

Copropriété.

| Printemps
2021 |



Copropriété+

Copropriété+ 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 et fondateur

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert

Vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Benoît Perreault, Gaz Métro Plus

Dominic Perugino, Arboplus

Équipe HydroSolution

Éric Boulay, Thermo Drone Inspection

Gilles Fréchette, PREVDEQ

Jean-Pierre Huppé, CET Distribution

Jenny Desjardins, BASCO World

Jessica McGee, Services Paysagers Dominique Filion

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Gaetan Raymond, Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Hugo Deslippe, Vitres Ultra Nettes

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes

Jean Massé, SIJM

Jean-Pierre Huppé, CET Distribution

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Linda Collin, Laguë Varie Verreault & Associés inc.

Mathieu Laramée, Y. Laramée couvreur

Mathieu Verronneau, Master Builders Solutions

Pascal Hogue, Toitures PME

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Gautreau, Nivoex

Patrick Sévigny, Pro-Sec

Paul Hanratty, Master Builders Solutions

Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés

Stéphanie Landry Poirier, AcoustiTECH

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Catherine Azoulay, Azran Avocats

Me Jonathan Vallières, Consilium

Me Mario Paul-Hus, Municonseil avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

Copropriété+ 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 en sont responsables.

La copie 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.

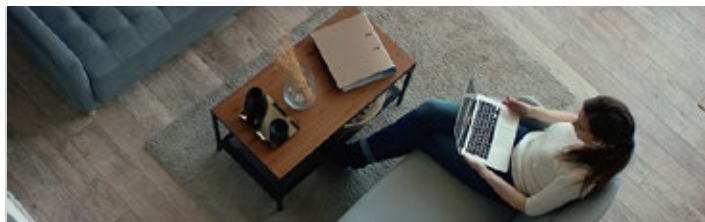
**Copropriété + est une publication de
Communication CondoMarketing.**

3755 (E), boulevard Matte

Brossard (Québec) J4Y 2P4

Courriel : info@condomarketing.ca

514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062



Mot de l'éditeur	4
Financement des travaux majeurs	5 à 8
La décision Syndicat des copropriétaires du Manoir des Gouverneurs c. Inextenso Immobilier Inc. : l'obligation pour le syndicat ou un gestionnaire d'agir prudemment lors d'autorisations visant à exécuter des travaux	9 à 11
Le Consultant en coûts...Le connaissez-vous ?	
Quand on y regarde de près, il est partout !	13 à 19
La location en matière de copropriété divise	21 à 23
Recouvrement des charges communes	24
Ça coule ! Condensation ou infiltration ?	26
Quelle est la responsabilité d'un locataire en cas de sinistre?	29
Pourquoi devriez-vous utiliser les services d'un consultant expert en toitures ?	31-32
Condo Week-end (samedi 17 avril 2021)	33
Formations ICQ et les Soirées du Condo	34
Entrevue avec une experte en sinistre	36-37
BFL Canada - Aperçu des marchés - Février 2021	39 à 42
Comment diminuer le coût du cycle de vie et de l'entretien de votre stationnement de copropriété	45 à 47
Détecter un problème dans mon arbre	49 à 51
CondoConseils, les avantages d'être membre	54-55
Ventilation : Une source de santé dans votre immeuble	57
Les bilans de santé immobiliers et la thermographie	59-60
Insonoriser sa salle de bain adéquatement : céramique ou vinyle ?	62
L'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec : un gage de qualité	64-65
Appareils de levage DERRICK	67-68
Carnet d'entretien et étude de fonds de prévoyance : comment bien s'y préparer ?	70
Nettoyer ses vitres lorsque vous vivez en copropriété	72
Votre jardin en constante évolution	74-75

Une technologie qui a fait ses preuves au profit d'une montagne pas comme les autres !	77
Pourquoi y a-t-il de la condensation sur vos fenêtres et comment la prévenir ?	79-80
Briser la chaîne d'infection !	82-83
L'importance d'inspecter vos toitures	85-86
Pourquoi faire l'entretien de ses équipements à gaz naturel ? ...	88-89
Quand la glace s'installe à la toiture, les problèmes d'infiltration d'eau frappent à la porte !	91
Mieux entretenir mon bâtiment à condos !	
Plus de valeur à la revente	93
Vos portes de garage sont trop bruyantes !	95
Pourquoi nettoyer l'extérieur de votre immeuble ?	96
Un procédé de nettoyage de qualité	98
Break the chain of infection	100-101
Soundproofing a bathroom adequately: ceramic tile or vinyl flooring ?	103
How to Stop \$\$ Flowing Out of Your Parking Facility	105 à 107
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	109 à 111
CondoRéseau - Site Internet sécurisé gratuit	112
ÉconoRéseau - Programme d'escomptes	113-114
Conseillers juridiques	115 à 118
Copropriété Sous Les Bois (Québec)	120 à 123
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités (MFA)	124 à 141



Mot de l'éditeur

SOIRÉE DU CONDO DU 17 MARS 2021

Nous vous invitons à visionner la vidéo de la plus récente Soirée du Condo qui a eu lieu le mercredi 17 mars dernier au ExpoCondo.ca. Lors de cet événement, la Banque Nationale y a présenté son programme exclusif de services pour les syndicats de copropriété dont, entre autres, son programme de financement pour les grands travaux de conservation des immeubles. De plus, la Banque Nationale offre des comptes bancaires sans frais mensuels. C'est une excellente occasion d'y transférer les affaires bancaires de votre syndicat!

NOUVEAU GRAND PARTENAIRE

CondoMarketing et la Fédération des copropriétaires sont très heureux de vous informer que l'Association de la construction du Québec (ACQ) est devenue tout récemment un partenaire d'envergure. ACQ Résidentiel vous offre des plans de garantie adaptés à tous vos besoins.

UN RENDEZ-VOUS IMPORTANT LE SAMEDI 17 AVRIL 2021

C'est le samedi 17 avril prochain que notre prochain événement Condo Week-end aura lieu par visioconférence. Trois conférenciers expérimentés partageront avec vous les plus récentes réalités reliées au domaine de l'assurance et de la gestion des sinistres. Comme à l'habitude, cette activité est gratuite pour les membres et vous pouvez réserver votre place à ExpoCondo.ca.

CALENDRIER DES FORMATIONS ET AUTRES ÉVÉNEMENTS

Au cours des dernières semaines, nous avons bonifié et ajouté de nouvelles formations pour le reste de l'année 2021. Nous vous invitons à lire nos infolettres mensuelles afin de vous assurer de ne rien manquer et de vous inscrire en ligne sans frais. Jusqu'à maintenant, les formations et événements à distance connaissent un beau succès et cela nous permet de rejoindre des milliers d'administrateurs à travers toute la province. De plus, vous pouvez visionner au moment qui vous convient les vidéos de ces événements de même que consulter les archives des articles parus dans les éditions antérieures du magazine Copropriété+.

CONCOURS CONDOLYS

Vous avez été nombreux à nous contacter pour savoir si le Concours Condolys aurait lieu en 2021. Après réflexion, nous avons décidé de reporter ce concours pour l'année 2022. Dans nos prochaines éditions, nous vous reviendrons donc sur les modalités de participation ainsi que sur le calendrier de cette compétition qui souligne l'excellence de la gestion des meilleurs syndicats de copropriété du Québec.

Bon printemps!



Guy Thouin
Éditeur
Président et fondateur CondoMarketing inc.

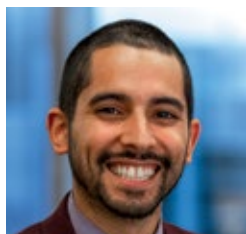
COMMUNICATION
CondoMARKETING



Webinaire **Soirée** du **CONDO** du 17 mars 2021

**Programme exclusif dédié aux syndicats de copropriété !
Des solutions adaptées à vos besoins.**

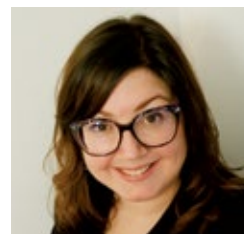
- > Offre transactionnelle
- > Offre financement des grands travaux (Construction et rénovation)
- > Offre investissement



> **Pierre-Marc Rivard**
Directeur de compte commercial –
Développement des affaires,
Banque Nationale



> **Paul-Michael De Petrillo**
CPA-Auditeur, conseiller en placement
associé, Financière Banque Nationale –
Gestion de patrimoine



> **Emmanuelle Turcot**
Directrice Trésorerie,
Banque Nationale

Visionnez la vidéo du webinaire ICI !

Pour en savoir plus : bnc.ca/syndicat-entreprise

Syndicat de copropriété

– Financement des travaux majeurs

L'organisation des finances est l'un des dossiers les plus importants d'un syndicat de copropriété et il vient avec son lot de défis. C'est encore plus vrai quand, malgré une bonne planification, des travaux majeurs et non planifiés doivent être faits. Que ce soit à cause de dommages précoces à une partie commune ou encore pour répondre à des normes de sécurité, ces travaux pourraient nécessiter du financement. Voici quelques conseils pour l'obtenir.

4 façons de financer vos grands travaux

1 • Épargnez collectivement

Combien versez-vous dans votre fonds de prévoyance? Vos cotisations mensuelles sont-elles suffisantes et adaptées à votre copropriété pour couvrir vos travaux futurs ou imprévus?

Pour ne pas être pris au dépourvu, faciliter les prises de décisions ainsi que la réalisation des travaux requis, investissez judicieusement l'épargne de la copropriété.

2 • Échelonnez le projet

Vos travaux peuvent-ils être divisés et échelonnés sur plusieurs phases?

Si oui, cette solution vous permettra de planifier vos dépenses et de déboursier les fonds nécessaires au fur et à mesure sans nécessairement faire appel à une cotisation spéciale et sans avoir à emprunter.

Grands travaux

En cas d'insuffisance de fonds, généralement 3 options s'offrent au syndicat :



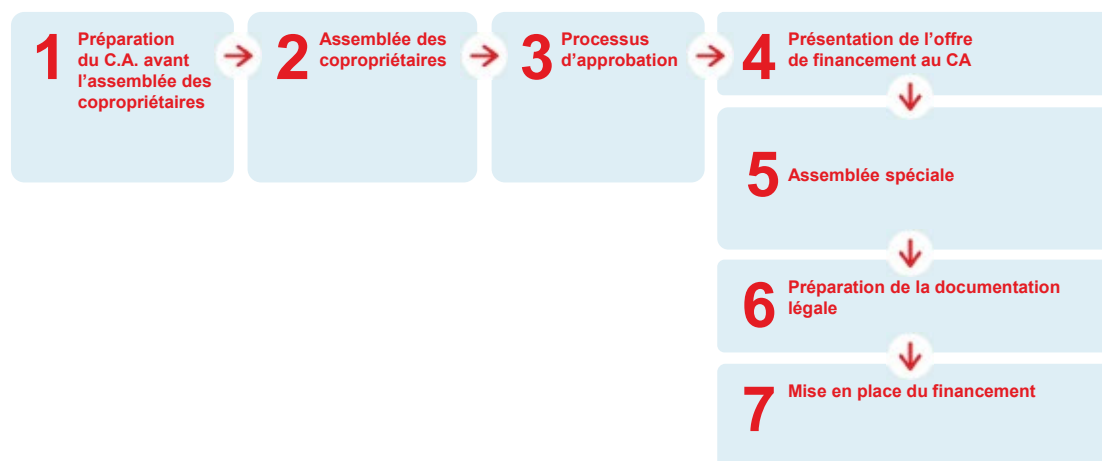
3 • Votez une cotisation spéciale

Dans le cas où votre fonds de prévoyance aurait été sous-évalué ou qu'il ne suffirait pas à couvrir des dépenses imprévues, les copropriétaires peuvent décider de voter une cotisation spéciale pour financer leurs travaux.

Chacun des copropriétaires devra alors déboursé un montant, tel que la déclaration de copropriété le prescrit. Cette cotisation peut provenir d'une épargne personnelle ou bien d'un financement individuel.

Bien que tous les copropriétaires puissent s'entendre sur cette solution, elle peut aussi amener certains défis. En effet, tout le monde n'a pas la même maturité financière ce qui peut rendre la collecte des cotisations spéciales plus délicate et potentiellement retarder le début des travaux.

Séquençement d'une transaction



4 • Empruntez en copropriété

Vos travaux peuvent aussi être financés par un prêt bancaire commercial via le syndicat de copropriété.

Cette solution présente trois avantages de taille :

1. Elle permet au syndicat d'obtenir des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.
2. Tous les travaux peuvent être complétés en une seule phase et les copropriétaires profiteront des améliorations du bâtiment en même temps.
3. Ce type de financement offre aux copropriétaires la possibilité d'étaler leur effort financier dans le temps, ce qui rend le coût des travaux plus facile à supporter.

En revanche, le syndicat de copropriété doit prendre en compte les intérêts du prêt bancaire qui s'additionnent au coût réel des travaux.

Structure de financement



- > Type de copropriété admissible :
Divise uniquement
- > Jusqu'à 100 % du projet de rénovation
(max 10 % de la valeur de l'immeuble inscrit
sur la police d'assurance feu)
- > Nombre d'unité minimum requis: 18
- > Amortissement : 7 à 10 ans
- > Type de projet :
 - Esthétique/amélioration locative
 - Structure (revêtement extérieur, balcons, portes, fenêtres,
garage et stationnement, système de chauffage central,
ascenseur, projets de rénovation énergétique)
 - Condo du concierge ou d'invité

Vous désirez en savoir plus ?

Nous vous invitons à écouter ou réécouter la **webdiffusion consacrée au financement des grands travaux** qui a eu lieu le 17 mars dernier à la Soirée du Condo en compagnie de nos experts.

En plus du financement des grands travaux, il a été question de :



- > solutions de financement adaptées aux besoins des copropriétaires
- > stratégie d'investissement à la hauteur des nouvelles réglementations
- > gratuité bancaire et options de trésorerie conçues pour faciliter la gestion des syndicats de copropriétés.

Bonne écoute !



Par Me Mario Paul-Hus
Municonseil avocats Inc.

La décision *Syndicat des copropriétaires du Manoir des Gouverneurs c. Inextenso Immobilier Inc.* : l'obligation pour le syndicat ou un gestionnaire d'agir prudemment lors d'autorisations visant à exécuter des travaux.

Le Syndicat des copropriétaires du Manoir des Gouverneurs (ci-après « syndicat ») assume les droits, devoirs et obligations qui incombent à une collectivité de copropriétaires en vertu des dispositions du Code civil du Québec relatives à la copropriété divise d'un immeuble.

La déclaration de copropriété de l'immeuble sous sa responsabilité a été publiée en 1988. Sa teneur est l'œuvre du propriétaire d'alors de l'immeuble qui a décidé de le diviser en fractions et de l'assujettir aux articles 441b) et suivants du Code civil de la province de Québec en vigueur en 1988, traitant de la copropriété des immeubles établie par déclaration.

Cette déclaration prévoit que les parties privatives du rez-de-chaussée de l'immeuble sont destinées à des fins de bureaux et de commerces alors que celles aux étages supérieurs le sont à des fins d'habitation.

Inextenso Immobilier Inc. (ci-après « Inextenso ») est copropriétaire du rez-de-chaussée de l'immeuble pour l'avoir acquis en 2014 du copropriétaire antérieur.

Or, le syndicat soutient qu'Inextenso a enlevé, sans autorisation, le plafond suspendu d'une section de ses unités privatives, plafond servant entre autres à l'insonorisation des lieux, contrevenant ainsi à la déclaration de copropriété et empiétant, de ce fait, sur un espace commun.

Suite à l'inaction de Inextenso, le syndicat introduit un recours en injonction le 1^{er} avril 2019 qui requiert de la Cour supérieure du Québec que soit ordonné à Inextenso de remettre en place et tel que posé initialement tout le matériel constituant le plafond suspendu et dans l'éventualité d'un défaut que le syndicat et un entrepreneur le droit d'accéder au local de la défenderesse afin de lui permettre d'y faire remettre en place et tel que posé initialement le plafond suspendu sciemment enlevé par la défenderesse, le tout à ses frais ;



Inextenso conteste. Elle prétend n'avoir commis aucune faute en retirant des tuiles d'un plafond suspendu qui lui appartiennent et n'avoir que modifié le revêtement du plafond en retirant des tuiles pour obtenir un aspect plus industriel, et ce, à la connaissance des membres du conseil d'administration du syndicat. Cette dernière plaide qu'en raison de plaintes relatives à l'insonorisation, cette difficulté a été réglée et que de toute manière le syndicat ne subit aucun préjudice ;

Après l'achat des deux fractions comportant soixante (60) locaux de dimensions variables, Inextenso a commencé à les rénover. Elle a transmis, le 27 août 2015, à une firme chargée par le conseil d'administration du syndicat de la gestion de l'immeuble une première liste de travaux à effectuer. On peut comprendre d'un courriel du 28 août 2015 provenant d'une adjointe de la firme gestionnaire qu'ils ont été autorisés. Inextenso a communiqué une seconde liste le 7 avril 2016. La preuve ne permet pas de conclure qu'ils ont été ou non autorisés. Toutefois, les rénovations dans les locaux concernés ne sont pas en litige.

Le conseil d'administration n'a pas réagi sur-le-champ. D'ailleurs, selon le président du syndicat, par ses travaux, Inextenso a amélioré l'esthétisme de ses locaux.

Certains copropriétaires de fractions résidentielles du premier étage se sont toutefois plaints de bruit en provenance du rez-de-chaussée. Un représentant de la firme gestionnaire de l'immeuble a alors transmis à Inextenso, le 19 juillet 2017, une lettre l'avisant de ces plaintes et lui demandant de remettre les lieux à leur état d'origine.

Pour les membres du conseil d'administration, Inextenso, par ses travaux, tente de s'approprier une partie commune de l'immeuble à des fins privatives. Le conseil, en conséquence, à la suite à l'envoi de la lettre du 19 juillet 2017 à laquelle Inextenso n'a pas acquiescé, a mandaté un avocat pour lui transmettre une mise en demeure de remettre les lieux en état.

Cette mise en demeure du 15 novembre 2017 porte sur des plaintes de bruit, mais aussi sur l'altération des parties communes et le non-respect de la déclaration de copropriété.

Le revêtement dont il est ici question est celui du plafond du rez-de-chaussée dont les fractions sont destinées à des fins d'établissement de bureaux et de commerces. Il s'agit d'un plafond suspendu.

Qu'il soit considéré comme partie exclusive pouvant être remplacée par le copropriétaire n'est pas susceptible, selon la preuve administrée, d'affecter la destination de l'immeuble, ses caractères, sa situation, sa solidité ou sa structure.

Cette considération n'est pas non plus de nature à porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, du moins, dans la mesure où la clause 12.2.1 relative à la tranquillité de l'immeuble est respectée.

Par contre, dans deux locaux (310 et 550), Inextenso a fait davantage. Les travaux qu'elle a effectués font en sorte maintenant qu'elle occupe l'espace au-delà de la borne où se trouvait le plafond suspendu. Ce faisant, elle empiète sur une partie commune.

Partant de cette constatation, le syndicat s'oppose comme le lui permet l'article 953 du Code civil du Québec, qui prévoit que le propriétaire d'un bien a le droit de le revendiquer contre le possesseur ou celui qui le détient sans droit. Il peut s'opposer à tout empiètement ou à tout usage que la loi ou lui-même n'a pas autorisé, ce qui semble le cas dans le présent dossier.

En conséquence de l'empiètement, le syndicat réclame une ordonnance de remise en état. De plus, il requiert du tribunal de rendre une ordonnance à l'endroit d'Inextenso à l'effet de respecter la déclaration de copropriété, ses règlements et le Code civil du Québec et de s'abstenir de porter atteinte aux droits du syndicat et des personnes qu'il représente, paraît contre-indiqué.

