Guérard** au m.guerard@protecksecurite.ca ou au **450 667-6575**.



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



Offre d'économie pour tous nos clients Syndicats de copropriété.
Avec un mandat de nettoyage de la chute, salle, compacteur, et des bennes à déchets, obtenez un **escompte de 30 %** pour trois visites subséquentes d'assainissement de la salle à déchets ainsi que du compacteur.
Information : **Patrice Asselin, 450 468-5452** poste 216



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

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.



Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

514 380-8398 poste 26

OPTION 1

Tournage et montage HD

Sans texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

OPTION 2

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

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

OPTION 3

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Avec voice over (narration)

Musique digitale

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

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

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



Conseillers juridiques

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

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



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Gabrielle Azran

514 499-2010 gazran@azranassocies.com

400 rue Saint-Jacques Ouest, Bureau 500

Montréal (Québec) H2Y 1S1

www.azranassocies.com

Me Karl De Grandpré

514 499-2010 kdegrandpre@azranassocies.com



Bisaillon Lévesque
& Associés inc.
étude de notaires

Bisaillon Lévesque & Associés

Notaires, conseillers juridiques

Me Michel Lévesque

450 358-6304 mlevesque@notarius.net

252, rue Laurier, Saint-Jean-sur-Richelieu

(Québec) J3B 6K9

www.calegal.ca

**Charles-Justin
Nichols**
• Avocat •

Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols

514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

10 rue Notre-Dame est, 4^{ième} étage

Montréal (Québec) H2Y 1B7

Conseillers juridiques

Chianetta

Avocats | DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

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

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



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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



DeBlois Avocats

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

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

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

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



Étude J.F. Bouchard

Huissiers de justice

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

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

Conseillers juridiques



[**FISET** légal] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

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

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

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



Hamel Notaire

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

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



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

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



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

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

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

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

Conseillers juridiques



LJT Avocats

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

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

**Paul-André
LeBouthillier**
AVOCAT

Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

Me SEVGI KELCI
NOTAIRE ET CONSEILLÈRE JURIDIQUE

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

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

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



Institut de la copropriété
du Québec

Formations et Programmes d'excellence en copropriété



Pour une saine gestion
de nos copropriétés!

InstitutCOPROPRIETE.ca



**Fédération des
copropriétaires
*du Québec***

**Au service
de ses membres!**



**Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org**

Copropriété

Val-des-Arbres

Laval



Le Val-des-Arbres, un site remarquable

Le Val-des-Arbres est situé dans le quartier Duvernay à Laval. Cet édifice construit en 1981, comporte 80 copropriétés sur 8 étages qui possèdent chacune un grand balcon de plus de 20 pieds de longueur ou une terrasse privée. En plus, notre stationnement souterrain sur trois niveaux, réservé aux résidents, offre l'usage de trois zones pour le lavage des voitures. Les visiteurs disposent d'une vingtaine d'espaces de stationnement à l'extérieur.



Situé sur les rives de la Rivière-des-Prairies, le Val-des-Arbres est à proximité de Montréal. En effet, il est à moins de cinq minutes des ponts Viau et Papineau-Leblanc (autoroute 19), en plus de bénéficier des transports en commun qui nous amènent en quelques minutes à la station de métro Cartier. Les amateurs de marche s'y rendent en moins de trente minutes.

La plus-value de cette copropriété est à coup sûr son immense terrain où on peut admirer près d'une trentaine d'arbres matures, des bosquets, des rocailles et un magnifique cran de roc agrémenté d'une cascade d'eau. De plus, le Val-des-Arbres est entouré de nombreux parcs permettant, entre autres, aux copropriétaires d'observer les très nombreuses espèces d'oiseaux riverains.





Le plaisir de vivre au Val-des-Arbres est agrémenté par une gamme complète de commodités tels un terrain de tennis en terre battue, un terrain de pétanque, une vaste terrasse adjacente à une superbe piscine intérieure avec baie vitrée, deux saunas et un spa intérieurs, une salle d'exercice et une salle de billard. Une salle de réception pouvant recevoir 50 personnes est à la disposition des copropriétaires. Enfin, les amateurs de bricolage peuvent utiliser leurs outils dans un grand atelier conçu à cette fin.