Tout d'abord, la Cour statue qu'en vertu des principes découlant de l'arrêt *Lavallée c. Simard*, il existe une « une lignée doctrinale et jurisprudentielle » qui souligne le caractère conventionnel d'une déclaration de copropriété. Ainsi, lorsqu'une clause de la déclaration est ambiguë ou lorsqu'il est nécessaire d'en préciser le sens exact, il y a lieu de recourir aux règles d'interprétation des contrats.



On n'a pas à interpréter là où il n'y a pas d'ambiguïté. Par contre, en présence d'une telle ambiguïté, la Cour d'appel enseigne dans *Pépin c. Pépin* mentionné par la Cour suprême du Canada dans *Uniprix Inc. c. Gestion Gosselin & Bérubé Inc.* ce qui suit :

L'article 1426 du *Code civil du Québec* prévoit que :

1426. On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages.

L'interprète du contrat doit donc tenir compte de l'interprétation que les parties ont elles-mêmes donnée au contrat par le passé.

Dans la présente affaire, le juge examinant la preuve soumise vient à la conclusion que celle-ci ne révèle pas qu'Inextenso, présentement, ne se conforme pas à la déclaration, aux règlements de l'immeuble ou au Code civil du Québec ou qu'elle porte atteinte aux droits du syndicat ou à ceux qu'il représente, sauf en ce qui a trait à ses conclusions relatives aux locaux 310 et 550.

Le juge considère le fait qu'Inextenso a interrompu ses travaux dans ce local, le laissant en chantier après avoir enlevé le plafond suspendu. Cette dernière devra le remettre en place, à ses frais, puisqu'elle a procédé elle-même à l'enlever et qu'il s'agit d'une partie exclusive, et ce, pour éviter qu'elle empiète sur une partie commune, à moins qu'elle demande formellement au syndicat une autorisation d'effectuer d'autres genres de travaux et qu'elle obtienne une autorisation formelle en ce sens. Une telle façon de faire a été ordonnée notamment dans *Syndicat de copropriétaires du Bourg de la Rive c. Bronstein*.

Enfin, vu la conclusion à l'égard du plafond suspendu des locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble, il va de soi que la demande reconventionnelle d'Inextenso ne peut être reçue. D'ailleurs, elle ne l'a formulée qu'à titre subsidiaire.

Le juge conclut que la demande du syndicat doit être accueillie, en partie.

La Cour considère qu'à l'égard de l'immeuble sis au 3107, avenue des Hôtels à Québec, au rez-de-chaussée dont la défenderesse est copropriétaire, l'espace se situant au-dessus du plafond suspendu jusqu'à la structure fait partie des parties communes de l'immeuble.

En conséquence, le juge ordonne la remise en place d'un plafond suspendu dans le local 540 du rez-de-chaussée de l'immeuble, à la même hauteur que celui qu'elle a précédemment enlevé, et ce, dans les quatre-vingt-dix (90) jours du présent jugement, à moins qu'elle ait demandé formellement au demandeur une autorisation d'effectuer d'autres travaux et qu'elle ait obtenu de ce dernier une autorisation formelle en ce sens.

Il faut retenir deux éléments importants de cette décision. Avant de prétendre à un manquement contractuel d'un copropriétaire à la déclaration de copropriété, il faut s'assurer que les faits d'un dossier constituent véritablement un manquement à une obligation contractuelle au sens de la déclaration.

D'autre part, avant de donner des autorisations à effectuer des travaux, il faut s'assurer que l'autorisation donnée ne permet pas au copropriétaire de déroger à la déclaration de copropriété. Dans le doute à l'égard de ces deux éléments, il est plus prudent de consulter son conseiller juridique. ○

**Vous devez
entreprendre
des travaux
pour l'entretien
de votre
copropriété ?**



RÉSIDENTIEL



**Protégez votre investissement et exigez la garantie
Qualité Rénovation pour vos petits et gros projets de rénos !**

- ✓ Inspections tout au long des rénovations
- ✓ Protection de vos acomptes
- ✓ Couverture d'une partie commune ou privative
- ✓ Protection contre les vices cachés et vices de construction
- ✓ Exécution des travaux en cas de défaut de votre entrepreneur
- ✓ Garantie transférable en cas de revente



Informez-vous sur nos garanties !

1 800 956-7526 — residentiel@acq.org
acq.org/residentiel

Le Consultant en coûts... Le connaissez-vous ?

Quand on y regarde de près,
il est partout !



Par Pierre Gnocchini
St-Pierre & Associés

L'industrie de la construction occupe un rôle de premier plan dans la vigueur de l'économie. Elle est un véritable poumon qui permet l'oxygénation de secteurs entiers de la machine économique lorsqu'elle est en mouvement.



Symboles d'une puissance et d'une grandeur incontestable des civilisations de l'Antiquité

Souvent érigées à la gloire des dieux, elles témoignent encore aujourd'hui surtout de la capacité des hommes à se surpasser et à construire beaucoup plus grand qu'eux.

De grandes réalisations ont été accomplies et il y en aura d'autres, le génie humain étant constamment en évolution. Mais toutes ces constructions d'une époque lointaine et d'aujourd'hui ont demandées l'apport d'une main-d'œuvre qualifiée à tous les niveaux.

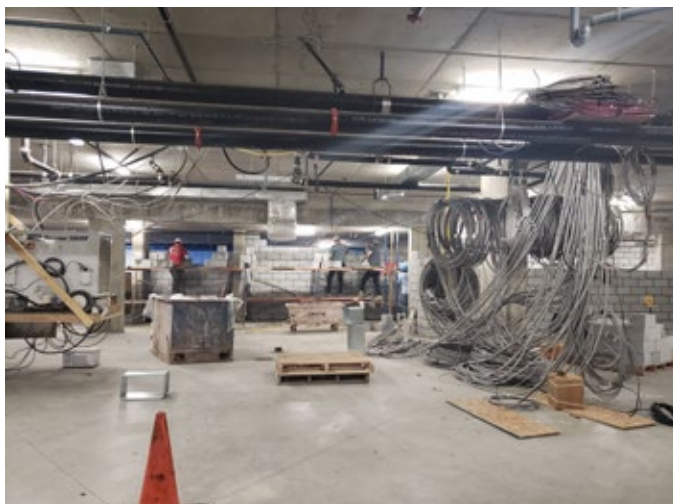
Un rôle de premier plan dans la vigueur de l'économie

Et ça ne date pas d'aujourd'hui.

Un simple regard sur un passé lointain nous en apprend beaucoup, même très lointain, par exemple l'Antiquité, où la splendeur des pyramides rivalisait de grandiloquence avec l'architecture romaine du temps des grands empereurs. Toutes ces constructions étaient le symbole d'une puissance et d'une grandeur incontestable de chacune de ces civilisations.



Une main-d'œuvre qualifiée à tous les niveaux



Et parmi toute cette main-d'œuvre, il y a ceux qui construisent et ceux qui permettent de construire, apportant leur expertise spécifique.

Les montants reliés au développement des projets immobiliers ne cessent d'augmenter à des niveaux très élevés. Les institutions financières qui sont partenaires dans le montage financier rendent possible la réalisation de ces projets tout en demandant une caution indépendante dans la bonne marche des étapes à traverser.



Les coûts des matériaux augmentent

Le Département de contrôle de coûts de St-Pierre & Associés offre des services adaptés pour la réalisation des projets immobiliers en développement.

Nous avons à l'interne une équipe qui travaille ensemble à de grandes réalisations. Les formations académiques des

membres du département de contrôle de coûts sont reliées aux domaines de l'administration des affaires, de la gestion financière et de la gestion immobilière, entre autres.

Les membres de l'équipe de contrôle de coûts assurent une qualité de travail permettant à chacun de nos clients d'avoir droit au meilleur de chaque individu qui travaille pour lui, à titre de chargé de projets appuyé par des expériences aussi diverses qu'en évaluation, inspection de bâtiment, gestion immobilière, gestion générale, comptabilité ou administration.

Les finances et l'administration des affaires sont au cœur de nos compétences afin d'agir efficacement en tant qu'analystes financiers et contrôleurs de projets.

L'équipe compte aussi la présence d'ingénieurs et de technologues apportant une connaissance des structures, des matériaux, des coûts et des quantités, des gens qui savent de quoi ils parlent et qui ont toujours œuvré dans le domaine.



Une connaissance des structures et des matériaux

L'entreprise aime s'entourer de personnes d'expérience, issues d'une variété de formations impressionnantes et qui possèdent des compétences venant compléter une équipe dynamique et talentueuse, au cœur de chaque projet immobilier.

Le rôle du consultant en coûts peut ressembler parfois à l'organisateur d'un spectacle, alors qu'il ne pourrait prendre forme sans l'apport des gens travaillant en coulisses, et qui,



LAUCANDRIQUE offre des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec ses forfaits or, argent et bronze.



NOUS DESSERVONS

- la région de Montréal
- la Rive-Sud (Montréal)
- la Rive-Nord
- les Laurentides
- l'Estrie

par leur implication, rendent justement la production de ce spectacle possible. Le spectacle représentant ici symboliquement le projet immobilier qui est la partie visible et concrète en devenir.



La partie concrète du projet en devenir

Le consultant en coûts agit à titre d'intermédiaire entre le promoteur immobilier et son institution financière. Dans la plupart des cas, il est imposé par l'institution financière. Cependant, son rôle permet de s'assurer que les fonds disponibles du prêt financier seront accessibles lorsqu'ils seront requis.

La présence d'un consultant en coûts permet le déroulement sans encombre du projet immobilier, devançant parfois en les évitant, les mauvaises surprises au cours de la construction, et rassurant le prêteur quant aux coûts finaux du projet.



Le déroulement sans encombre du projet immobilier

Il s'agit d'un travail d'analyse et de rigueur qui se veut un véritable catalyseur au cours de toutes les phases de réalisation.

Alors que le domaine de l'immobilier connaît une frénésie sans précédent, qu'en est-il des chantiers de construction et des nouvelles habitations à venir ?

Le bien immobilier le plus convoité présentement sur le marché est sans conteste la maison unifamiliale, idéalement à une distance raisonnable de Montréal. Elle s'arrache présentement à prix d'or si l'on se fie à ce que disent les courtiers immobiliers.

Mais il n'y a pas que le marché immobilier qui soit en feu, le secteur de la construction fonctionne à plein régime lui aussi.

S'il y a un secteur que la pandémie n'a pas réussi à arrêter, c'est bien celui de la construction. Un fiscaliste déclarait récemment aux médias qu'en temps d'insécurité on se tourne vers les valeurs rassurantes, comme l'immobilier.



L'immobilier, une valeur sûre

MEMBRES CONDOMARKETING

JUSQU'À 120 \$* DE RABAIS

En tant que syndicat membre CondoMarketing, obtenez ce rabais lors de nouvelles installations (minimum de 6) en location ou à l'achat d'un chauffe-eau de 40 ou 60 gallons.



Choisir HydroSolution, c'est :

- ✓ Avoir accès à une équipe d'experts « Service Condo » qui est 100 % dédiée au marché de la copropriété.
- ✓ Être accompagné à chaque étape : de la soumission jusqu'à l'installation. En plus d'avoir un service après-vente personnalisé et une assistance en tout temps.
- ✓ Réduire les risques de dégâts d'eau.
- ✓ N'avoir aucun coût d'entretien ou de réparation.

Évitez les dégâts d'eau !

Renseignez-vous sur notre système de détection de fuite d'eau Akwa.



CONTACTEZ-NOUS !

1 877 326-0606, poste 4228
HYDROSOLUTION.COM

Hydro
Solution

On livre. On installe. On récupère.
On fait tout le travail.

* Sur les territoires desservis par HydroSolution seulement. Ne peut être jumelé à aucune autre offre.
Si l'entente couvre la location ou l'achat de plusieurs chauffe-eau, contactez dès maintenant un membre de l'équipe HydroSolution dédiée aux gestionnaires et aux copropriétaires.

Selon l'APCHQ, le bilan 2020 pour le nombre de mises en chantier dans la province a connu une croissance de 13% par rapport à 2019.

À la fin de l'année 2020, les augmentations étaient respectivement de 40% en novembre dernier et de 43% en décembre, par rapport à l'année précédente.

Et en janvier 2021, pour l'ensemble des villes au Québec, le nombre de mises en chantier s'est élevé à 4 377, soit une hausse importante de 39% par rapport à janvier 2020.

Donc, l'année 2021 a débuté comme l'année 2020 s'est achevée, sur les chapeaux de roue !



Une augmentation des mises en chantier

Ces chiffres concernent les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

La construction de logements collectifs, à l'opposé des maisons individuelles, a connu une hausse de 30% ! On entend par logements collectifs, tout ce qui englobe, les appartements, maisons jumelées, maisons en rangée, et bien évidemment les condominiums.

Ce résumé nous donne un portrait de la situation... on construit beaucoup ! Mais toutes ces réalisations ne se font pas toutes seules.

Comment bien arrimer les moyens en notre possession afin d'atteindre les buts poursuivis selon le projet à développer,

voilà l'adéquation idéale à laquelle tend le consultant en coûts. En analysant les conditions du prêt consenti par l'institution financière en lien avec le budget, les plans et devis, tout en tenant compte des recommandations de déboursés mensuels, du suivi de la documentation rattachée au projet durant la période de construction, sans oublier les visites de chantiers et le suivi serré des surcoûts, le consultant en contrôle de coûts est un acteur de premier plan dans toute réalisation de projets immobiliers.



Un acteur de premier plan dans la réalisation des projets immobiliers

Le Département de contrôle de coûts de St-Pierre & Associés offre une expertise à la fois dans le domaine bancaire ainsi que dans celui de la construction. Le consultant en coûts, fort de l'appui de toute son équipe, saura accompagner chacun des projets dont il a le mandat avec rigueur, professionnalisme et impartialité.

Il n'y a pas que des édifices à construire. Il est également possible de se construire un brillant avenir avec St-Pierre & Associés.

Pour tous ceux et celles qui ont un intérêt marqué pour le domaine de la construction et de l'ingénierie, et qui veulent grandir et s'épanouir grâce à un apprentissage constant, St-Pierre & Associés est une équipe d'action, où chaque personne a son importance et contribue à la croissance et au rayonnement de l'entreprise.



Un intérêt marqué pour le domaine de la construction et de l'ingénierie

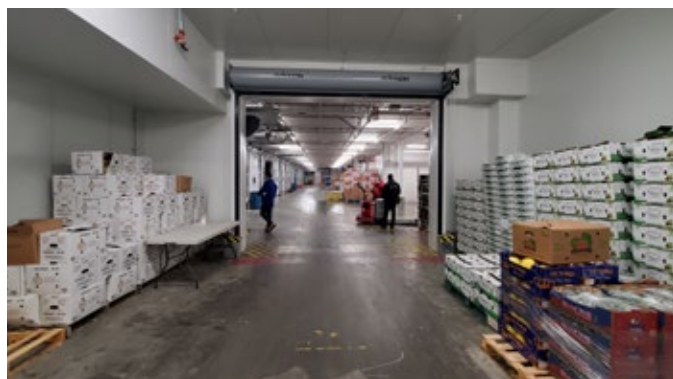
Être responsable des mandats de contrôles de coûts comporte une liste de tâches importantes comprenant la vérification de la documentation requise pour les autorisations des déboursés, l'analyse des plans et devis ainsi que la documentation des projets, la validation des rapports géotechniques ou analyses de sols, la validation des contrats des sous-traitants et de l'entrepreneur général, l'analyse des documents administratifs et légaux, la validation des certificats et demandes de paiements, la validation de la mise de fonds et du flux de trésorerie, la préparation des revues de coûts, le suivi des dossiers de dénonciations et de quittances, la production des rapports de recommandations de déboursés mensuels et bien évidemment, un incontournable, la visite des chantiers.



Un incontournable, la visite des chantiers.

Il s'agit vraiment d'une variété de tâches qui répond aux personnalités qui aiment relever différents défis au sein d'un même travail.

Et au-delà de toute considération technique ou administrative, il y aura toujours la satisfaction d'apporter son expertise au développement immobilier urbain, de voir grandir des projets et d'être partie prenante de la réalisation d'immeubles à condominiums, d'espaces commerciaux, de cliniques médicales, de tours à bureaux, d'entrepôts et de tout ce qui peut se concevoir et se construire.



Tout ce qui peut se concevoir et se construire

Une carrière chez St-Pierre & Associés, au sein du département de consultant en coûts permet de vivre un genre de moments à répétition bien particulier...

Car même s'il s'agit d'un travail pour le moins cartésien, il n'est pas dénué d'émotions...



Parce que contribuer à donner vie à la vision d'un développeur est une gratification importante au cours d'une carrière. ○

JAN-PRO

Obtenez plus que ce que vous voyez

ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL ET DÉSINFECTION

*Rassurez vos copropriétaires et visiteurs,
offrez-leur des espaces communs propres et sécuritaires !*

La pandémie que nous traversons a eu comme effet de rappeler l'importance de vivre et de circuler dans un milieu de vie entretenu, assaini et sécurisant. C'est ce que Jan-pro permet de faire aux copropriétés ayant choisi de confier l'entretien ménager à son réseau de propriétaires opérateurs certifiés.

- Entretien ménager de vos espaces communs pour présenter une image propre et accueillante dans tous les coins de votre copropriété
- Services de désinfection pour protéger la santé des copropriétaires, de leurs familles et celle des visiteurs
- Désinfectant certifié DIN, sécuritaire et efficace pour les résidents et l'environnement
- Méthode d'application sûre et éprouvée contre les risques d'infection
- Techniques, outils et produits avant-gardistes et professionnels pour préserver la valeur et l'utilité de vos biens matériels et de l'immeuble
- Solutions de nettoyage EcoLogo, pour contribuer au développement durable
- Méthode de lavage de vitres sans produits chimiques
- Propriétaire opérateur certifié Jan-Pro responsable de votre copropriété et habitant dans votre localité

De plus, en choisissant JAN-PRO, vous obtenez gratuitement un abonnement de trois (3) ans aux services CondoConseils qui inclut la mise en fonction d'un site Internet exclusif à votre syndicat de copropriété.

EnviroShield®
La science de la désinfection

Protégez votre
environnement
avec le système de
désinfection totale
EnviroShield®

Efficace contre
les virus enveloppés
tels : SRAM, Influenza,
H1N1 et d'autres.

AVIS AUX VISITEURS
Cet endroit
a été
professionnellement
désinfecté avec
EnviroShield®
La science de la désinfection
JAN-PRO
Obtenez plus que ce que vous voyez



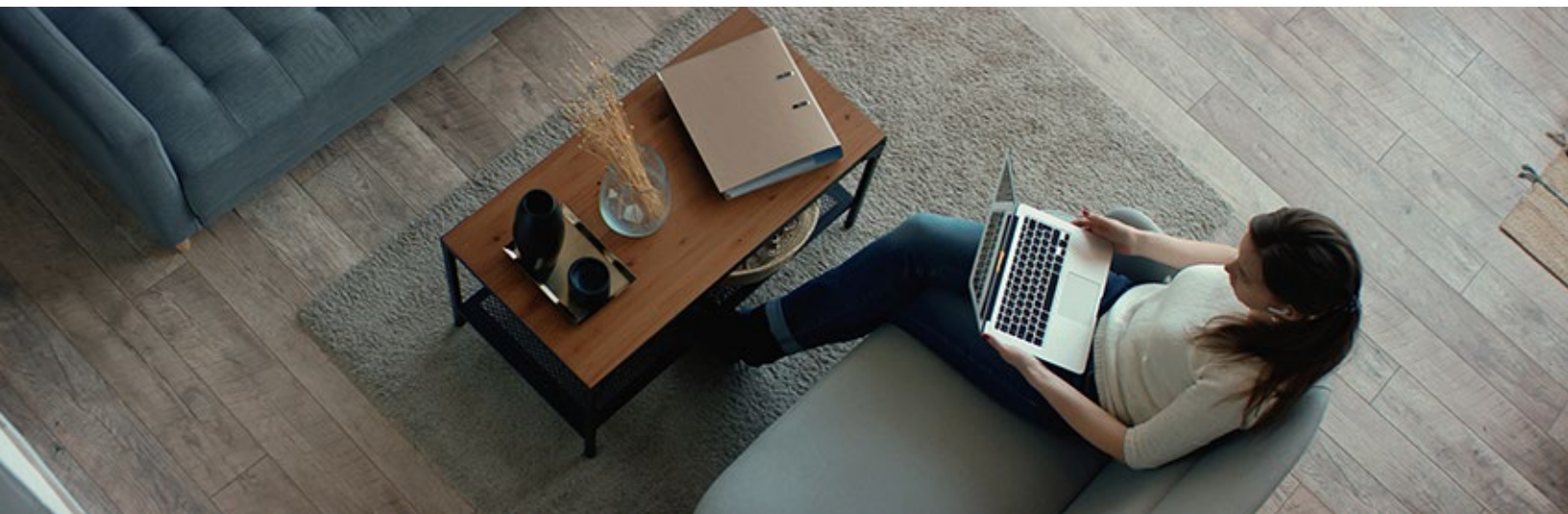
Pour plus d'information, contactez-nous au **1-877-903-0800**
ou visitez notre site Web **jan-pro.ca**





Par Me Catherine Azoulay
Azran Avocats

La location en matière de copropriété divise



Avec la venue de la pandémie de la COVID-19 et la montée en popularité du télétravail dans la majorité des milieux professionnels, plusieurs citadins y ont vu l'opportunité de migrer vers la banlieue éloignée de Montréal. Nous assistons ainsi depuis plusieurs mois à un mouvement que l'on pourrait qualifier d'exode urbain. Par ricochet, les grands immeubles de la métropole voient leurs unités de condo de plus en plus assujetties à des baux de logement, les propriétaires profitant des circonstances pour rentabiliser leur résidence qu'ils n'occupent plus.

Quelles sont les conséquences sur les droits des copropriétaires qui peuvent alors voir leur quiétude être perturbée par cet afflux de location?

La déclaration de copropriété qui intervient entre les copropriétaires d'un immeuble est indubitablement de nature contractuelle. En effet, celle-ci revêt tous les attributs consti-

tutifs d'un contrat : Elle représente un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation (1378 *Code civil du Québec*). Tel que Me Christine Gagnon l'indique dans son ouvrage *La copropriété divise*, « dans la déclaration de copropriété, tous les propriétaires s'entendent, de façon unanime, pour établir la modalité, pour déterminer l'intérêt de chaque copropriétaire par le biais de la valeur relative des fractions, pour fixer les limites des parties privatives, pour qualifier certains éléments communs et d'autres de privatifs, etc. ».¹

La déclaration de copropriété tient donc contractuellement les copropriétaires engagés, les uns envers les autres, au respect de ses dispositions. Qu'advient-il de ces obligations au moment où une unité de l'immeuble en copropriété est louée via un bail de logement? Qu'arrive-t-il lorsque les locations deviennent préjudiciables aux copropriétaires résidents qui voient alors leur cadre d'habitation qui fût un jour stable, tranquille et sécuritaire, être désormais grandement affecté et changé?

¹ Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2015, p. 722

Évidemment, on ne peut se prononcer sur cet enjeu sans adresser le fait que notre droit civil québécois est régi par les principes essentiels que sont la liberté contractuelle et le fait qu'un propriétaire a le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement de son bien, sous réserve de certaines limites. Ce sont sur ces limites que nous nous attarderons.

C'est l'article 1056 du *Code civil du Québec* qui impose une limite importante à la liberté contractuelle des copropriétaires en énonçant que « la déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits de copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation ». Ensuite, l'article 1063 C.c.Q. vient renforcer ce point en ajoutant que « chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

C'est là qu'il devient intéressant de s'attarder à la notion de « destination de l'immeuble ». Dans les travaux préparatoires de la loi française qui a servi d'inspiration à notre propre législation, on y proposait cette définition : « L'ensemble des conditions aux vues desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses, des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale des occupants »². Cette définition fût d'ailleurs reprise par plusieurs tribunaux québécois en la matière.

En étudiant la jurisprudence relative à cette question, on réalise que les tribunaux ont abordé très prudemment la limite à laquelle le Syndicat des copropriétaires d'un immeuble doit se plier lorsque vient le temps de brimer certains droits et libertés de ses copropriétaires.

La Cour d'appel en a traité dans la décision de principe *Kilzi c. Le Syndicat des copropriétaires du 10 400 boul. L'Acadie*³ dans

laquelle les copropriétaires, pour contrer la location à court terme des unités de condo de leur immeuble, y ont décrits les caractéristiques et l'environnement de l'immeuble comme suit : « la qualité de l'ensemble, le calme, la tranquillité, l'absence d'activités bruyantes, la sécurité de l'immeuble, l'entourage, la grandeur des unités, leur état neuf... ». En tenant compte de ces attraits propres à l'immeuble, le tribunal en est venu à la conclusion que la destination de l'immeuble permettait d'imposer des restrictions aux locations à court terme, jugeant alors que ces restrictions confirmaient le caractère résidentiel de la copropriété et visaient à assurer un exercice raisonnable du droit de location.

Dans *Rathé c. Syndicat de la copropriété 7 Sainte-Angèle*⁴, le Syndicat de copropriété a autorisé par règlement la location d'appartements pour des périodes de moins d'un an, mais de plus de 30 jours. L'un des copropriétaires est venu s'en plaindre à la cour, prétendant que cela contrevenait à la déclaration de copropriété en affectant considérablement la quiétude et la sécurité de l'immeuble. La décision est pertinente en ce qu'elle vient faire la distinction entre ce qui est commercial ou pas dans la location d'appartements et elle en conclut que la location d'appartements pour une durée supérieure à 30 jours est sans aucun doute une activité non commerciale et un usage d'habitation respectant la destination de cet immeuble. Elle demeurera donc une activité d'habitation autorisée.

Cela étant dit, il est important d'observer les conséquences que peuvent avoir une modification du règlement de l'immeuble sur les droits et obligations des locataires. Ces derniers sont-ils liés par cette modification? L'article 1057 C.c.Q. prévoit que « le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat ». Le problème avec cette modification, quelle qu'elle soit, ce sont les règles relatives au bail de logement qui sont, par ailleurs, d'ordre public et qui viennent nous dire, plus particulièrement à l'article 1942 C.c.Q., que les conditions du bail ne peuvent être modifiées, sauf lors de la recon-

² François GIVORD et Claude GIVERDON, *La copropriété*, 4e éd., Daloz, Paris, 1002, p. 296.

³ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 boul. L'Acadie*, 2001 CanLII 10061 (QCCA).

⁴ *Rathé c. Syndicat de la copropriété 7 Sainte-Angèle*, 2019 QCCS 5624.



duction, et sur un avis préalable de 3 mois avant l'arrivée du terme. Un locataire se trouverait donc contraint à respecter une telle modification qu'à l'arrivée du terme de son bail.

Sur cette question de l'opposabilité du règlement de l'immeuble à un locataire, nous devons aborder la décision *Syndicat de copropriété du lot 4185331 c. Staikos*⁵, dans lequel le Syndicat vient réclamer à l'un de ses membres copropriétaires des dommages-intérêts imputables aux aboiements continuels du chien de sa locataire, s'appuyant sur les dispositions relatives à la nuisance prévues au règlement de l'immeuble. La cour a alors établi que la locataire n'étant pas signataire de la déclaration de copropriété ni assujettie à celle-ci, il n'existait aucun lien de droit entre elle et le Syndicat et a donc refusé toute réclamation à la locataire. C'est le propriétaire qui s'est retrouvé condamné à payer des dommages-intérêts au syndicat pour la faute de sa locataire.

À la vue de cette jurisprudence et des articles de loi relatifs à la matière et en ajoutant les changements sociaux actuels provoqués par la crise de la COVID-19, il est évident que ce débat opposant des principes fondamentaux de notre droit civil québécois fera, dans les prochaines années, couler beaucoup d'encre. Les copropriétaires mécontents de l'usage que font leurs voisins de leur propre unité devront démontrer que la location des unités de l'immeuble vient en affecter sa destination. C'est par cette unique voie qu'ils pourront alors brimer les libertés contractuelles et de jouissance des biens des copropriétaires et ainsi modifier le règlement de l'immeuble en limitant les locations des unités de condo. ○

⁵ *Syndicat de copropriété du lot 4185331 c. Staikos*, 2018 QCCQ 6513.



**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

**Au service
de ses membres!**



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org



Par Me Jonathan Vallières
Consilium Services juridiques, s.n.

Mise en
demeure

Recouvrement des charges communes

Il arrive souvent que des copropriétaires ne payent pas leur part des charges communes ainsi que leur contribution au fonds de prévoyance (frais de condo), ce qui a des effets négatifs sur l'ensemble de la copropriété. Le *Code civil du Québec* prévoit donc que les syndicats de copropriété puissent bénéficier d'une hypothèque légale sur la fraction du copropriétaire qui ne paye pas les charges communes et les contributions au fonds de prévoyance¹. Cela constitue un avantage indéniable pour recouvrer les sommes dues. Cet article traitera des différentes étapes du processus de recouvrement hypothécaire.

Mise en demeure

Habituellement, le processus de recouvrement commence avec l'envoi d'une mise en demeure, laquelle indique au copropriétaire les sommes dues et l'informe que s'il n'acquitte pas dans un certain délai, des procédures pourront être entamées.

La transmission d'une mise en demeure n'est pas obligatoire en vertu de la Loi. Elle peut toutefois être requise en vertu de la déclaration de copropriété, notamment s'il y a perte du bénéfice du terme. Il est donc important de vérifier dans la déclaration de copropriété si elle exige la transmission d'une mise en demeure pour profiter, par exemple, de la perte du bénéfice du terme. Ce genre de clause ressemble à ce qui suit :

« Si un copropriétaire est en défaut d'effectuer un versement mensuel à échéance en paiement de sa cotisation, le conseil d'administration peut se prévaloir du droit d'imposer à ce copropriétaire la perte du bénéfice du terme, et ce, sept (7) jours après la date d'échéance. Dans ce cas, le conseil d'administration du Syndicat doit donner au copropriétaire en défaut, un avis écrit l'informant qu'il a perdu le bénéfice du terme pour le paiement de sa cotisation annuelle et que tout solde alors impayé sur sa cotisation annuelle est dû avec intérêt comme ci-après stipulé. »

Lorsqu'un copropriétaire perd le bénéfice du terme, cela signifie qu'il perd l'avantage de répartir le paiement des charges communes et de la contribution au fonds de prévoyance. Ainsi, l'entièreté de la somme due pour une certaine période, généralement l'année financière en cours, peut lui être réclamée.

Avis d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires

Lorsqu'un copropriétaire néglige toujours d'acquitter ses frais de condo, l'étape suivante est l'inscription au Registre foncier du Québec d'un avis d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sur sa fraction.

Cette procédure n'a pas à être envoyée au copropriétaire, mais il est préférable de le faire étant donné que l'objectif est d'obtenir le paiement du copropriétaire en défaut. En effet, s'il n'est pas informé qu'une hypothèque a été inscrite sa fraction, il sera sûrement moins pressé de payer.

Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire

L'étape qui suit l'inscription de l'avis d'hypothèque légale est le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire². Aucun délai n'est prévu pour le faire publier suite à l'avis d'hypothèque légale, mais nous recommandons d'accorder un certain sursis au copropriétaire pour qu'il procède au paiement.

Contrairement à l'avis d'hypothèque légale, le préavis d'exercice doit obligatoirement être signifié au copropriétaire en défaut³. À partir de la date d'inscription au Registre foncier, celui-ci aura 60 jours pour payer ou délaisser sa fraction⁴.

Demande introductive d'instance en délaissement forcé

Si à l'expiration du délai de 60 jours les sommes dues n'ont toujours pas été acquittées ou si le copropriétaire n'a pas délaissé sa fraction, il est notamment possible de faire une demande en justice en délaissement forcé et en vente sous contrôle de la justice⁵. Si finalement le jugement est en faveur du syndicat de copropriété, le juge pourra ordonner au copropriétaire de quitter sa fraction qui pourra alors être vendue. Le produit de la vente de la fraction sera distribué entre les différents créanciers selon les modalités prévues par la Loi, notamment le syndicat de copropriété. Pour faire exécuter le jugement obtenu, il faut s'adresser à des huissiers de justice. ○

¹ *Code civil du Québec* ("CcQ"), art. 2724 3°

² CcQ, art. 2757 et ss

³ CcQ, art. 2757

⁴ CcQ, art. 2758 al. 2

⁵ D'autres recours hypothécaires peuvent être intentés par le syndicat de copropriété, mais il s'agit du plus courant.



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

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

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca

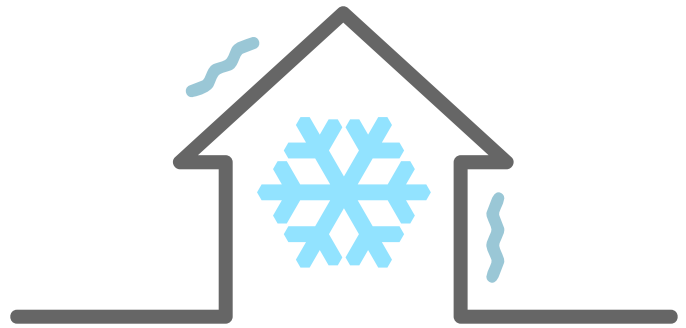


Repartez du bon pied.

Ça coule ! Condensation ou infiltration ?



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



C'est la saison des dégâts d'eau ! Et il ne sera pas question ici des chauffe-eaux qui fuient... mais plutôt des dommages causés par l'eau dans les unités de copropriété. En effet, il est assez fréquent lors d'un printemps hâtif que soudainement de l'eau franchisse le plafond ou les murs d'une unité de copropriété, entraînant de fâcheuses conséquences à l'intérieur de l'enveloppe et à l'intérieur des locaux. L'expert en construction qui tentera d'identifier la cause probable des dommages aura inévitablement à se poser les questions suivantes : est-ce de la condensation ou de l'infiltration directe ? ou les deux ?

La condensation

D'emblée, il faut éviter de parler d'inondation comme dans l'expression « nous avons subi une inondation par le toit » (fait vécu). En effet, par définition, une inondation c'est de l'eau qui monte et non pas de l'eau qui descend...

Dit simplement, le phénomène de condensation est le passage de l'eau d'un état gazeux (vapeur d'eau) à l'état de liquide. Par exemple, l'humidité contenue dans l'air intérieur l'hiver, entre en contact avec la surface froide d'une fenêtre et se précipite en eau liquide. Comme c'est un phénomène visible, il est facile d'intervenir avant que cette eau cause des dégâts (mouillage des bas de fenêtres, etc...). On peut réduire le taux d'humidité relative en ventilant ou en diminuant la production d'humidité à l'intérieur.

Par contre, la condensation sur une surface froide peut se produire dans une partie non accessible du logement (entretail, cavité murale ou autre) généralement à cause d'une étanchéité à l'air déficiente de l'enveloppe du bâtiment. Le cas typique est un pare-vapeur mal installé ou déchiré qui laisse l'air chaud entrer en contact avec l'intérieur du mur extérieur. Ainsi, la vapeur d'eau dégagée par l'eau qui bouille dans le

chaudron ou la vapeur dégagée par la douche, migrent vers l'intérieur du mur ou du toit et s'y condensent lorsqu'elles entrent en contact avec une surface froide (tel un matériau de construction mal isolé). Cette vapeur d'eau refroidie forme alors des lentilles de glace. Le cas typique est la présence de glace dans la laine minérale.

La liquéfaction

Dès que survient une hausse du mercure au-dessus du point de congélation, cette glace fond subitement et redevient de l'eau liquide. C'est le phénomène de liquéfaction. Soudainement cette eau libérée reprend son chemin gravitaire vers la mer et apparaissent alors des bulles aux murs et plafonds, lorsque ce ne sont pas des fuites soudaines à travers l'enveloppe du bâtiment. La condensation / liquéfaction se produit donc lors de la fonte des neiges, au printemps, mais elle peut aussi survenir lors d'un redoux hivernal. Et nous savons maintenant que les changements climatiques vont entraîner la multiplication des redoux durant un hiver typique. La condensation ne se produit jamais pendant l'été !

L'infiltration

L'infiltration de l'eau de pluie peut survenir à tout moment de l'année mais principalement de mars à décembre. La cause probable d'une infiltration directe est plus souvent qu'autrement une déficience à la jonction de matériaux de construction. Comme le cycle de gel-dégel annuel met à rude épreuve les jonctions entre matériaux (tels que membranes de toiture, solins et scellement), une infiltration peut être très soudaine et dommageable. Seules des inspections planifiées de l'enveloppe permettent de prévenir les infiltrations directes. L'apparition de condensation et d'infiltration directe, en même temps, exigera une expertise technique rigoureuse pour concevoir les travaux correctifs. ○

© 2020 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



NOS SERVICES AUX SINISTRÉS

Tous nos services sont offerts tant aux plans résidentiel, commercial et institutionnel.
Garantie de 2 ans pour tous les travaux.

SERVICES DE RESTAURATION

Nous sommes sur appel 365 jours par année, 24 heures par jour afin de répondre à tout type d'urgence et ainsi, minimiser les dégâts.

- Dégâts d'eau
- Dommages causés par le vent
- Incendies
- Élimination et décontamination de moisissure
- Démolition, rénovation et reconstruction
- Pertes majeures

SERVICES DE NETTOYAGE

Nous offrons une gamme de services variés, veuillez contacter le franchisé près de chez vous pour de plus amples informations.

- Scènes de crime
- Conduits d'aération
- Unités de climatisation et de chauffage
- Lumières et diffuseurs
- Chaussées et aires de stationnement
- Tapis
- Meubles et draperies
- Graffitis
- Revêtement de plancher
- Jet de glace sèche



COORDONNÉES DE NOS FRANCHISÉS

Steamatic Amiante
& Beauce
418 227-5050

Steamatic Buckingham/
Petite-Nation
819 281-5050

Steamatic Centre du Québec
819 474-5050

Steamatic Charlevoix
418 434-1111

Steamatic Chibougamau
418 770-9493

Steamatic Côte-Nord/
Baie-Comeau
418 296-0665

Steamatic Gaspé
418 368-8877

Steamatic Granby
450 777-3234

Steamatic Haute-Gatineau
819 306-0674

Steamatic Lac St-Jean
418 668-5054

Steamatic Lanaudière
450 471-0192

Steamatic Laurentides
450 431-6655

Steamatic Laval
450 255-0192

Steamatic Mauricie
819 379-7969

Steamatic Montréal-Ouest
514 863-9715

Steamatic Mont-Tremblant
819 681-1539

Steamatic Outaouais
819 669-6161

Steamatic Port-Daniel
418 396-3339

Steamatic Québec
418 527-5050

Steamatic Rimouski
418 725-0515

Steamatic Rive-Sud
450 444-7616

Steamatic Rivière-du-Loup
418 605-1213

Steamatic Sept-Îles
418 960-1332

Steamatic Saguenay
418 818-1010

Steamatic Sherbrooke
819 565-4343

Steamatic St-Jean-sur-Richelieu
450 348-7360

Steamatic Vaudreuil-Salaberry
450 218-9808





Quelle est la responsabilité d'un locataire en cas de sinistre?