Ces installations facilitent les rencontres entre les copropriétaires et favorisent le maintien d'une vie communautaire harmonieuse et plaisante pour ceux et celles qui désirent en profiter. La présence d'employés résidants, favorise le calme, la tranquillité et sécurité.

Les administrateurs du SDC Le Val-des-Arbres ont opté depuis plusieurs années pour une gestion autonome. Ils se préoccupent de maintenir une bonne gouvernance et une saine gestion en veillant à l'exécution des travaux d'entretien réguliers et des projets de rénovation, au fur et à mesure des besoins dans le but ultime de préserver un environnement optimal et de maintenir la qualité des espaces de vie des résidents du Val-des-Arbres.



SDC Le Val-des-Arbres

Vivre au condo Le Val-des-Arbres sur le bord de la rivière où l'on profite en même temps des services de la ville et de la verdure de la campagne, voilà pourquoi certains copropriétaires y demeurent depuis plus de 36 ans. ☺



BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
**Conseils
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	rd@dieseinter.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASPHALTE (SCELLANT)				
Scellant Plus	Montréal	Marc Perron	(514) 220-3619	perron.m11@gmail.com
ASSEMBLÉE ANNUELLE (PROCÈS-VERBAUX - ENREGISTREMENT SONORE PROFESSIONNEL LÉGAL)				
Studio Xpress	Provincial	Denis Laframboise	(514) 951-1287	denis@studioexp.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances inc.	Provincial	Alexandre Robitaille	(514) 905-1793	arobitaille@bflcanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard Bernard Bousseau	(450) 471-8804 (450) 471-8804 (514) 723-8078	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com bbousseau@racinechamberland.com



**5% de rabais
additionnel
sur nos services***
*Avec un contrat minimum d'un an.

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

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATS				
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré Me Stefania Chianetta	(514) 499-2010 (514) 499-2010 (514) 281-5100	gazran@azranassocies.com kdegrandpre@azranassocies.com schianetta@calegal.ca
Chianetta Avocats	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Félix B. Lebeau Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784 (418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Bruno Bourdelin Me Sébastien Fiset	(514) 277-1175 (514) 277-1175	b.bourdelin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com
Fiset Légal Avocats	Montréal	Me France Deschênes Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5500 (581) 814-5505 (581) 814-5500	fdeschenes@ksalex.ca sбриere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Adèle Poirier Me Bernard Jolin	(514) 842-9512 (514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca bernard.jolin@langlois.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)				
Béton Surface Britek Restauration inc.	Provincial Montréal	Nicolas Desjardins Eric Harrison	(855) 652-3866 (514) 886-9911	info@betonsurface.ca britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse) Dumoulin & Associés	Provincial Montréal	Madeleine Philion Adam E. Weber	(450) 628-6872 (514) 337-7404	mphilion@solucare.ca a.webber@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur de Construction Concordia inc. Maçonnerie Demers	Provincial Montréal	Rio M. Argento Tim Argento Dany Demers	(514) 648-2997 (514) 648-2997 (450) 652-9596	riomargento@concordia-rb.com targento@concordia-rb.com ddemers@maconneriedemers.com
Solucare Trocaines Vertical Solutions	Provincial Provincial Montréal	Madeleine Philion Yannick Fournier Bélanger Sébastien Coly	(450) 628-6872 (450) 435-2977 (514) 573-6740	mphilion@solucare.ca yannick@trocaines.com scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
BOIS D'INGÉNIERIE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Caroline Ménard	(450) 628-6868	cmenard@cplisolutions.ca
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	(514) 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Groupe Fenestra MK calfeutrage inc.	Provincial Montréal	Aurélien Fouque Martin Kenehan	(514) 993-9223 (514) 747-5553	a.fouque@groupefenestra.com info@mkcalfeutrage.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	(514) 238-7771	apoirier@conditionair.net
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-1168 (866) 641-7587	EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Kevin Chevrette Plomberie Chauffage Méca Contrôle	Montréal	Kevin Chevrette Julie Marois	(450) 593-3010 (514) 356-2626	info@kcplomberie.ca jmarois@mecacontrole.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-1168 (866) 641-7587	EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution Kevin Chevrette Plomberie Chauffage Plomberie & Électricité R.S.	Provincial Montréal	Annie Beaudoin Kevin Chevrette	(514) 326-0606 (450) 593-3010	Abeaudoin@hydrosolution.com info@kcplomberie.ca
Sécurité AquaDéTECT	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien	(450) 623-9323	Serge@maitrecompacteur.ca
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Isabelle Cornaz Lise Riou	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca icornaz@cplsolutions.ca lriou@cplsolutions.ca
DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES				
Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lkoitures.com pturcotte@lkoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
RG Technilab	Provincial	Emy-Luce Desgagnés Raymond Gosselin	(450) 619-7490 (450) 619-7490	emyluce.desgagnes@rgtechnilab.com raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DOMOTIQUE				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)				
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)				
Énergénia		Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Énergénia		Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin Jean-Pierre Huppé	(450) 687-1522 (438) 822-1210	dsarrazin@fusionenergie.ca jphuppe@fusionenergie.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
ÉLECTRICITÉ				
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com