Par Linda Collin, PAA
Directrice technique et conformité
Laguë Varie Verreault & Associés inc.

En tant qu'experts en sinistre, nous recevons des demandes de réclamation impliquant la responsabilité civile d'un copropriétaire ou du locataire occupant.

Décider de vivre en copropriété, c'est vivre en collectivité soit à proximité les uns des autres. Cela implique également d'être en partie (quote-part) propriétaire du bâtiment.

Évidemment, en tant que copropriétaire, vous avez des obligations lesquelles sont régies par le Code civil et la déclaration de copropriété.

Quand est-il lorsque votre partie privative est louée?

Vous imposez au reste de la collectivité une forme d'habitation légèrement différente :

- Toute déclaration des copropriétaires indique si la location est autorisée. Dans l'affirmative, la partie II de la déclaration (règlement de l'immeuble) sera alors opposable au locataire dès réception.
- Les locataires ont également des droits et des obligations. Toutefois, ils sont réglementés par la Régie du logement.

Certains locataires s'adaptent plus facilement que d'autres à ce genre d'environnement (copropriété) et ont une meilleure de la compréhension du bien commun.

Lorsque survient un sinistre impliquant la responsabilité du locataire, il va de soi que son assureur habitation intervienne.

Qu'advient-il lorsque le locataire n'est pas assuré?

C'est à ce moment-là que les relations entre les membres du conseil d'administration et les copropriétaires peuvent se dégrader.

Bien qu'il soit inscrit à la déclaration de copropriété que le copropriétaire demeurera solidairement responsable des faits de son locataire, membre de sa famille et/ou invité, votre assurance habitation (copropriétaire non-occupant) refusera la responsabilité, s'il est démontré que le sinistre provient directement d'une faute de votre locataire.

Saviez-vous que vous pouvez exiger d'un locataire qu'il se procure une assurance responsabilité civile?

Il est important de demander une preuve d'assurance responsabilité dès la signature du bail. Par la suite, il vous sera impossible de l'exiger. C'est fortement recommandé afin de vous éviter de futurs ennuis.

Prévenir est la meilleure façon de se protéger et de conserver de bonnes relations avec votre conseil d'administration et vos copropriétaires voisins.



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

bflcanada.ca |



Pourquoi devriez-vous utiliser les services d'un consultant expert en toitures ?



Par Gaetan Raymond
Chargé de projets principal, Toitures et étanchéité
Sciences du bâtiment
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Le rôle d'un consultant, peu importe son expertise, est de conseiller et de guider son client vers la solution la mieux adaptée à ses besoins, la plus rentable et la plus durable. Pour les projets de toiture, ces services de consultation sont souvent offerts directement par l'entrepreneur couvreur.

Quels sont donc les avantages à utiliser les services d'un consultant indépendant par rapport à ceux offerts par un entrepreneur couvreur?

Voici quelques questions courantes auxquelles nous devons répondre afin de bien clarifier le rôle de chacun.

L'embauche d'un consultant expert en toiture est-elle rentable?

Oui, le recours à un consultant compétent et expérimenté est rentable à plusieurs égards. Vous économisez votre temps et votre énergie en nous engageant pour inspecter la toiture, évaluer les travaux à réaliser, traiter les documents contrac-

tuels, sélectionner les entrepreneurs appropriés pour les travaux et passer le temps nécessaire avec eux pour l'examen de chaque étape.

Nous vous faisons aussi économiser de l'argent en définissant les spécifications pour les travaux appropriés, ce qui réduit considérablement les risques de problèmes sur le long terme. En général, nous sommes en mesure de réduire considérablement les coûts reliés au cycle de vie de votre actif.

Quel type de systèmes recommandez-vous pour résoudre les problèmes d'étanchéité de toiture?

Nous prenons en compte de nombreuses variables qui nous permettent de recommander le système approprié pour votre bâtiment. Nous évaluons des éléments tels que l'utilisation du bâtiment, les besoins en énergie, le type de tablier existant, l'attachement aux options de pont, la hauteur du bâtiment, le trafic anticipé sur le toit, les restrictions budgétaires, la résistance au déchirement, les conditions météorologiques locales et d'autres facteurs propres à votre situation.

Pourquoi ne pas simplement engager un entrepreneur couvreur?

Lorsque vous appelez des entrepreneurs couvreur pour obtenir des offres, leur principal objectif est de remporter le



contrat. Cela se traduit souvent par une solution moins qu'optimale pour corriger votre problème de toiture. Les entrepreneurs tentent aussi de trouver des raccourcis leur permettant de gagner le projet. C'est normal, car un entrepreneur ne sait pas ce que ses compétiteurs vous vendent pour un même projet. Des plans et devis ou des procédures de travail rédigés par un consultant expert permettent d'avoir l'heure juste par rapport aux travaux à réaliser sur la toiture. À partir de ces documents, les entrepreneurs couvreurs peuvent ensuite faire une offre qui colle à la réalité.

Nous travaillons en étroite collaboration avec vous pour concevoir et spécifier une solution rentable de haute qualité.

Quand dois-je refaire le toit?


La décision quant au bon moment d'installer un nouveau toit dépend d'un certain nombre de facteurs. En général, un nouveau toit est nécessaire dès que les travaux de maintenance ne sont plus rentables ou parce que l'intérieur du bâtiment est si sensible qu'on ne peut se permettre de subir une fuite grave. Il faut aussi tenir compte de la période de l'année en raison des conditions météorologiques, l'utilisation des bâtiments, comme les écoles et les collèges, ainsi que les contraintes d'occupation des bâtiments.

Si je dois remplacer un toit, mais que les restrictions budgétaires ne me le permettent pas maintenant, que puis-je faire?

En tant que consultants experts, nous restons flexibles et réalistes par rapport à vos objectifs à long terme et vos capacités financières. Si un nouveau toit est nécessaire, nous vous le dirons. Si votre objectif est de simplement prolonger la durée de vie de votre système de toiture, nous travaillerons avec vous en ce sens. Les bâtiments ont souvent plusieurs sections de toit distinctes qui peuvent être évaluées séparément et classées par ordre de priorité de travaux, ce qui permet un remplacement progressif tout en conservant les autres sections de toiture le temps que celles-ci puissent être remplacées.

Vaut-il mieux enlever le toit en totalité ou suffit-il de réaliser une démolition sélective en conservant certains composants?

La décision d'enlever le toit dans son ensemble ou de conserver certains composants dépend d'un certain nombre de facteurs complexes, comme le degré de contamination par l'humidité du toit existant, le type d'isolation en place, le nombre de couches de toit existantes, la capacité structurale du bâtiment à supporter une charge supplémentaire, la valeur d'isolation requise et l'effet que l'épaisseur supplémentaire aura sur le toit, le bord du toit et les solins de pénétration existants.

Pour toute information supplémentaire ou pour une demande d'expertise, communiquez avec Didier Rorive par téléphone au **1 800-529-5870 (2244)** ou par courriel à drorive@gesfor.com. 

CondoWeek-end

VISIOCONFÉRENCE

Hydro
Solution

Samedi 17 avril 2021 | 9h00 à 12h00

CONDOWeek-end

Assurances en copropriété : franchises+sinistres+responsabilités



Conférencier :

M. Patrick Beauvais
BFL Canada



Conférencier :

M. Carol Bérubé
Indemnipro



Conférencière :

Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats

- Retour sur les obligations des syndicats, nouvelle loi 141.
- Protections importantes d'avoir sur la police du syndicat et du copropriétaire pour être en conformité.
- Informations sur le marché « dur » en assurance de dommages.
- Mesures préventives qui doivent être faites pour améliorer le risque .
- Quelles sont les actions à prendre lorsque survient un sinistre.
- Comment préparer notre dossier sans copropriétaire fautif à l'origine du sinistre.
- Comment préparer notre dossier en présence d'un copropriétaire fautif à l'origine du sinistre.
- Comment préparer notre dossier sans copropriétaire fautif à l'origine du sinistre.

Inscription en ligne à **ExpoCondo.ca**



Institut de la copropriété
du Québec

Samedi 15 mai 2021 | 9h00 à 12h00

Maintien de l'Actif immobilier en copropriété (Partie I)

Quelles sont les étapes du Plan de Gestion de l'Actif (PGA) ? / Lois et réglementations.
De la construction à la réception des parties communes.

Samedi 12 juin 2021 | 9h00 à 12h00

Maintien de l'Actif immobilier en copropriété (Partie II)

Quelles sont les étapes du Plan de Gestion de l'Actif (PGA) ? / Fonds de prévoyance et Carnet d'entretien



Conférencier : **Hubert St-Pierre**



Samedi 18 septembre 2021 | 9h00 à 12h00

Gestion des travaux correctifs ou d'amélioration en copropriété

- Définir avec rigueur la portée des travaux • Engager les professionnels • Faire préparer les plans et devis
- Vérifier et approuver les plans et devis • Aller en appel d'offres • Négocier le contrat de construction
- Superviser et inspecter les travaux • Faire la réception des travaux • Garanties applicables



Conférencier : **M. Jean-François Lavigne**

ZARATÉ LAVIGNE
Design urbain | Architecture | Design intérieur

Inscription en ligne à **ExpoCondo.ca**

PAUL DAVIS

RÉTABLIR • REBÂTIR • RESTAURER

(833) 310-9501

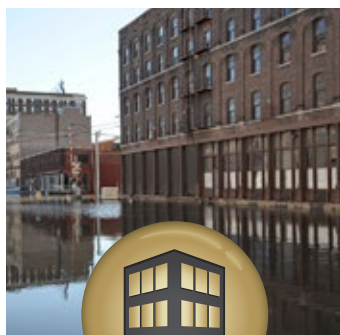
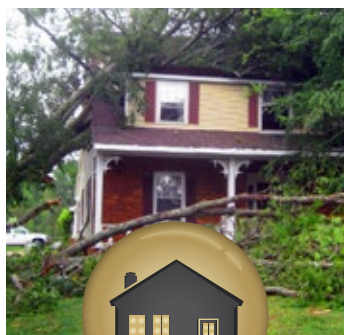


DISPONIBLE 24/7

Les catastrophes n'attendent pas les heures normales de bureau pour arriver et, chez Paul Davis, nos spécialistes savent quoi faire en cas d'urgence. Votre bureau local Paul Davis est disponible 24 heures par jour, 7 jours par semaine, 365 jours par année.

Notre réponse immédiate et notre expertise en restauration aideront à diminuer la gravité des dommages, réduire la durée pendant laquelle votre client est incommodé et à l'extérieur de sa maison ou de son entreprise, et généralement abaisser le montant global de la perte au moment où le processus de restauration se termine.

RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL



Lorsque vos clients vivent un sinistre, relié à leur maison ou entreprise, ils ont besoin de plus qu'une entreprise ordinaire pour restaurer leurs biens. Pour une réponse rapide, un travail de qualité et un excellent service, il vaut mieux choisir quelqu'un qui depuis cinquante ans répond aux exigences particulières de la restauration après sinistres. Paul Davis est là - dès que vous avez besoin de nous.



- Contactez votre client et/ou vous dans un délai de 30 minutes suivant la notification du sinistre
- Spécialistes en atténuation d'urgence sur place dans un délai de 2 heures
- Professionnels qualifiés et certifiés de l'IICRC à toutes les étapes de la restauration
- Documentation complète, estimations détaillées et photos
- Des méthodes éprouvées pour l'extraction de l'eau (ASD), le contrôle des dégâts causés par la fumée et pour limiter les coûts afin d'améliorer vos ratios liés aux pertes
- Des bureaux de franchise accueillants et expérimentés engagés à la satisfaction du client et soutenus par la force d'une entreprise nord-américaine

Paul Davis Quebec
(833) 310-9501

PaulDavis.ca/fr

Sud Ouest, Ville de Quebec, Montreal,
Laurentides, Saquenay-Lac St. Jean, Rive-Nord,
Estrie, L'Outaouais, Saint-Hyacinthe, Rive-Sud

Vous Avez Besoin Du Meilleur!®



Entrevue avec une experte en sinistre

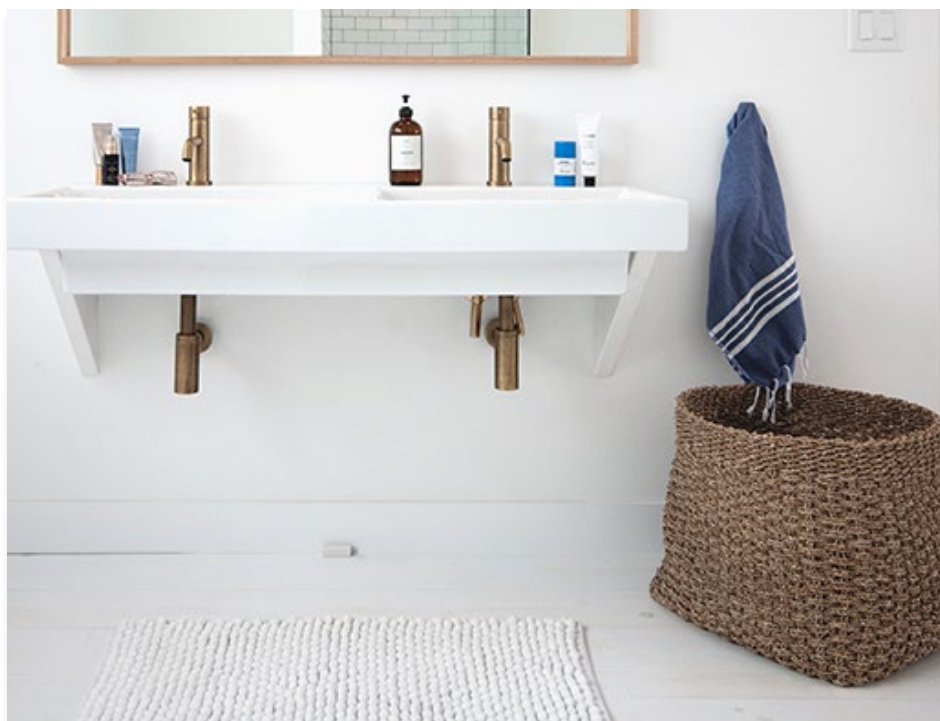
Hydro
Solution



Il n'est pas toujours facile d'évaluer les répercussions d'un sinistre causé par l'eau dans une copropriété. Quels sont les impacts pour le propriétaire d'une unité privative, pour le syndicat de copropriété et sur les assurances de chacun ? Pour y voir plus clair, nous avons rencontré madame Linda Collin, directrice technique et conformité chez Laguë, Vary, Verreault & Associés, un cabinet d'expertise en règlement de sinistres qui travaille autant avec les assureurs que les syndicats de copropriété.

Madame Collin, quels sont les sinistres les plus fréquents dans une copropriété et de quelle nature sont-ils ?

Il existe toutes sortes de sinistres. D'après les statistiques du Bureau d'assurance du Canada, 95 % des sinistres dans les copropriétés sont reliés aux dégâts d'eau. Et les raisons sont diverses : causes naturelles, bris, défauts ou encore simple erreur humaine. Dans une résidence, de nombreux appareils peuvent causer des fuites d'eau : lave-vaisselle, réfrigérateur avec distributeur d'eau, toilette, etc. Par nature, l'eau s'infiltre partout et par conséquent, crée beaucoup de dommage. En effet, on trouve dans chaque immeuble des passages pour les fils ou la tuyauterie qui favorisent la propagation des sinistres par l'eau.



disponibilité de l'entrepreneur. Dans le cas des copropriétés sur plusieurs étages, un dégât d'eau peut malheureusement toucher plusieurs unités et avoir des répercussions particulièrement importantes. Les réparations nécessitant un assèchement peuvent prendre plusieurs semaines. Dans les cas de sinistres plus importants, les sinistrés doivent parfois quitter leur résidence pour être relogés. La perte de biens meubles est également une conséquence importante pour eux. En

Quels sont les moyens de prévenir les sinistres ? Et que pensez-vous des solutions de prévention de dégâts comme Akwa d'HydroSolution ?

La prévention demeure le meilleur moyen d'éviter les sinistres. Il est donc très important que les propriétaires et administrateurs effectuent une vérification régulière des installations. Ils doivent, entre autres, faire l'observation visuelle des appareils, des tournées d'inspection, des entretiens réguliers et collaborer avec des professionnels certifiés pour l'installation d'équipement tel qu'un chauffe-eau. Nous insistons beaucoup pour que les installateurs soient des spécialistes dans leur domaine et qu'ils possèdent les accréditations professionnelles ainsi que l'expérience requises pour une installation sécuritaire. Pour ce qui est du système de détection de fuite d'eau, je salue cette innovation. Il s'agit d'un dispositif qui répond très bien à l'aspect prévention, sécurisant les copropriétaires ainsi que les administrateurs.

En moyenne, combien de temps faut-il pour terminer la reconstruction lors d'un sinistre par l'eau et combien ces travaux coûtent-ils ?

Chaque sinistre est différent. Cela dépend surtout de l'ampleur des dommages, de la condition des lieux et de la

résumé, un sinistre crée beaucoup de stress. Il arrive que le lieu d'où provient le sinistre ait peu de dommages, mais que les dégâts soient importants dans les unités voisines ou du dessous, ce qui peut entraîner des tensions entre voisins.

Y a-t-il des coûts liés à des sinistres par l'eau auxquels les gens ayant une couverture d'assurance ne s'attendent pas ?

La hausse des sinistres s'est traduite par un resserrement du marché de l'assurance pour les syndicats de copropriété : protections plus limitées et augmentation des primes et des franchises. Outre la franchise, les dommages sont couverts par le contrat de base ou par l'avenant. Bien sûr, le coût relié à la correction de la cause n'est pas couvert, sauf s'il s'agit d'un gel. En moyenne, même avec une couverture d'assurance, les frais reliés aux sinistres atteignent souvent de 8 000 \$ à 12 000 \$ pour les immeubles en copropriété, mais selon la cause, ces sommes peuvent facilement être beaucoup plus élevées.

À votre connaissance, quels sont les avantages à faire confiance à une entreprise comme HydroSolution ?

La tranquillité d'esprit, puisque les travaux sont effectués par des installateurs certifiés. C'est ce qui est recommandé pour les résidents en copropriété. ○

OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

Louez vos équipements de chauffage et d'eau chaude à gaz naturel sans aucune mise de fonds et profitez de notre garantie intégrale ainsi que des entretiens périodiques sans frais.

Informez-vous : gazmetroplus.com



* Certaines conditions s'appliquent. MC Marque de commerce de la Société en commandite Énergir utilisée sous licence.

Aperçu des marchés - Février 2021

BILAN

Alors que la pandémie COVID-19 continue de se développer et d'avoir un impact sur de nombreuses personnes dans leur façon de vivre et de faire des affaires, le secteur de l'assurance devra lui aussi s'adapter et naviguer à travers une variété de défis inattendus en 2021.

En 2019, nous avons connu une année de grandes transformations sur le marché de l'assurance immobilière. L'augmentation des demandes d'indemnisation mondiales liées aux catastrophes climatiques, qui deviennent de plus en plus fréquentes et graves, a continué d'avoir des répercussions sur les portefeuilles d'assurance.

Étant présentement en période de « marché dur », les compagnies d'assurance ont augmenté leurs tarifs et leurs franchises tout en limitant leur participation dans le secteur immobilier. Ces conditions ont perduré jusqu'en 2021, l'impact étant ressenti par presque tous les syndicats de copropriété.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ 2021

Bien que l'avenir de l'industrie de l'assurance soit très difficile à prévoir, il existe quelques indicateurs



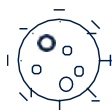
Performance des assureurs

L'augmentation des taux et des franchises aura certes un impact positif sur la rentabilité des assureurs à l'avenir, mais il faudra du temps pour que ces résultats se matérialisent. Tant que les assureurs n'auront pas renfloué leurs coffres à la suite des piètres rendements historiques de placements ainsi qu'au COÛT élevé des réclamations du secteur immobilier, cette situation perdurera.



Faiblesse des taux d'intérêt

La baisse des taux d'intérêt depuis plus d'une décennie affaiblit le rendement des placements des assureurs et réduit, par le fait même, leur capacité à absorber les pertes liées aux réclamations. Cette réalité engendre nécessairement une augmentation des primes d'assurance.



Effets de la COVID-19 sur l'assurance de copropriété

De façon générale, l'assurabilité des syndicats de copropriété sur les marchés demeure très limitée.

De plus, il est à noter que les polices d'assurance pour les syndicats de copropriété n'offrent généralement pas de couvertures pour les maladies transmissibles.

COVID-19 ET ASSURANCE

Assurance des biens – Modification

L'intention de la police d'assurance condo a toujours été d'exclure toutes pertes financières, sauf si celles-ci résultent d'un dommage matériel couvert. Avec la venue de la COVID-19, ce point a été mis au premier plan. Par souci de transparence, les assureurs ont tous rapidement introduit des exclusions signifiant que toute perte financière liée au virus soit non recevable tel que le prévoit le libellé original.

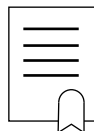
Depuis le début de la COVID-19, nous avons reçu, et continuons de recevoir, des questions relatives aux pertes de revenus dues à l'incapacité des locataires à payer leur loyer en raison de difficultés financières. Malheureusement, il s'agit toujours d'une perte non recevable dans le cadre du programme Protection Condo. Les propriétaires doivent être dirigés vers leur assureur personnel pour déterminer s'ils sont couverts.

Administrateurs & dirigeants et responsabilité civile

À l'heure actuelle, il n'y a pas d'exclusion pour les réclamations liées à la COVID-19 en vertu des polices d'assurance A&D et RC. Toutefois, dépendamment des allégations formulées dans l'avis de réclamation, la garantie pourrait être applicable ou non. Alors que les assureurs s'efforcent de comprendre les répercussions de la COVID-19, soyez avertis qu'il se peut qu'il y ait ajout d'une telle exclusion au moment du renouvellement des polices. Toutes les mesures prises à la suite d'une maladie transmissible ou d'un virus seront exclues.

Comme c'est le cas actuellement pour les questions juridiques, chaque demande sera examinée de façon indépendante et l'application de la garantie sera déterminée en fonction des circonstances invoquées. Dès réception d'un avis de réclamation, d'un avis de litige ou d'une lettre de mise en demeure, veuillez transmettre, sans délai, ledit document à votre courtier d'assurance pour examen immédiat.

RÉPERCUSSIONS DU MARCHÉ EN ASSURANCE DE COPROPRIÉTÉ



Souscription restreinte

Le rendement médiocre de l'industrie mondiale et locale a amené de nombreux assureurs à cesser d'assurer le secteur de la copropriété ou à restreindre considérablement leur participation dans cette branche d'activité. Dans certains cas extrêmes, des syndicats de condo furent incapables d'obtenir une police d'assurance.



Hausse des primes

Nous avons observé que les primes augmentent rapidement tout au long de l'année, pour atteindre entre 20 % et 400 % d'augmentation dans des cas particuliers.



Augmentation des franchises

Les syndicats ont également constaté une forte majoration des franchises, certaines atteignant jusqu'à 500 000 \$. En fonction de l'historique des sinistres d'un immeuble, les assureurs peuvent décider d'exclure totalement leurs couvertures spécifiques.



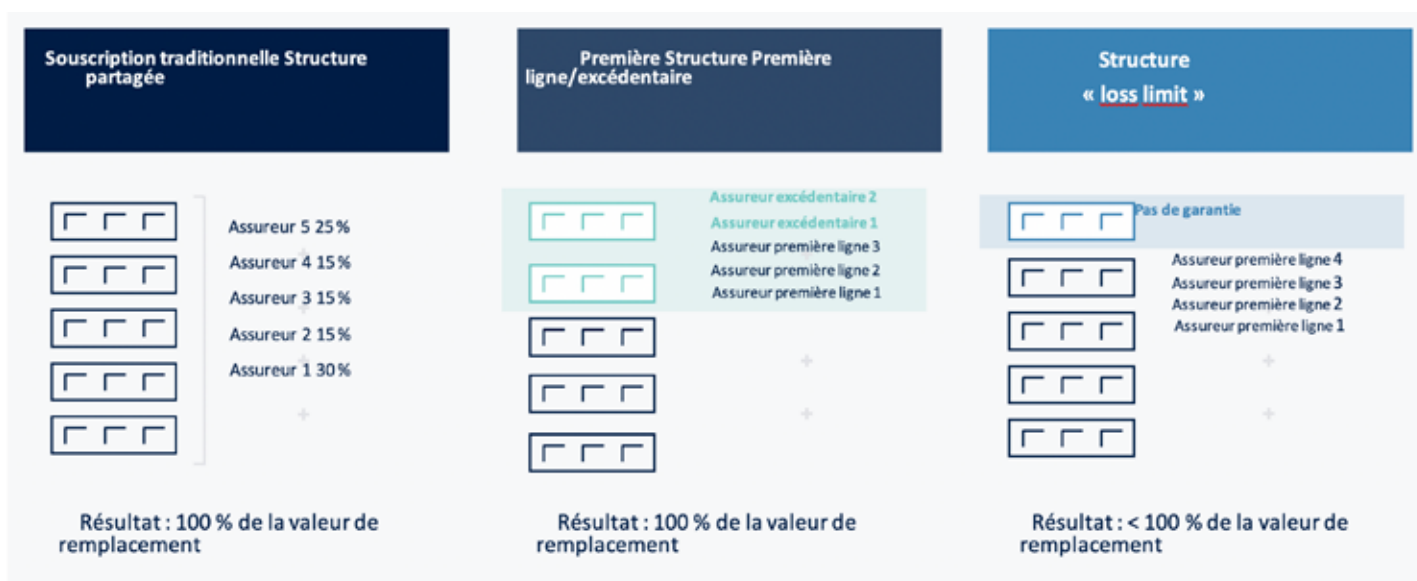
Soumissions tardives

L'offre de souscription restreinte limite les options offertes, ce qui prolonge les délais de placement du risque et fait en sorte que les soumissions d'assurance sont souvent présentées à l'assuré à la dernière minute.

CHANGEMENT DE STRUCTURE DU PROGRAMME PROTECTION CONDO

Ce retrait de capacité des assureurs traditionnels sur le marché a, dans de nombreux cas, forcé un changement dans la façon dont un placement typique s'effectue.

Les courtiers doivent désormais s'appuyer sur des compagnies d'assurance qui n'ont traditionnellement pas participé à cette catégorie de risques. Dans de nombreux cas, cela signifie que les polices d'assurance ont DÛ être restructurées pour passer de la souscription traditionnelle à de la souscription de première ligne et excédentaire afin d'offrir des garanties complètes. Dans certains cas extrêmes, les polices dites « loss limit » ont été la seule option disponible faisant en sorte que des immeubles n'ont pu s'assurer à 100 % de leur valeur de reconstruction.



IMMEUBLES À HAUT RISQUE

La plupart des immeubles ont subi ou subiront l'impact des conditions difficiles du « marché dur », mais quatre types d'immeubles en particulier rencontrent des normes de souscription plus rigoureuses.



Zone sismique élevée

Les compagnies d'assurance utilisent des modèles informatiques sophistiqués qui déterminent ce type de risques. Ces modèles permettent d'estimer les dommages causés aux bâtiments dans une zone donnée.



Bâtiments à charpente de bois

Les bâtiments à charpente de bois ont toujours été synonymes de pertes importantes dues aux incendies ainsi qu'aux dommages causés par l'eau.



Immeubles de grande valeur

Les immeubles de plus grande importance nécessitent un plus grand nombre de compagnies d'assurance pour partager le risque, de sorte que les courtiers doivent trouver des appuis afin d'élargir leur horizon. Cette aide a généralement un COÛT



Immeubles ayant un mauvais dossier de réclamation

Les immeubles qui ont subi des pertes importantes ou une fréquence de pertes dans le passé sont moins recherchés par les assureurs.

BFL CANADA



Données relatives au marché

Les données sur l'impact de la pandémie COVID-19 dans le secteur de l'assurance sont toujours en cours de collecte et on s'attend à ce qu'elles affectent de manière significative tous les secteurs d'activités à travers le monde.

Moins d'offres, plus de demandes

Au cours des derniers mois, le marché de l'assurance connaît une demande accrue dans le secteur de la copropriété, alors qu'il y a une nette réduction des assureurs disponibles.

30 % +

Réduction de l'offre



Diminution de l'offre due à :

- Mauvaise performance de l'assureur;
- Diminution de 30 % à 40 % de la capacité de souscription des assureurs dans le secteur immobilier.

Augmentation de la demande due à :

- Augmentation des valeurs de reconstruction;
- Environ 3-9 % de nouveaux bâtiments en cours de construction;
- De plus grands bâtiments sont en cours de construction;
- Des bâtiments de plus grande valeur sont en cours de construction.

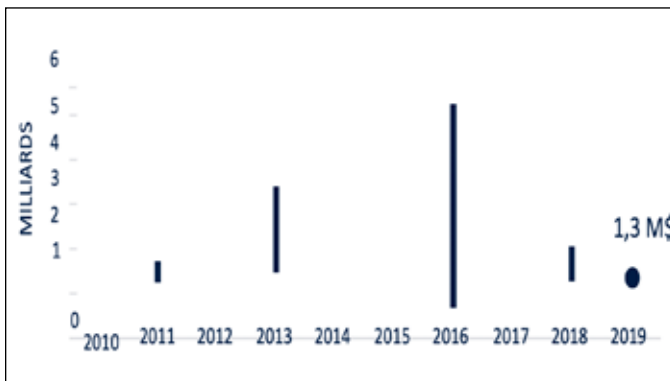
HAUSSE DES RÉCLAMATIONS

2010-2019 : La décennie la plus coûteuse

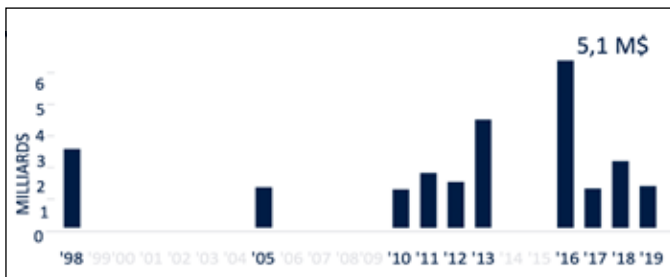
Les assureurs ont enregistré des pertes records dues à des tremblements de terre, des tsunamis, des cyclones tropicaux, de violentes tornades, des inondations, des incendies, des sécheresses, des chaleurs et des froids extrêmes, pour un montant total d'environ 845 milliards de dollars américains.

CANADA EN UN COUP D'ŒIL

Pertes au Canada – 10 dernières années



Les 10 années où les pertes ont été les plus élevées



Conditions météorologiques graves et imprévisibles

En 2020, de multiples phénomènes météorologiques violents ont contribué à des pertes d'environ 2,4 milliards de dollars canadiens, soit la 4e année la plus importante jamais enregistrée.

Source des informations : Bureau d'assurance du Canada www.ibc.ca
AON Weather, Climate & Catastrophe Insight 2020 Annual Report



C'est le retour
au bureau,
redonnez vie
à vos locaux!



- Grande désinfection
- Lavage de murs
- Lavage de vitres
- Entretien et remise en état des planchers

PROPRET, entreprise d'économie sociale :
une solution souple, adaptée et écoresponsable.

propret.org • 514 279-3627

Gestion de copropriété: *les faits en bref*



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

Adm
CHIFFRE D'AFFAIRES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS
PROFESSION GESTIONNAIRES



Conseils
Experts
Membre fournisseur agréé

Fédération des
copropriétaires
du Québec
MEMBRE FOURNISSEUR
ACCREDITÉ

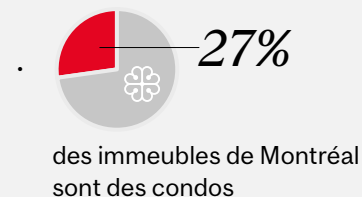
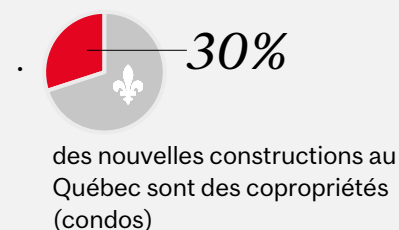
 **Forgé
par McGill**

Le domaine de l'immobilier résidentiel au Québec a connu une véritable métamorphose au cours des dernières années, laissant associations de copropriétaires, investisseurs immobiliers et gestionnaires de propriétés résidentielles devant une kyrielle de nouvelles complexités. Vu les changements radicaux apportés au Code civil depuis l'adoption du projet de loi 141, les nouveaux règlements provinciaux concernant la location à court terme (pensez à Airbnb) et même les nouvelles règles concernant la durabilité des rénovations, la pratique traditionnelle des sociétés de gestion immobilière qui embauchent des diplômés en affaires, en comptabilité et en finances pourraient perdre la faveur. Désormais, il est clair que les gestionnaires immobiliers ont besoin d'un ensemble de compétences spécialisées.

La situation est encore plus complexe si l'on tient compte du vieillissement de l'infrastructure de la province, et de la tendance croissante des promoteurs immobiliers à construire des immeubles à usage mixte (combinaison de condominiums, d'unités louées et de locaux commerciaux, tous régis par différentes réglementations). Les exigences imposées aux gestionnaires immobiliers sont plus rigoureuses que jamais auparavant.

Or, tous ces changements ne pourraient survenir à un meilleur moment pour le professionnel. Au fur et à mesure que croissent le secteur d'activité et la demande de gestionnaires immobiliers, les possibilités d'avancement professionnel et de hausse des revenus s'y font de plus en plus intéressantes.

- Les gestionnaires immobiliers au Canada peuvent gagner **75,000 et + par an**



- **6,9 milliards de dollars :** ce sont les recettes annuelles au Canada en 2017 pour la gestion immobilière
- Un gestionnaire immobilier peut s'occuper de tout, depuis la gestion de l'entretien jusqu'au droit immobilier



McGill

École
d'éducation permanente



 **En apprendre plus**
mcgill.ca/eep-immobilier

Gestion immobilière résidentielle et des copropriétés

Certificat de perfectionnement professionnel



Programme
bilingue

FORMATION
RECONNUE

Adma
ORDRE DES
ADMINISTRATEURS
AGRÉÉS
PROFESSION GESTIONNAIRE



*Maîtriser l'art de gérer les propriétés
résidentielles pour préserver et
générer de la valeur*

**Forgée
par McGill**



Non crédité



Cours



Temps partiel



Soir et fin
de semaine



En classe

Cours obligatoires :

- **FYCBS 102**
Fondements du droit de l'immobilier et de la copropriété au Québec/
Fundamentals of Condominium & Property Law in Quebec (FR)
du 26 janv. 2021 au 30 mars 2021
- **YCBS 100**
Residential Property Finance and Accounting/
Finance et comptabilité des propriétés résidentielles (ANG)
du 28 janv. 2021 au 01 avr. 2021
- **YCBS 104**
Residential Building Systems, and Maintenance Management/
Systèmes de bâtiment résidentiel et gestion de l'entretien (ANG)
date à déterminer
- **YCBS 106**
Gestion et administration immobilière résidentielle/
Residential Property Management and Administration (FR)
du 15 avr. 2021 au 03 juin 2021
- **YCBS 271**
Aspects pratiques de la gestion d'une copropriété/
Practical Aspects of Condominium Management (FR)
du 20 sept. 2021 au 29 nov. 2021

Enjoy the benefits of a fully bilingual program:

- Some courses are offered in French and some in English
- Course material is provided in both English and French
- Course instructors are bilingual
- Students can commun

Informations sur le programme

514-398-5454
pd.conted@mcgill.ca

Informations d'admission ou d'inscription

514-398-6200
pdregistrations.conted@mcgill.ca



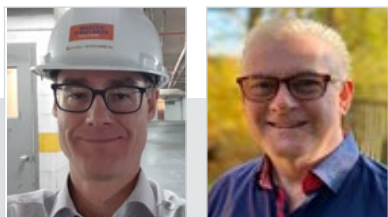
McGill

School of
Continuing Studies



En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier

Comment diminuer le coût du cycle de vie et de l'entretien de votre stationnement de copropriété



Par Mathieu Verronneau, ing.
et Paul Hanratty, MBA
Master Builders Solutions

Votre garage/stationnement, s'il n'est pas entretenu correctement, peut devenir une source de dépenses importantes pour votre syndicat de copropriété. Les réparations de votre garage peuvent coûter plusieurs milliers (voir des millions parfois!) de dollars ainsi que perturber la tranquillité et jouissance de votre habitation et de votre investissement.

Contexte

Le Code National du Bâtiment pour la construction et la protection des structures de stationnement a mis en place la norme CSA S413 en tant que « la norme canadienne pour stationnement ». Ce document fournit des conseils aux concepteurs et aux constructeurs de structures de stationnement (étagés extérieurs et souterrains). La version actuelle de cette norme S413-14 (R2019) est un document très informatif, mais aussi jugé insuffisant dans plusieurs domaines, mais principalement quant à la protection des éléments structuraux des stationnements. Ainsi, la détérioration des éléments structuraux tels que les colonnes, les dalles, les poutres de rebord, etc. s'accélère rapidement lorsque ces éléments ne sont pas protégés. Les sels de déglacage aussi accélèrent considérablement la détérioration des structures non protégées.

On retrouve cette norme à l'adresse suivante :

https://www.csagroup.org/store/searchresults/?search=filter_codes_and_standards~~parking



Entretien d'un garage de stationnement en copropriété

Quelles sont les exigences du processus de construction ?

Les structures en copropriété sont construites par des promoteurs immobiliers et dans la plupart des milieux urbains, le stationnement est généralement souterrain. Les promoteurs ont une obligation de garantie de deux ans envers la société de condominiums sur les éléments non structuraux et non-critiques à la sécurité de l'immeuble. Cela comprend l'imperméabilisation des éléments structuraux des garages/stationnements et ailleurs. Cette courte période de garantie incite certains développeurs à installer la protection minimale requise par le code du bâtiment. Ce dernier exige seulement que les dalles surélevées soient protégées par une membrane élastomère imperméabilisante. Le code n'exige

pas que l'architecte ou le concepteur de systèmes de protection structurale conçoivent pour la durabilité. Ce manque de directives dans le code du bâtiment sera considérablement révisé dans la prochaine version de la norme CSA S413-21, laquelle devrait être publiée plus tard en 2021. Ce nouveau code exigera que les systèmes de membranes de tablier soient conçus pour recevoir quatre niveaux distincts d'exposition à l'usure :

1. Places de stationnement
2. Allées
3. Virages
4. Rampes, entrée et sortie.

Cela sera très avantageux pour la construction de nouveaux condominiums, mais aura peu d'impact sur les structures existantes.

Qu'en est-il de votre bâtiment ?

Votre structure de stationnement en copropriété ayant été construite sous l'ère de l'ancien code du bâtiment CSA S413-14 (R2019). L'année de construction, la qualité du promoteur, l'utilisation et soins par les usagers ainsi que les systèmes de protection appliqués lors de la construction sont les principaux facteurs qui influenceront les coûts d'entretien de votre espace commun et les coûts du cycle de vie de l'entretien de votre garage.