**Condo
Conseils**
3 ANS POUR 199 \$
(taxes en sus)

Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de copropriété

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca

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

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

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

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Entrepreneur de Construction Concordia inc.	Provincial	Rio M. Argento	(514) 648-2997	riomargento@concordia-rb.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Tim Argento	(514) 648-2997	targentoo@concordia-rb.com
Trochaines	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
		Yannick Fournier Bélanger	(450) 435-2977	yannick@trochaines.com

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	(514) 293-1450	tives5ter@gmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	François Carmichael	(514) 279-3627	francois.carmichael@jan-pro.ca
		Marcel Leduc		mleduc@propriet.org

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	François Carmichael	(514) 279-3627	francois.carmichael@jan-pro.ca
		Marcel Leduc		mleduc@propriet.org

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
-------------------------	----------	---------------	----------------	------------------

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

ALLB	Montréal	Benoit Allaire	(514) 396-9339	b.allaire@allbinc.com
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, du groupe Énergir	Provincial	Étienne Jutras	(450) 641-1168	EJutras@gazmetroplus.com
Kevin Chevrette Plomberie Chauffage NIVOEX	Montréal	Service Clientèle	(866) 641-7587	info@gazmetroplus.com
		Kevin Chevrette	(450) 593-3010	info@kcplomberie.ca
		Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Eximmo HPDG	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
Gilbert Deschênes et associes	Québec	Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
		Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault	(514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	Guylaine Asselin	(514) 351-6666	guylaineasselin@jtr.qc.ca
		François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Eximmo HPDG	Provincial	Jean Lauzier	(514) 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
Gilbert Deschênes et associes	Québec	Sébastien Picard	(514) 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
		Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault	(514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Montréal	Guylaine Asselin	(514) 351-6666	guylaineasselin@jtr.qc.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	François Durocher	(514) 582-4052	f.durocher@raymondjoyal.ca
		Robert Plante	(514) 788-9777	evaluation@spevaleurassurable.com
EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)				
Énergénia		Isabelle Rivard	(450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	(450) 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
		Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
MK calfeutrage inc.	Montréal	Martin Kenehan	(514) 747-5553	info@mkcalfeutrage.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo
Conseils
Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TELÉPHONE	COURRIEL
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants Eximmo HPDG	Provincial Provincial	Sean Beauchemin Jean Lauzier Sébastien Picard	(418) 880-0563 (514) 899-0823 (514) 899-0823	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com jean.lauzier@eximmo.ca Sebastien.picard@eximmo.ca
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Groupe CCI - McIntosh Perry Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial Provincial	Boris Santander Didier Rorive Mark Donohue	(514) 342-1422 (514) 251-1313 (514) 914-3680	boris@ccigroupinc.ca drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX Raymond+Joyal inc.	Provincial Montréal	Patrick Gautreau François Durocher	(450) 695-1265 (514) 582-4052	patrick.gautreau@nivoex.com f.durocher@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergor	Provincial	Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-1168 (866) 641-7587	EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com



Services après sinistre

Dégât d'eau
Incendie

Service d'urgence 24/7

groupe TANDEM.net
service après sinistre inc.
450 468-0577

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion complète de petits et grands syndicats



GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

F.L Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière IMMPAX	Montréal	Max Trusgnach Richard Tadros	(514) 807-2228 (514) 807-2228	max@immpax.ca richardtadros@immpax.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	(514) 339-7000	marc@gestionprovision.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GRI Gestion de copropriété	Montréal	Jean Caron	(514) 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda Immeubles Shibata	Gatineau Montréal	Sylvie Lafontaine Takao Shibata	(819) 568-4477 (514) 697-9949	pierda@videotron.ca shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Wilkar, Gestion Immobilière	Montréal	Michael Wilk	(514) 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants Groupe CCI - McIntosh Perry Ingétec	Provincial Provincial Montréal	Sean Beauchemin Boris Santander Dominic Séguin	(418) 880-0563 (514) 342-1422 (514) 384-8191	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com boriss@ccigroupinc.ca dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. St-Pierre & Associés	Provincial Provincial	Didier Rorive Mark Donohue Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 251-1313 (514) 914-3680 (514) 596-1992 (514) 596-1992	drorive@gesfor.com mدونوہو@gesfor.com charles.poupart@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay Richard Lecours	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127 (450) 667-6575	e.fortin@guard-x.com l.verville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com r.lecours@protecksecurite.ca
Pro-Teck Sécurité	Montréal			
HOMESTAGING - DESIGN INTÉRIEUR				
Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	(514) 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants Groupe CCI - McIntosh Perry Ingétec	Provincial Provincial Montréal	Sean Beauchemin Boris Santander Dominic Séguin	(418) 880-0563 (514) 342-1422 (514) 384-8191	s.beauchemin@depatiebeauchemin.com boriss@ccigroupinc.ca dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassocies.com hubert@stpierreassocies.com
INSONORISATION				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Drones Falcon Bleu François Dussault T.P.	Provincial Montréal	Christian Garcia François Dussault	(438) 870-2925 (514) 923-2694	info@falconbleu.com info@francoisdussault.com
NIVOEX Vertical Solutions	Provincial Montréal	Patrick Gautreau Sébastien Coly	(450) 695-1265 (514) 573-6740	patrick.gautreau@nivoex.com scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
IRRIGATION				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Lavage de Vitres Impeccable	Montréal	Nicholas Gauthier	(514) 582-6648	vitres.impeccable@gmail.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)				
Maître Traceur.com	Montréal	Sylvain Bruneau	(514) 943-5859	maitretraceur@gmail.com
LOGICIEL COMPTABLE				
Condo Manager (Consultants Ingénium)	Provincial	Éric Drouin	(514) 227-5154	ericd@condomanager.com
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	e.fortin@gard-x.com l.verville@gard-x.com pierre.lemay@gard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Pierre Lemay Richard Lecours	(450) 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES,PIERRES)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux Sindy Fleet	(450) 621-2120 (450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com sfleet@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Trochaines Vertical Solutions	Provincial Montréal	Yannick Fournier Bélanger Sébastien Coly	(450) 435-2977 (514) 573-6740	yannick@trochaines.com scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
MÉDIATION - ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÊTRES, GRANDES OUVERTURES				
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE				
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	(514) 238-7771	apoirier@conditionair.net
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-1168 (866) 641-7587	EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES				
Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	(514) 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couver Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Philion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplolutions.ca mphilion@solucare.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupetandem.net
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Solucare Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Provincial Québec, Trois-Rivières	Madeleine Philion Martin Morissette	(450) 628-6872 (800) 241-9233	mphilion@solucare.ca martin.morissette@steamatic.biz
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupetandem.net
Lavage de Vitres Impeccable	Montréal	Nicholas Gauthier	(514) 582-6648	vitres.impeccable@gmail.com
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	(514) 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Madeleine Philion Patrice Asselin	(450) 628-6872 (450) 468-0577	mphilion@solucare.ca passelin@groupetandem.net
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Provincial Québec, Trois-Rivières	Madeleine Philion Martin Morissette	(450) 628-6872 (800) 241-9233	mphilion@solucare.ca martin.morissette@steamatic.biz
NOTAIRES				
Hamel NOTAIRE		Me Mélanie Hamel	(418) 781-1764	melanie@hamelnotaire.ca
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespm.com yannicklarin@toiturespm.com
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	jmproulx@monpeintre.ca
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