Les premiers signes de détérioration que l'on retrouve dans les garages/stationnements sont : des membranes de roulement usées ou délaménées, des fissures, des joints de dilatation qui coulent, des signes d'infiltration sur la face inférieure de la dalle au niveau des joints, des poutres de rebord, des fissures, des joints de mur, etc. On y retrouve parfois même des stalactites de sel de déglacage!

La détérioration structurale ne se réparera pas d'elle-même. Elle continuera à se propager et moins rapidement elle sera adressée, plus elle deviendra coûteuse et complexe à réparer. Quel que soit l'état de votre garage/stationnement, le meilleur moment pour commencer un programme sérieux de réparation et d'entretien est **maintenant**.

L'ère Covidien a été particulièrement néfaste pour certains stationnements commerciaux mis en pause, car avec l'achalandage réduit à « zéro » certains propriétaires n'ayant plus

de revenus de location ont décidé, ou été forcés, de ne pas entretenir leur parc immobilier de stationnement. Ce phénomène est très chaud en ce moment au point où plusieurs articles techniques de firmes d'ingénierie et de spécialistes traitent des coûts associés au report de l'entretien d'un stationnement. Faites simplement une recherche avec les mots clés : « Deferring Maintenance Parking ». Voici un exemple d'un article qui parle de ce report d'entretien pour un immeuble de condominium :

<https://www.kellerengineering.com/article/the-pitfalls-of-deferring-maintenance-and-repairs-in-condominiums>

Tout syndicat de copropriété devrait suivre les 3 étapes indiquées ci-bas afin de diminuer le coût du cycle de vie et de l'entretien de leur garage/stationnement.



Figure 1: Stalactites dans un stationnement formé par l'écoulement de l'eau contaminé aux sels de déglacage

Que faire?

La durée de vie généralement acceptée des membranes de tablier de stationnement est de 12 à 15 ans. Les 3 étapes décrites ci-dessous vous aideront à prolonger la durée de vie jusqu'à 10 à 15 ans de plus.

Les syndicats de copropriété devraient suivre les 3 étapes suivantes afin de prolonger la durée de vie de leur actif :

1. Engagez un consultant réputé dans l'inspection des structures de stationnement pour effectuer une vérification technique, déceler les lacunes et fournir un budget pour remédier aux problèmes identifiés. Mettez à jour votre fonds de réserve pour refléter la réalité des coûts de réparation et d'entretien actuels et futurs. Créez un budget pour exécuter les travaux urgents requis dans l'immédiat. Si tous les travaux ne peuvent pas être terminés en une seule année, élaborer un plan étalé sur quelques années correspondant à votre budget.
2. Demandez à votre consultant d'élaborer un cahier des charges pour réaliser les travaux et de lancer un appel d'offres pour les travaux. S'assurer que les entrepreneurs qui sont invités à soumissionner les travaux sont réputés et ont réussi à terminer des travaux d'une portée et d'une échelle similaires à celles nécessaires. Assurez-vous que le fabricant/fournisseur de membranes d'imperméabilisation de tablier de stationnement utilisé a de bonnes références de projets similaires, est en affaires depuis plusieurs années et offre un service de représentation technique local. Afin d'obtenir la meilleure garantie, i.e. « garantie-unique », choisissez un fabricant qui a plusieurs matériaux de construction adaptés pour la protection des garages/stationnements dans son offre, tel : mortiers de réfection de béton, scellants pour joints, membranes d'imperméabilisation pour tablier et balcons, enduits de résine (pour salle mécanique, escaliers, salle des lockers, etc.), enduits hydrofuges, joints de dilatation et coupe-feux, enduit muraux (certain ont aussi la capacité d'être hautement réfléchissant!) Ce sujet sera traité dans un prochain article!
3. Élaborer un plan d'entretien qui comprend un lavage printanier de tout le garage, déboucher les drains, nettoyer les débris des joints de dilatation, vérifier l'usure de la membrane de stationnement et inspecter les joints de

calfeutrant qui fuient. Effectuer annuellement des réparations localisées de la membrane de stationnement, des fissures nouvellement développées, des joints calfeutrés et des drains au besoin.

Pour conclure, dans la gestion d'un garage/stationnement intérieur, mieux prévenir que guérir est exigé des professionnels compétents et expérimentés dans ce type de projet. ○

Mathieu Verronneau, ing. & Paul Hanratty MBA

Spécialistes, Stationnement et restauration de bâtiments
Master Builders Solutions & Watson Bowman Acme
Matériaux de construction & joints de dilatations
mathieu.verronneau@mbcc-group.com

Mathieu Verronneau est ingénieur et spécialiste technique responsable du marché du stationnement pour Master Builders Solutions et Watson Bowman Acme au Québec. Paul Hanratty assume les mêmes responsabilités en Ontario et est également membre votant du comité technique CSA S413 qui met actuellement à jour la «Norme canadienne de stationnement» pour le Code national du bâtiment du Canada (CNB). Ils sont tous les 2 membres actifs de l'ICRI (International Concrete Repair Institute) et ont participé à plus de 4 000 000 mètres carrés d'installations de membranes de stationnement et balcons au Québec et en Ontario au cours des 20 dernières années.

Master Builders Construction Chemicals Canada offre des solutions chimiques avancées pour la nouvelle construction, l'entretien, la réparation et la rénovation de structures. (adjuvants pour béton, additifs pour ciment, solutions chimiques pour la construction souterraine, systèmes et produits d'étanchéité, systèmes de réparation et de protection du béton et des systèmes de joints de dilatation.

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

Détecter un problème dans mon arbre



Par Dominic Perugino
Arboplus | www.arboplus.ca

Quand vient le temps d'inspecter un arbre sur sa propriété, il est important d'avoir un minimum de connaissance pour savoir quoi vérifier. Il n'est pas compliqué de détecter les problèmes les plus courants. Un simple coup d'œil, au même moment que l'on contemple la beauté de nos arbres, est suffisant pour déceler des symptômes qui vous donneront une bonne raison d'appeler un arboriculteur pour une consultation gratuite.



Les problèmes structuraux des arbres sont ceux qui peuvent, à long terme, affecter la sécurité de votre arbre. En sachant quoi inspecter, vous pouvez être rassurés que votre arbre va bien, ou, en cas de doute, appelez un arboriculteur certifié pour faire une vérification plus rigoureuse de la sécurité de votre arbre. Les problèmes principaux, qui sont ceux que nous voulons analyser dans cet article, sont les têtes codominantes, l'étêtage, les fourches faibles, les blessures, le remblayage et certaines maladies.

Les têtes codominantes

La tête codominante est la présence d'une ou plusieurs têtes supplémentaires à un arbre. Idéalement, un arbre ne devrait avoir qu'une seule tête (à l'exception de certaines essences plus tortueuses comme le févier). La raison en est que la fourche qui joint les deux têtes aura toujours tendance à craquer et à être plus fragile, donc plus susceptible de casser et de causer des dommages aux structures. Malheureusement, si le problème est détecté seulement une fois que l'arbre est mature, l'enlèvement d'une tête risque d'endommager l'arbre à la manière d'un étêtage. Il est alors possible d'opter pour un haubanage flexible au deux tiers de la cime.

Le meilleur des scénarios est celui dans lequel on repère la formation d'une tête codominante dès la jeunesse de l'arbre. Se faisant, on pourra couper la tête supplémentaire à l'aide d'un simple sécateur et la blessure à l'arbre sera moindre, voire nulle. Certaines espèces sont plus susceptibles à ce genre de problème, surtout celles à déploiement rapide. Il est donc idéal de faire affaire avec un expert dès la jeunesse de nos arbres pour assurer une croissance adéquate.

L'étêtage

L'étêtage, bien qu'il soit majoritairement dû à l'intervention humaine, peut aussi avoir lieu accidentellement suite à des vents violents ou du verglas. Quoi qu'il en soit de son origine, l'étêtage est un problème structurel qui engendrera d'autres problèmes structuraux. Il s'agit de la coupe ou la perte de la partie supérieure de l'arbre. Suite à une telle perte, l'arbre déclenche des mécanismes de survie pour compenser le manque de photosynthèse. L'arbre utilisera tous ses bourgeons dormant pour produire plus de feuilles, mais cela exige une dépense des ressources du système racinaire qui devraient normalement être utilisées à long terme.

Les défauts structuraux apparaissent dès les premières repousses, communément appelées les gourmands. Pousant à la verticale, ces gourmands sont tous des têtes codominantes potentielles. Par surcroît, ces pousses ne seront ni connectées ni ancrées dans le bois de cœur, puisque celui-ci ne peut plus produire de ramures. Les nouvelles pousses, au contraire, poussent dans le pourtour du tronc de l'arbre, appelé le cambium, là où circule la sève. Avec cet ancrage faible, ces branches sont plus susceptibles de briser, ce qui est bien ironique, car bien souvent, une demande d'étêtage a pour but de sécuriser l'arbre.

En détectant ce problème, vous pourrez faire un choix parmi plusieurs solutions. Si l'arbre a été étêté depuis plusieurs années, il se peut que l'arbre aille réussir à se restructurer quelque peu. Il sera alors possible de venir corriger les défauts structuraux en privilégiant les branches qui respectent la biomécanique de l'arbre et en supprimant les rameaux accumulés sur un seul tronc. Avec quelques interventions parcimonieuses, il sera possible de réparer les torts. En dernier recours, il se peut que l'arbre ne doive être abattu. Le meilleur moyen de ne pas se tromper reste de faire appel à un expert, comme un arboriste certifié.

Les fourches faibles

Les fourches faibles ont intérêt à être repérées, car elles sont aussi un danger potentiel. De manière similaire aux têtes codominantes, les fourches faibles sont plus susceptibles de casser. Dès que l'angle intérieur à la fourche est inférieur à 35 degrés, on considère que la fourche est faible. L'idéal pour déceler ce problème et le régler sans endommager l'arbre, c'est d'inspecter celui-ci dès sa jeunesse. Une fois l'arbre mature, il se peut que nous ne puissions pas enlever toutes les fourches faibles d'un seul coup, de sorte qu'il faille plusieurs interventions avec des intervalles de deux ans pour laisser l'arbre s'adapter aux coupes radicales qui auront été faites.

Les blessures

Celles-ci ont souvent lieu à cause de quelques accidents mécaniques : une charrue frôle le tronc d'un arbre, on fouette le collet de l'arbre avec un coupe-herbe, etc. Ces blessures peuvent être graves ou bénignes, cela dépend de certaines



conditions.

Lorsqu'il s'agit d'une blessure au pourtour de l'arbre, la blessure est bénigne si elle ne dépasse pas le seuil de 40 % de la circonférence du tronc. Si la blessure dépasse cette limite, il se peut que l'arbre ne réussisse pas à faire circuler adéquatement la sève. On suggère d'attendre, et de voir si l'arbre cicatrise bien. Si tel est le cas, l'arbre est sauf, sinon, il se peut que l'arbre soit déjà en train de faiblir, ou qu'un pathogène ait fait son entrée par la plaie. Il est déconseillé d'utiliser des produits pour panser la plaie. Ceux-ci empêchent la plaie de respirer et favorisent la prolifération de champignons.

Le remblayage

Lorsque l'on ajoute de la terre sur un terrain, il faut toujours prendre le soin de ne pas étouffer le collet des arbres. C'est ce qui arrive parfois lorsque l'on veut créer un jardin de fleurs pour décorer autour de l'arbre. Ce que tous ne savent pas, c'est que cela peut faire pourrir le collet, ce qui a pour effet d'empêcher la sève de passer en plus de fragiliser considérablement la base de l'arbre.

S'il vous faut absolument augmenter le niveau de terre, on suggère de créer un périmètre protecteur qui évitera le contact de la terre avec le collet. Ceci peut se faire en faisant une sorte de boîte autour de l'arbre, ou encore en disposant des cailloux ou du paillis permettant ainsi au collet de respirer.

Pour détecter ce problème, il suffit de creuser à la base de l'arbre jusqu'à ce qu'on trouve les racines. La partie du tronc qui se trouve à la jonction des racines est le collet. Celui-ci

doit être déterré. Si vous découvrez qu'en effet l'arbre a été remblayé, il est recommandé de demander l'avis d'un professionnel en arboriculture afin de déterminer si le collet a été compromis par l'humidité, les insectes ou la pourriture.

Les maladies

Certaines maladies sont mortelles, d'autres pas; certaines affectent principalement les feuilles, d'autres les rameaux; certaines entraînent des problèmes structuraux. Il n'est pas possible de parler de toutes les maladies et des solutions ici, mais nous pouvons faire un court survol des maladies bien répandues au Québec.

Les maladies des feuilles

Tout d'abord, il y a les maladies des feuilles. Celles-ci varient selon l'espèce concernée. La plupart de ces maladies ne sont pas mortelles, mais peuvent nuire à la santé et à l'esthétique de l'arbre. Par exemple, la tache goudronnée de l'érable est une maladie qui s'aperçoit couramment. Des études ont démontré que le raclage des feuilles et leur disposition rapide peuvent empêcher que ce champignon retourne dans le système racinaire et qu'il n'affecte de nouveau les feuilles. Cette maladie peut donc être contrôlée sans l'intervention d'un arboriste.

L'antracnose, de son côté, nécessite plus d'effort. Lorsque ce type de taches apparaît, nous conseillons l'élagage des branches d'arbres infectés.

Les infestations d'insectes

Hormis les maladies des feuilles, il y a les infestations par les insectes, comme l'agrile du frêne, qui n'a plus besoin d'être présenté. D'ailleurs, si vous possédez un ou plusieurs frênes, il y a de bonnes chances que des agents municipaux frappent à votre porte pour vous annoncer que votre arbre est infesté et qu'il faudra sous peu procéder à l'abattage de l'arbre. En effet, à l'exception de quelques arbres ayant un plan de traitement au TreeAzin depuis quelques années, la majorité des frênes sont maintenant à un degré d'infestation critique.

Les maladies fongiques

Il y a aussi les maladies fongiques comme le nodule noir, qui affecte tous les cerisiers, mais que l'on aperçoit le plus souvent dans le prunus de Schubert. Il s'agit d'une maladie qui envahit les ramures des arbres par de gros champignons noirs. Bien que cette maladie ne tue pas rapidement l'arbre, il est désagréable pour son côté inesthétique.

Les tentatives de se débarrasser de ce champignon s'avèrent bien souvent infructueuses. L'enlèvement de chaque nodule entraîne généralement l'apparition de nouveaux champignons. On suggère de laisser aller l'arbre aussi longtemps qu'il pourra endurer la maladie, ou encore jusqu'au moment où l'apparence de l'arbre deviendra insupportable. L'abat-tage de l'arbre sera alors nécessaire.

Le chancre

La dernière maladie que nous voulons mentionner est le chancre. Elle comporte un réel danger en ce qu'elle compromet graduellement l'intégrité du tronc de l'arbre et fragilise sa structure. La difficulté sera de distinguer le chancre d'une simple blessure. La différence sera celle-ci : une blessure bénigne aura tendance à se refermer d'elle-même, alors que le chancre grossira chaque année. Il ne sera pas nécessaire d'abattre l'arbre ou de couper la section infectée tant que la maladie n'aura pas atteint plus de 40 % du pourtour de l'arbre. Au-delà de ce seuil, l'arbre est structurellement dangereux et doit être abattu.

Conclusion

Il n'est pas donné à tous de faire l'inspection des arbres et c'est pourquoi il est vivement déconseillé de grimper un arbre sans équipement, ne serait-ce que pour vérifier l'état de votre arbre ou pour couper des branches. Il est préférable de demander une inspection gratuite par un éla-gueur professionnel qui se fera un plaisir de vous assister dans le processus et qui vous conseillera sur les mesures à prendre. ○

Simplement **MERCI**



SAVIEZ-VOUS

- **Alarme-Incendie**

Désormais, la plupart des compagnies d'assurances exigent une preuve d'inspection périodique du système d'alarme-incendie avant d'accepter une réclamation.

- **Gicleurs**

Les gicleurs protègent les personnes et les biens en limitant la propagation des flammes et de la fumée.

- **Extincteurs portatifs**

Chaque modèle d'extincteurs a son propre mode d'emploi et il est recommandé de s'assurer de la conformité de vos appareils au minimum une fois par année.

Célébrons autrement !

Le temps des Fêtes arrive à grands pas...

C'est sans surprise que cette année, le temps des vacances et des réjouissances sera particulier et ne rimera pas avec rassemblement familial. Ce sera toutefois l'occasion de s'arrêter, de souffler un peu et de passer du temps de qualité en présentiel avec votre famille proche, mais aussi de façon virtuelle avec ceux que vous aimez et que vous ne pouvez pas côtoyer.

C'est donc dans cet esprit que Guard-X, détentrice du Sceau Concilivi, vous suggère quelques activités pour faire de votre temps des fêtes différent, un moment familial inoubliable :

- Cuisiner en famille;
- Bouger avec des jeux actifs;
- Prendre du temps pour soi;
- Visionner les classiques de Noël;
- Jouer dehors;

ET SURTOUT

- S'aimer, rire et se lever de BONHEUR...

Nous profitons de l'occasion pour remercier chacun de nos clients membres de Condomarketing et saluons le partenariat qui nous a unis lors de cette dernière année qui a été exceptionnelle.

Nous vous souhaitons un excellent temps des Fêtes avec vos proches et au plaisir de vous retrouver en 2021!

SERVICE D'INFORMATION!

Les membres CondoConseils
ont accès rapidement à
tous les articles parus dans
les éditions du magazine
Copropriété+
depuis sa création en 2007.

PLUS DE 1000 ARTICLES!

COMMUNICATION
CondoMARKETING

ARTICLES - Magazine Copropriété+



Trouver rapidement
l'information
concernant les
sujets d'actualité.



ARTICLES – Magazine Copropriété Plus



Me Stefania Chianetta

Depuis 2004, Me Chianetta se spécialise en droit de la copropriété et elle concentre sa pratique dans ce domaine, dans lequel elle agit également comme médiatrice et comme arbitre. Dans le cadre de sa pratique spécialisée, Me Chianetta conseille et représente de nombreux syndicats de copropriété et copropriétaires, afin de préserver, protéger et défendre leurs intérêts lors de litiges ou de conflits relatifs à leurs droits et devoirs respectifs. Très consciente des enjeux auxquels font face tous les acteurs et les intervenants d'une copropriété, et ayant à cœur de bien les renseigner sur les multiples facettes et aspects de son domaine de pratique et de diffuser une information abordable, précise et de qualité. Membre professionnel de CondoConseils (CondoMarketing), au sein duquel elle agit bénévolement comme avocate-conseil et comme chroniqueuse.

L'assurance en copropriété divise au lendemain de l'adoption du projet de loi 141 : où en sommes-nous ?

Dans l'édition « été 2018 » de cette même chronique, je vous ai confirmé que le projet de loi 1411 avait été adopté le 13 juin 2018 et que certaines de ses dispositions concernant la copropriété divise entreraient en vigueur dans les semaines, les mois à venir.

PRINTEMPS 2019 - Page 6

[Aller à l'article](#)

Règlementation du cannabis en copropriété

Au moment de la rédaction du présent texte, nous sommes à moins d'un mois de l'entrée en vigueur de la légalisation de la vente, de la consommation et de la culture du cannabis, changement majeur dans notre société s'il en est un.

AUTOMNE 2018 - Page 5

[Aller à l'article](#)

Adoption du projet de loi 141 et dépôt du projet de loi 401

C'EST MAINTENANT CHOSE FAITE! Le Projet de loi 141 (anciennement projet de loi 150) a été ADOPTÉ LE 13 JUIN 2018. Changements importants et nouvelles obligations pour les copropriétaires québécois, québécoises.

ÉTÉ 2018 - Page 8

[Aller à l'article](#)



Condo Conseils

COMMUNICATION

CondoMARKETING

199 \$ pour 3 ans

(taxes en sus)

Avantages d'être membre

- Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété;
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- Utilisation gratuite d'un site Internet CondoRéseau sécurisé https (implantation, entretien et formation);
- Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété (ICQ);
- Accès aux archives du Magazine Copropriété+;
- Accès aux archives vidéos des événements à ExpoCondo.ca;
- Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- Participation au Condo Week-end (Colloque printanier);
- Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- Service de fiduciaire en assurances;
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

CondoPrévention
CondoRénovation

CondoÉnergie
CondoImmobilier.ca

CondoPerception
ExpoCondo.ca

CondoAssurance
InstitutCopropriete.ca

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062 • 418.780.9803 • 855.380.2233



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

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président et fondateur



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Mario Paul-Hus
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Catherine Azoulay
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Victoria Lemieux-Brown
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.
Québec



Me Éric Oliver
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Éric David
Municonseil Avocats Inc.
Montréal



Me Michel Lévesque
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Gaston Gourde
Québec



Me Chantale Bouchard
KSA Avocats
Québec-Lévis



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN APRÈS SINISTRE

Consultation et diagnostic

GESTION DE L'AMIANTE

- › Caractérisation des matériaux contenant de l'amiante
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

CONTAMINATION MICROBIOLOGIQUE

- › Évaluation de la contamination fongique et bactériologique
- › Évaluation de la qualité de l'air
- › Protocole de décontamination
- › Surveillance des travaux

VÉRIFICATION TECHNIQUE DE TOITURE

- › Évaluation du système d'étanchéité de toiture
- › Relevé photographique
- › Évaluation de la durée de vie résiduelle de la toiture
- › Recommandations sur les travaux à réaliser pour restaurer l'intégrité de la toiture



- ▢ GESTION DE L'AMIANTE
- ▢ MATIÈRES DANGEREUSES
- ▢ HYGIÈNE INDUSTRIELLE
- ▢ SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL
- ▢ MESURE DU RADON

- ▢ QUALITÉ DE L'AIR ET MOISSURES
- ▢ ÉVALUATION DE LA LÉGIONELLE
- ▢ INSPECTION CVCA
- ▢ SCIENCES DU BÂTIMENT
- ▢ ENVIRONNEMENT

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

MONTRÉAL | TROIS-RIVIÈRES | QUÉBEC | JONQUIÈRE | RIMOUSKI | ROUYN-NORANDA

514 251-1313 x2244 | www.gesfor.com

PG THE PINCHIN GROUP

La **FORCE** en GÉNIE-CONSEIL

Ventilation : Une source de santé dans votre immeuble



Par Jocelyn Bédard
Président Groupe Fenestra

Saviez-vous que l'air que vous respirez dans votre unité de condo provient des aires communes, des corridors, etc. Cet air est pulsé mécaniquement à partir du toit, poussé dans les corridors et par la suite, s'introduit dans votre appartement par le pourtour de votre porte entrée. Savez-vous que si on diminue la vitesse et que le débit n'est pas bien contrôlé, votre santé et la santé de votre immeuble peuvent en être affectées. Le système mécanique (ventilateur et chauffage) est le poumon de votre immeuble qui du même coup doit de vous procurer un air sain à respirer.

Il n'est pas rare de voir des administrateurs couper sur la vitesse ou les heures de fonctionnement de celui-ci pour en réduire les coûts d'énergie. Un peu comme si vous reteniez votre souffle en apnée. Pensez à tous les détergents, peintures et autres polluants qui sont chez vous et qui dégagent des odeurs et des vapeurs nocives. S'ils ne sont pas évacués, vous les respirez.

Par définition, et aussi par le code du bâtiment, votre immeuble se doit d'être positif. C'est-à-dire que la pression à l'intérieur de l'immeuble doit être légèrement supérieure à celle de l'extérieure pour bien alimenter votre unité de condo en air frais et limiter l'effet cheminée.

Il y a d'autres avantages d'avoir une pression adéquate dans votre immeuble. Quand vous activez le ventilateur de votre surface de cuisson, celui de la salle de bain ou encore que la sècheuse fonctionne, d'où l'air provient selon vous ? Pour que ces appareils fonctionnent adéquatement, l'appartement doit bénéficier d'un apport d'air frais sinon vous pédalez dans le vide.

Dans la plupart des immeubles rencontrant des problèmes d'odeur ou de condensation, les ennuis sont souvent causés par des systèmes mécaniques débalancés. C'est-à-dire que les pressions dans l'immeuble ne sont pas équilibrées avec l'extérieur et en rapport à l'effet cheminée. En terme simple,

la pression créée par le système mécanique doit être ajustée à chaque étage afin d'obtenir une pression constante dans tout l'immeuble et obtenir un équilibre afin que l'air vicié cherche à s'évacuer de façon uniforme vers l'extérieur du bâtiment.

Aussi un système mal balancé pourra créer des pressions trop grandes et forcer l'air humide dans les cavités des murs et ainsi créer du vieillissement prématuré des composantes de votre immeuble.

Quelques symptômes d'un système de ventilation mécanique mal balancé :

- Vous entendez les ascenseurs ou les portes de cages d'escalier constamment siffler
- L'air entre à grand débit par les fenêtres ouvertes même par une journée sans vent
- Un effet cheminée anormalement élevé propage dans l'immeuble les polluants ou l'humidité provenant d'endroits tels que le garage, la piscine ou la salle de génératrice.

La compartimentation de ces secteurs peut aider. Aussi, quand nous restaurons les fenêtres, nous intervenons sur l'étanchéité globale de votre immeuble et par le fait même le balancement du système mécanique qui serait à repenser, au même titre que si vous remplaciez vos fenêtres.

La plupart des gens que je visite ne connaissent pas et ne comprennent pas ce besoin. Ils ont installé des coupe-froid aux portes d'entrée, diminué la vitesse de la ventilation la nuit ou l'ont tout simplement arrêté parce que ça coûte cher à chauffer. Oui on sauve quelques dollars, mais ceci au détriment de votre santé, spécialement en ce temps de pandémie où les gens sont à la maison plus que jamais et le virus transmissible dans l'air.

Malheureusement, vous ne pouvez pas demander à votre technicien qui vient changer les courroies une fois par année de vous aider. Il semble y avoir un manque de volonté ou de connaissance pour intervenir et modifier le réglage des équipements mécaniques de ventilation de votre immeuble.

Ce sont les poumons de votre immeuble et la gestion de l'air que vous respirez. Voyez-y ! ○



Depuis plus de 15 ans

L'ingénierie à votre service

Services offerts

Façades et parcs de stationnement
Rapport de réception des parties communes
Étude de fonds de prévoyance
Carnet d'entretien
Consultant en coûts
Expertise
Plans et devis
Surveillance des travaux

Une équipe dévouée

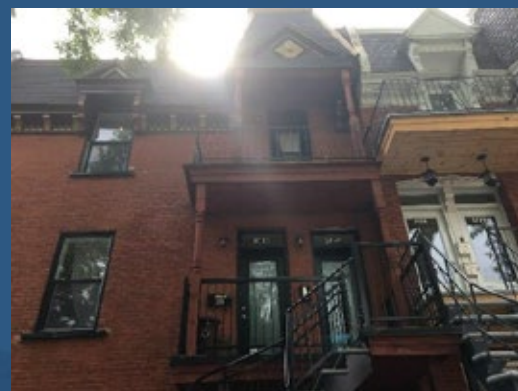
Deux départements expérimentés :

Science du bâtiment

Analyse et contrôle de coûts

Téléphone : 514-596-1992

Courriel : spa@stpierreassocies.com



Les bilans de santé immobiliers et la thermographie



Par Éric Boulay, CMI
Thermographe niveau III
Thermo Drone Inspection

Le projet de loi 16, sanctionné le 10 janvier 2020, a des impacts profonds sur le régime de la copropriété divise. Ce projet de loi introduit, entre autres, l'obligation de faire réaliser une étude de fonds de prévoyance par un professionnel tous les 5 ans.

Cette obligation est la conséquence d'un triste constat : les copropriétés sont généralement mal entretenues et le fonds de prévoyance est, dans une majorité de cas, insuffisant pour faire face aux besoins de l'immeuble à long terme. Le syndicat a rarement les compétences techniques pour prévoir les travaux qui seront à faire dans la vie de l'immeuble et les coûts estimatifs de ces travaux. Vous sentez-vous en mesure d'estimer les coûts des travaux et lesquels devront être faits dans 5 ans ou encore dans 20 ou 30 ans ?

Le choix du soumissionnaire est un processus complexe et le prix ne devrait pas être le premier facteur de décision. La valeur ajoutée des inspections et les qualifications du personnel sont les critères les plus importants.

La thermographie en quelques mots

Thermographie provient de deux mots : thermo, signifiant chaleur et graphie, signifiant image. On parle donc d'imagerie thermique. La thermographie est un procédé d'acquisition de données infrarouge à l'aide d'une caméra sans contact physique. C'est une méthode d'inspection non invasive et non destructive.

Prenons un exemple fort simple. Ce n'est pas pour rien qu'au printemps les gens sortent marcher à l'extérieur et commencent à profiter des terrasses. Quel bonheur et quel réconfort ils ressentent lorsque toute cette chaleur les réchauffe après l'hiver. Ils profitent du soleil. En fait, ce qu'ils ressentent et les rendent heureux, c'est le rayonnement infrarouge ! Tout corps ou objet, terrestre ou céleste, émet un rayonnement infrarouge. Vous ne les voyez pas, mais ils sont bien là. C'est cette énergie qui est captée par les capteurs des camé-

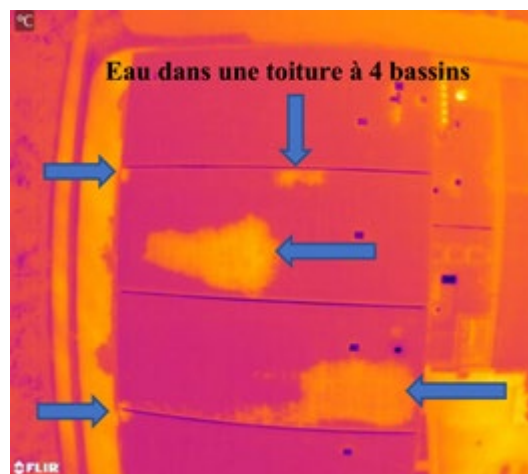
ras thermiques. Une fois capté, un logiciel à l'intérieur de la caméra, à l'aide d'algorithmes mathématiques, transpose cette énergie non visible à l'œil nu en une image visible appelée un thermogramme.

Pourquoi payer pour une thermographie

Chaque dollar investi en inspection et prévention vaut facilement de 10 à 100 \$ lorsque vient le temps de réparer, remplacer ou corriger des déficiences ayant causé des dommages à votre bâtiment et qui auraient pu être détectés, localisés et adressés au départ. Tout est dans la prévention.

La réalisation et l'obtention d'un bilan de santé immobilier (BSI) sont une étape primordiale dans la gestion des actifs. Celui-ci vous permettra de comprendre l'état de vos bâtiments et de déterminer le budget nécessaire à sa maintenance. Toutefois, même les meilleurs inspecteurs ou ingénieurs, malgré leur bon vouloir et leur expertise, peuvent passer à côté de déficiences importantes, car elles ne sont pas visibles. Une simple inspection visuelle, aussi bonne soit-elle, ne correspond qu'à 50 % d'une inspection réelle. Certaines déficiences/défaillances ne peuvent être mises en évidence qu'à l'aide de la thermographie infrarouge.

Toiture à faible pente - toit plat :



Une inspection visuelle à elle seule ne permet pas de déterminer l'état des sous-couches ni de savoir si la membrane d'étanchéité fuit. Seule la thermographie peut mettre en lumière ces déficiences pouvant augmenter de manière importante les coûts de réparation de la toiture, et ce, sans compter les possibles dommages causés par l'eau dans les aires habitables. L'isolant humide augmente drastiquement les coûts de réparation des toitures de l'ordre de 40-50%.

Façades : L'investigation thermographique a pour but de localiser l'eau/humidité accumulée dans le parement extérieur afin de localiser les sources potentielles d'infiltration et/ou de condensation d'eau. Plusieurs types de revêtement extérieur répondent bien à l'imagerie thermique : la maçonnerie, les revêtements d'acryliques (SIFE), le bois, l'aluminium et le vinyle. Eh oui, ces deux-là aussi! Dans le cas de la maçonnerie, l'eau aura pour effet de faire corroder les attaches métalliques servant à fixer la maçonnerie aux supports muraux et faire pourrir la structure sous-jacente. Cette accumulation d'eau est responsable du décrochage et de l'effondrement de section de maçonnerie.



Dans le cas des parements d'acrylique, souvent problématique, le thermographe sera en mesure de mettre en lumière les endroits où de l'eau est sujette à faire pourrir la structure. Ce type de parement fera d'ailleurs l'objet d'une prochaine rubrique.

L'inspection thermographique servira également à identifier les sources de déperdition thermique du bâtiment et les problèmes reliés aux membranes d'étanchéité de l'enveloppe dont pourrait être victime le bâtiment.

Qui engager?

Posséder une caméra thermique ne fait pas des propriétaires de caméra des thermographes. Il est triste de constater que beaucoup d'inspecteurs s'improvisent thermographe. Tout comme posséder une scie mécanique ne rend pas les gens capables d'abattre un chêne de 24" dans leurs cours arrière. De là la nécessité de faire affaire avec des gens qualifiés. Exigez des inspecteurs qu'ils vous fournissent le certificat de calibration annuelle de leur caméra. S'ils utilisent un drone, exigez une copie de leur licence de pilote et l'autorisation de vol émise par Nav Canada pour l'inspection de votre bâtiment. Dans le cas de vol par drone illégal, vous pourriez être tenu coupable autant que le pilote et les amendes sont salées!

Les thermographes professionnels sont accrédités selon les recommandations (ASNT-TC-1A) de l'American Society for Nondestructive Testing (ASNT). Ceux-ci doivent suivre les différentes normes émises par l'American Society for Testing and Materials (ASTM) ainsi que les différentes sections du Devis Directeur National canadien (DDN) en ce qui concerne les inspections thermographiques du bâtiment.

Pour l'inspection et la production d'un rapport écrit complet, un thermographe minimalement certifié niveau II est nécessaire. Une connaissance approfondie en thermographie et une certification indépendante sont nécessaires lors de captation par voie aérienne.

Laissez la thermographie vous démontrer son plein potentiel. Votre compte en banque vous remerciera. Une paire d'yeux c'est bien, mais deux, c'est encore mieux! ○

Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticondo

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

Insonoriser sa salle de bain adéquatement : céramique ou vinyle ?



Par Stéphanie Landry Poirier
AcoustiTECH

Lorsqu'on habite en condo, il est important de suivre les [réglementations de l'immeuble](#) et bien insonoriser ses nouveaux planchers lors de rénovation. La céramique, étant un revêtement de sol très dur, est plus difficile à insonoriser qu'un plancher de bois, un laminé ou un vinyle.

Même avec l'utilisation d'une membrane acoustique de qualité, et ce peu importe la marque, on ne peut pas s'attendre à un résultat équivalent aux autres revêtements de sol. Si dans votre immeuble on demande un FIIC/AIIC 60 pour les planchers de bois et que certains produits ont démontré la faisabilité d'atteindre ce rendement, la céramique se situera plutôt autour de FIIC/AIIC 55 ou même moins. C'est aussi pourquoi AcoustiTECH recommande d'en limiter l'utilisation aux zones laboratoires (salle de bain, entrées, salle de lavage). Ceci étant dit, si on respecte ces limitations, des tests ont révélé qu'AcoustiTECH Ceramic est la membrane la plus performante sur le marché pour insonoriser la céramique.

Bien sûr, il existe des solutions alternatives permettant d'augmenter cette performance mais qui ne sont pas toujours réalisables en rénovation. En effet, on doit créer une élévation de plancher et utiliser des produits acoustiques plus épais (Ex : Fermacell 2E31) ou une combinaison de produit. Cela peut engendrer des coûts de travaux plus élevés car il faut souvent remonter les moulures, couper les bas de portes, etc. Si cette méthode est envisageable, c'est bien sur une excellente solution qui pourra se comparer à la performance des planchers de bois avec une membrane.

Pourquoi la céramique est-elle plus dure à insonoriser ?

En raison de leurs densités, les tuiles de céramique, marbre, porcelaine ou pierres naturelles ne peuvent recevoir une

membrane trop épaisse afin d'éviter tout craquement. Une membrane spécifiquement conçue pour répondre aux exigences mécaniques de la céramique est nécessaire, ce qui peut jouer aussi sur la performance acoustique finale.

Nouvelle tendance et une alternative à la céramique :

Depuis quelques temps, on remarque que le vinyle revient en force. Ce revêtement de sol est de plus en plus populaire autant en rénovation qu'en construction neuve. Sa popularité vient, entre autres, de sa diversité et sa facilité d'entretien. Aujourd'hui, on peut avoir un look plancher de bois ou même un look céramique mais avec du vinyle! Incroyable!



Attention ! Même si le vinyle est un revêtement de sol souple, son utilisation seule n'est pas toujours assez pour avoir une bonne insonorisation. Cela dépend du type de vinyle et de la structure de votre bâtiment. Il faut très souvent ajouter une bonne membrane acoustique, compatible mécaniquement. On peut, par exemple, faire l'installation de vinyle en planche (LVP/LVT) avec la membrane AcoustiTECH LV. On peut ainsi aller chercher une performance acoustique similaire au plancher de bois discuté plus tôt et ainsi avoir une performance plus élevée que la céramique. Si on reprend l'exemple du bâtiment demandant un FIIC/AIIC 60 (test à l'appui démontrant la performance déjà atteinte), cette combinaison vinyle + membrane AcoustiTECH LV, permettrait de l'atteindre ou de s'en approcher. Donc, c'est une excellente option pour votre cuisine ou votre salle de bain!

Il est à noter par contre que si votre immeuble ne contient pas de béton (structure de bois sans béton, duplex, vieilles constructions, etc.), il serait préférable de contacter l'équipe d'AcoustiTECH pour une recommandation personnalisée avant de procéder à de tels travaux. ○



Les spécialistes en prévention de dégâts d'eau

Un service véritablement clé en main:

- ✓ Conception des systèmes
- ✓ Gestion des rendez-vous
- ✓ Installation des systèmes et des valves
- ✓ Inspection des éléments de plomberie
- ✓ Gestion des alarmes et des appels
- ✓ Ligne d'urgence 24/7
- ✓ Rapports d'activité
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois

**Notre équipe s'occupe de tout,
sans aucun sous-traitant.**



RBQ

Entrepreneur général
5725-6638-01



Demandes de soumission: 514 375-5678

L'Association de prevention de degats d'eau du Quebec : un gage de qualite

Le marche des systemes de prevention de degats d'eau est jeune et en pleine emergence. Les solutions se font de plus en plus nombreuses, au point ou il est facile de s'y perdre! C'est notamment pour permettre aux coproprietaires et gestionnaires d'immeubles de disposer d'un gage de qualite que l'Association de prevention de degats d'eau du Quebec (PREVDEQ) a etabli un processus de certification des solutions offertes.