Aqua Solutions	Provincial	François Martel Jean-Pierre Lajoie	(450) 433-0047 (450) 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca jplajoie@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Micheline Grégoire Catherine Larin	(450) 433-0047 (514) 612-0488	mgregoire@aqua-solutions.ca catherine@h2o.ca
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Frédéric Nadon Mathieu Trépanier	(613) 789-4020 (450) 468-7378	frederic@h2o.ca mathieu@pspagroup.com
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PLOMBERIE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	(514) 249-5739 (819) 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Kevin Chevrette Plomberie Chauffage	Montréal	Kevin Chevrette	(450) 593-3010	info@kcplomberie.ca
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	(514) 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	(514) 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau	Montréal	Sylvie Sabourin	(450) 632-3999	info@harveygaudreau.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE				
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com robert.fillion@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruelian	(514) 994-3604 (514) 898-3042	aviespescu@facadesplus.ca dpetrulian@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Ralph Abou Merhi Fernand Lemay	(514) 802-3832 (844) 841-0098	ramerhi@facadesplus.ca consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	(514) 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe CCI - McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Mark Donohue	(514) 914-3680	mdonohue@gesfor.com
Raymond+Joyal inc.	Montréal	Patrick Gautreau François Durocher	(450) 695-1265 (514) 582-4052	patrick.gautreau@nivoex.com f.durocher@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Charles Poupart Hubert St-Pierre	(514) 596-1992 (514) 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com hubert@stpierreassociés.com
RÉFÉCTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux Sindy Fleet	(450) 621-2120 (450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com sfleet@constructionstremco.com
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	(450) 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
Touche&Retouche	Montréal	Maryse Caron	(514) 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)				
Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	rd@diieseinter.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville	(514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Annie Beaudoïn Richard Lecours	(514) 326-0606 (450) 667-6575	Abeaudoin@hydrosolution.com r.lecours@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connextek.ca
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	(450) 468-0577	passelin@groupetandem.net
SINISTRE - URGENCIE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Groupe MIRO Construction Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial Provincial	Nathalie Bourassa Patrice Asselin	(450) 468-0565 (450) 468-0577	nathalie@miroconstruction.com passelin@groupetandem.net
Nettoyeur Rose Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Provincial Québec, Trois-Rivières	Serge Blanchard Martin Morissette	(514) 645-3333 (800) 241-9233	info@nettoyeurrose.com martin.morissette@steamatic.biz
STATIONNEMENTS (SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE, TRAÇAGE DE LIGNES)				
Maître Traceur.com	Montréal	Sylvain Bruneau	(514) 943-5859	maitretraceur@gmail.com
TÉLÉVISION EN FORMULE GROUPE				
Shaw Direct	Provincial	Martin Goupil Richard Bernard	(514) 370-6826 (514) 370-6841	martin.goupil@shawdirect.ca richard.bernard@shawdirect.ca
THERMOGRAPHIE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl Consultants Facades Plus	Montréal Provincial	Jean-François Paré-Zagrodnik Alexandre Viespescu Daniela Petruelian Ralph Abou Merhi	(514) 245-2486 (514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	jfparezagrodnik@a7services.expert aviespescu@facadesplus.ca dpetruelian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Drones Falcon Bleu Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. Raymond+Joyal inc.	Provincial Provincial Montréal	Christian Garcia Didier Rorive Mark Donohue François Durocher	(438) 870-2925 (514) 251-1313 (514) 914-3680 (514) 582-4052	info@falconbleu.com drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com f.durocher@raymondjoyal.ca
THERMOPOMPES (VENTES, SERVICE, ENTRETIEN)				
Daikin Applied Canada inc.	Provincial	Catherine Nivoix Steeve Langlais	(514) 894-3898 (450) 674-2442	catherine.nivoix@daikinapplied.com steeve.langlais@daikinapplied.com
TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)				
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	jmproulx@monpeintre.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARaignée, ACCÈS SUR CORDES)

Vertical Solutions

Montréal

Sébastien Coly

(514) 573-6740

scoly@verticalsolutions.ca



Toyeuses Pâques

Communication CondoMarketing développe et propose des produits et services dédiés à la copropriété au Québec.

Le bottin des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites www.CondoMarketing.ca, www.CoproprietairesQuebec.org (FCQ), www.InstitutCopropriete.ca (ICQ) et sur plus de 35 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites www.CondoServices.net et www.ExpoCondo.ca.

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, les Condos Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux géré.

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. **514.380.8398**