L'Association de prevention de degats d'eau du Quebec a ete fondee en 2017, rappelle son president, Gilles Frchette. « La PREVDEQ vise essentiellement a rassembler differents intervenants dans le domaine afin de mettre nos constats en commun et de permettre a tous d'ameliorer la qualite de leurs produits et services. Nous nous occupons aussi d'agir aupres des assureurs de dommages et des instances gouvernementales pour les informer sur tout ce qu'il y a de nouveau dans le secteur. »

Au cours des quatre dernieres annees, l'association a progressivement adopte un ensemble de normes qui assurent au public un minimum de qualite de la part des fabricants et installateurs specialises. « L'adhesion est volontaire, mentionne Gilles Frchette. Cependant, le respect des normes ne l'est pas. L'entreprise qui desire adherer doit se soumettre a des criteres rigoureux. »

Des exemples des criteres en question? L'obligation pour l'installateur de detenir une licence de la Regie du batiment du Quebec et la souscription d'une assurance responsabilite d'au moins 2 millions de dollars. « En fait, les exigences de notre organisation se precisent avec le temps, car nous en apprenons tous les jours, comme dans tout secteur en developpement. Par exemple, les assureurs peuvent formuler des recommandations dont nous tenons compte. »

Le candidat a la certification doit aussi se conformer a un code de deontologie et bonnes pratiques commerciales en vertu duquel il s'engage, notamment, a n'executer que les travaux pour lesquels il est dument autorise selon les diverses reglementations et a adopter de bonnes pratiques de mise en marche.

Une formule qui plaît aux assureurs

L'organisme est devenu en quelques annees un intervenant tres credible dans son domaine. Si bien que, a la demande de certains assureurs de dommages, la formule a ete exportee dans le reste du Canada. C'est ainsi qu'est nee l'Association de prevention de degats d'eau du Canada (PREVCAN).

Les deux associations comptent parmi leurs membres non seulement des installateurs et fabricants certifies, mais aussi d'importants assureurs canadiens, qui font confiance aux instances ainsi creees.

Un laboratoire d'homologation

Après des mois de travail, les deux associations ont connu une avancée majeure en concrétisant un projet de laboratoire d'homologation. Les membres fabricants, qui sont tenus de soumettre leurs produits à un laboratoire indépendant, sont dirigés vers le Centre d'innovation en microélectronique du Québec (CIMEQ), situé à Sainte-Thérèse. Les ingénieurs de la CIMEQ vérifient si les systèmes et leurs composantes respectent les exigences établies en collaboration avec la PREVCAN et certains des plus importants assureurs de dommages du Canada.

« Nous sommes ravis que cette certification soit en train de devenir un gage de qualite tres respecte, poursuit Gilles Frchette. Pour en preserver la valeur, nous avons cree dès notre fondation un comite Reglements et Code de

déontologie. Nos membres doivent respecter l'ensemble de nos normes pour ne pas perdre leur certification. Il va sans dire que, pour le client, cette certification est très rassurante», mentionne-t-il.

Des alliances stratégiques

Les membres ont su démontrer l'efficacité des systèmes de prévention de dégâts d'eau dans des milliers d'installations. Certains assureurs rendent d'ailleurs ces systèmes obligatoires lorsqu'un immeuble a subi divers sinistres causés par l'eau.

«En collaboration avec le service de formation de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), notre comité Formation a obtenu une subvention de 100 000 \$ de la Commission des partenaires du marché du travail du Québec, explique Gilles Fréchette. La somme aidera à concevoir un cours en ligne s'adressant aux courtiers d'assurance de dommages. C'est dire que, bientôt, de plus en plus d'intervenants vont mieux connaître notre domaine.»

Aussi, la Fédération des copropriétaires du Québec, qui regroupe des milliers de syndicats de copropriété partout au Québec, est membre observateur / contributeur. Ce faisant, elle assure un dialogue entre ses adhérents et l'organisme.

Faire affaire avec un membre de la PREVDEQ, c'est s'assurer de traiter avec une entreprise qui satisfait à des exigences strictes.

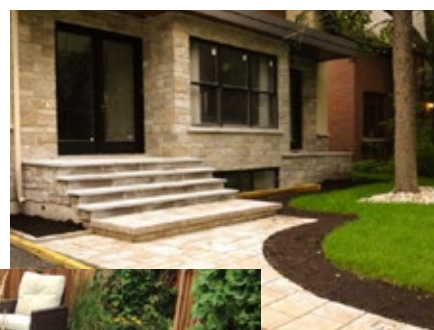
Pour avoir plus d'information et pour vérifier si une entreprise est membre : prevdeq.org ○



Gilles Fréchette, président

Tél. : 514 375-4004
info@prevdeq.org

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



AVANTAGES DU PRODUIT

Le programme CondoConseils/CondoRéseau procure l'une des garanties les plus complètes pour les copropriétés au Québec.

Le programme **CondoConseils/CondoRéseau** offre des polices conçues spécifiquement pour dépasser les exigences de l'industrie et qui prennent en compte les besoins en évolution des conseils d'administration des copropriétés et des gestionnaires immobiliers d'aujourd'hui.

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

Formule type « tous risques ». Coût de remplacement complet des biens, plus 30%.
Aucune règle proportionnelle.*



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

Limite de base de 350 000 \$
(2M \$ disponible)*

* Certaines conditions s'appliquent.

Pour plus d'information sur notre équipe et nos services, communiquez avec :

Patrick Beauvais, courtier en assurance de dommages - T. 514 904-4434 | C. 438 920-6952 | E. pbeauvais@bflcanada.ca

Appareils de levage DERRICK



Par Jean Massé, ingénieur
Président du groupe SIJM

Dans le cadre de nos activités reliées aux appareils de levage, nous avons conçu une nouvelle version d'un appareil de levage destiné plus particulièrement aux édifices en hauteur des centres-ville à haute densité urbaine.

Cette situation est de plus en plus préoccupante pour les propriétaires et gestionnaires de ce parc immobilier en raison de l'occupation dense des rues qui compliquent énormément l'installation de grues mobiles au sol aux abords des édifices pour différents besoins de levage d'équipements (appareils de climatisation) et de matériaux (panneaux de granite, isolants, pierres de lest pour les membranes de toit, etc.).

Les principaux inconvénients découlant de cette situation sont les suivants :

1. Difficultés à installer une grue dans des secteurs où des tunnels sont présents;
2. Nuisance au trafic automobile en raison de l'obstruction causée par la présence de grues (voir photo 1);
3. Coûts élevés d'occupation de la chaussée (permis d'occupation);

4. Coûts élevés d'installation et de démontage des appareils dans la rue, en particulier lors d'utilisation de grues de plus de 500T;
5. Nécessité de travail en dehors des heures de bureau et la fin de semaine (augmentation des coûts de location, de montage et de démontage);
6. Coûts prohibitifs de location de grue lors de travaux de longue durée.

Le mandat d'ingénierie qui nous a été confié en 2019 a consisté à concevoir, fabriquer et mettre en opération un appareil de levage spécial qui peut être installé à pied d'oeuvre sur n'importe lequel édifice en hauteur; cet appareil est appelé 'derrick'. Ce mandat répondait à un besoin découlant de travaux de toiture de longue durée sur un édifice du centre-ville de Montréal (voir photo 2).

Cet appareil est conçu pour être démantelé en très petites composantes qui sont acheminées sur le toit à partir des élévateurs ou monte-charge de l'édifice, ce qui élimine le besoin d'avoir recours à une grue installée au sol pour hisser ces composantes sur le toit de l'édifice (voir photo 1).

Une fois toutes les composantes rendues au toit, cet appareil est assemblé pour devenir un appareil de levage complet avec toutes les composantes de sécurité requises pour effectuer du levage en conformité avec les normes de sécurité en vigueur.

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

Cet équipement existe déjà sur le marché dans une très grande variété de modèles et de capacité; **toutefois le derrick que nous avons fabriqué a une particularité unique que tous les autres modèles n'offrent pas, soit de pouvoir être installé sur les rails des équipements de lavage de vitres des édifices en hauteur que nous rencontrons abondamment sur les toitures des bâtiments existants.**

Cet appareil devient donc très versatile en offrant une couverture complète des levages pouvant être réalisés tout autour de l'édifice, sans avoir à le démanteler et le réassembler ailleurs sur le toit pour élargir sa couverture. Étant déjà spécialisé dans le domaine des appareils de levage pour l'entretien des édifices en hauteur, SIJM a une grande expertise sur les critères de conception et les normes de sécurité de tels appareils : au fil des dernières années, nous avons conçu de nombreux équipements destinés aux travaux d'entretien des édifices en hauteur, en particulier pour le lavage de vitres.

Avec cet équipement nous sommes donc en bonne position stratégique en offrant un produit qui n'existe pas présentement sur le marché des appareils de levage, qui représente une solution alternative pour les propriétaires d'édifices de Montréal à leurs problèmes d'installer d'immenses grues pour réaliser leurs travaux d'entretien de toiture, de remplacement des tours d'eau (climatisation) et même d'entretien des surfaces verticales (remplacement de panneaux de granite ou béton, panneaux vitrés, etc.).

L'avantage marqué de notre équipement est la mobilité sur les toitures où un système de rails pour les équipements de lavage de vitres est présent, ce qui permet le levage sur le toit de l'édifice, de tout équipement pouvant peser jusqu'à 6 T., peu importe l'endroit où il est localisé sur la toiture.

Sur un plan plus technique, les spécifications de notre appareil sont les suivantes :

1. Grue de type 'derrick' installée sur un chariot pouvant se déplacer sur les rails de l'équipement de lavage de vitres de bâtiments qui en sont équipés;
2. Possibilité de l'installer en position stationnaire sur un toit où il n'y a pas de système de rails de cabine de toit (lavage des vitres); cette éventualité correspondait à l'installation illustrée dans les photos du présent article;
3. Flèche d'une longueur fixe de 75 pieds, montée sur un châssis pouvant tourner de 360° autour d'un axe vertical;

4. Capacité de 6 tonnes, à une distance maximale de 47 pieds de son axe vertical
5. Chariot pouvant se déplacer tout autour du rail du système de lavage de vitres
6. Appareil muni d'un treuil pour le levage de la flèche et d'un deuxième treuil pour le levage des charges;
7. Appareil conçu conformément aux normes suivantes :

a. ASME B30.6-2015 intitulée «Derricks», <Safety Standard for Cableways, Derricks, Hoists, Hooks, Jacks and Slings>

b. ISO 8686-1 intitulée 'Cranes – Design principles for loads and load combinations', Part 1 : General

Derrick SIJM, installé sur un édifice du centre-ville de Montréal




PHOTO 1

Exemple de nuisance à la circulation automobile évitée grâce à l'installation du derrick du groupe SIJM (voir flèche du derrick installé sur le toit d'un édifice du centre-ville de Montréal)



PHOTO 2

Pour tout renseignement relatif à notre équipement, n'hésitez pas à communiquer avec le groupe SIJM (SIJM – Ingénierie et SIJM – Construction) au #418-849-9987 et à consulter notre site INTERNET à l'adresse www.sijm.tech 



Détecte. Protège. Prévient.

Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace

Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance *



*Informez-vous auprès de votre assureur

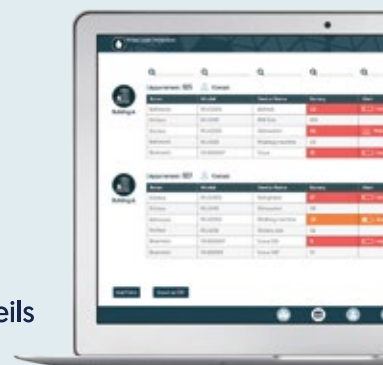


La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins

Plateforme de gestion professionnelle

- Envoie d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture ou fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entière du réseau d'appareils

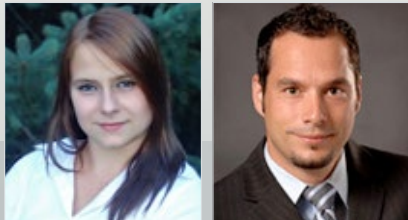


sinopé

Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !
sinopetech.com/Sedna | 1 855-741-7701

 **Conçu au Québec**

Carnet d'entretien et étude de fonds de prévoyance : comment bien s'y préparer ?



Par Jessica B. Galarneau, Chargée de projets
et Patrick Gautreau, directeur technique chez Nivoex



La collaboration du syndicat de copropriété est essentielle afin d'amener à bon port les différentes études nécessaires pour assurer la pérennité de vos immeubles. Cela inclut la préparation des documents que le syndicat de copropriété devra fournir dans le but de rendre ce processus encore plus efficace.

Quels documents le syndicat doit-il rassembler?

Le carnet d'entretien fait office de registre retraçant l'historique du bâtiment ainsi que l'ensemble des opérations faites ou à venir sur l'immeuble; il s'agit de la mémoire collective de l'immeuble. Quant à elle, l'étude du fonds de prévoyance se résume principalement en deux (2) volets, soit un inventaire des composantes et une projection économique basée sur la valeur de remplacement desdites composantes.

Pour que les documents produits par le professionnel choisis soient le plus représentatifs de votre réalité, vous devez être en mesure de lui fournir certaines informations sur la construction de votre bâtisse et les travaux importants réalisés au fil des années.

À cette fin, il importe d'avoir une copie des plans de construction de votre immeuble, en plus d'une liste des travaux de réparation et de rénovation majeurs qui ont été exécutés ces dernières années. Pour les immeubles plus âgés, il peut s'avérer nécessaire de remonter jusqu'à la réalisation des derniers grands travaux, par exemple le remplacement des portes, des fenêtres, de la toiture, etc. Le syndicat devrait également fournir sa planification des interventions futures pour lesquelles des fonds sont parfois déjà engagés.

Les rapports d'inspection des composantes particulières ou ceux relatifs notamment au Code de sécurité, comme l'état

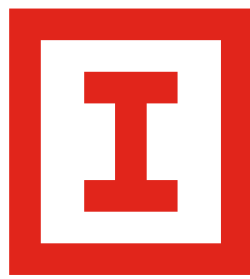
des façades et des stationnements étagés, représentent des documents fort utiles à fournir au professionnel. Au surplus, assurez-vous que les rapports d'entretien de certaines composantes spéciales, tels les systèmes de protection incendie, les gicleurs, l'ascenseur, etc., soient à jour et disponibles.

Tout ce processus d'acquisition d'informations signifie un bon moment pour préparer et transmettre un sondage auprès des copropriétaires afin de connaître les problèmes qui pourraient affecter l'immeuble actuellement, sans que le syndicat en ait été promptement avisé. Il est ici question d'infiltration d'eau, de l'apparition de fissures ou tout autre dommage pouvant provenir des parties communes.

Conclusion

Bien entendu, le professionnel qui sera mandaté pour effectuer ces études devrait être en mesure de vous guider pour bien vous préparer. Soyez assuré que tous ces efforts de recherche ne seront pas vains, car vous aurez un historique à jour de votre immeuble, un programme pour le maintien de vos actifs beaucoup plus étoffé, et vous serez mieux en mesure de parer aux défauts d'entretien.

N'hésitez pas à consulter nous contacter pour toutes questions : www.nivoex.com ○



INTO

Entretien et inspection d'équipements



Notre équipe hautement qualifiée de mécaniciens professionnels spécialisés, offre un service complet d'entretien et d'inspection prompt et rigoureux afin que vos équipements sont en parfait état et conformes aux normes en vigueur.

- Inspection
- Actualisation
- Conformité
- Mise à niveau
- Rénovation
- Certification

Équipements de sécurité de travaux en hauteur



PROTECTION ANTICHUTES Ancrages de toit

- Protection individuelle et collective contre les chutes
- S'installe sur des édifices existants en voie de rénovation ou des nouvelles constructions
- Liberté de mouvement et de déplacement pour les ouvriers en toute sécurité
- Possibilité de munir les structures de systèmes de limiteur de déplacements pour un niveau de sécurité accru.



PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES Garde-Corps autoportant

- Esthétique
- Léger (fait en aluminium)
- Polyvalent
- S'installe sans affecter la membrane d'étanchéité du bâtiment
- Autoportant
- Installation facile et rapide
- Produit conforme et certifié CNB

BOSSOIR • CABINE DE TOIT • LIGNE DE VIE • LIGNE D'AVERTISSEMENT • SYAM

514 385.4686

INTOINC.COM

Nettoyer ses vitres lorsque vous vivez en copropriété



Par Patrick Brouillard
Président Vitro-Services



Les coûts liés à l'entretien des parties communes est une charge assumée par tous les copropriétaires. Il est donc important de pour tous de voir à ce que l'entretien soit bien effectué que ce soit le hall d'entrée de l'immeuble, les surfaces extérieures, les espaces de garage ou encore les vitres incluant celles se trouvant en hauteur. Voici pourquoi il est préférable de faire appel à une entreprise spécialisée pour effectuer l'entretien des vitres de votre copropriété.

Pourquoi faire appel à une entreprise d'experts pour le lavage des vitres de notre copropriété?

1- Pour maintenir les espaces propres

En copropriété, l'entretien des espaces communs est la responsabilité de toutes les personnes résidentes dans l'immeuble. Les administrateurs du syndicat de copropriété ont une responsabilité de faire appel à des entreprises spécialisées et leurs équipes d'experts afin de maintenir la propreté des espaces de vie commune incluant le lavage des vitres et mieux profiter d'un environnement plus sain et agréable à contempler tous les jours.

2- Afin de profiter d'un travail professionnel

En faisant appel à une entreprise spécialisée en nettoyage de vitres, vous optez pour un rendu final impeccable. Pour cela, renseignez-vous au préalable afin de choisir l'entreprise spécialisée en lavage de vitres qui convient le mieux à vos exigences.

3- Les entreprises de lavage de vitres utilisent des méthodes et des produits de haute qualité

Afin de profiter des vitres de votre copropriété propres pendant le plus longtemps possible chez Vitro Services nous utilisons des techniques et des produits efficaces.

Technologie HydroTube :

Cette technique permet de nettoyer vos vitres et vos fenêtres rapidement tout en étant très sécuritaire, et ce, sans quitter la terre ferme. De ce fait, nous n'aurons nullement besoin d'installer toutes nos échelles en bas de votre copropriété pour vous offrir un résultat parfait.

Système de nettoyage à l'eau pure :

La technologie **Ultra Pure** utilise les procédés d'osmose inverse et de déionisation. L'avantage principal qui n'est pas des moindres d'utiliser ce procédé est le fait que cette technique ne laisse aucune trace sur vos vitres et fenêtres et vous offre un résultat plus qu'impeccable. L'eau pure est en fait une eau sans trace de minéral et offre un nettoyage très puissant sans contenir pour autant d'agents chimiques. Vos vitres sècheront donc sans dépôts.

Les perches télescopiques :

Nos perches sont en fibre de carbone et ont l'avantage d'être très légères. Grâce à leur légèreté et leur longueur, elles permettent d'effectuer des travaux de lavage jusqu'à cinq étages de haut. Cette technique permet d'augmenter le niveau de sécurité en éliminant les échelles et en réduisant le transport d'objets lourds.

En bref

Faire appel à une entreprise spécialisée dans le nettoyage des vitres pour votre copropriété vous permettra de profiter d'un rendu final impeccable. Si vous souhaitez prendre rendez-vous ou demander une soumission en ligne, n'hésitez pas à me contacter. ○



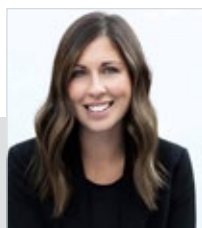
La 1ère solution virtuelle pour vos assemblées générales à distance

Utilisez la plateforme la plus simple qui intègre Zoom et un outil de gestion des votes pour les AGA de votre syndicat de copropriété. Nous vous offrons aussi d'autres solutions efficaces dédiées au secteur de la gestion immobilière. Visitez notre site pour en savoir plus.

Réservez vos dates d'assemblées générales annuelles!

getproptly.com/book

Votre jardin en constante évolution



Par Jessica McGee
Gestionnaire de comptes
Services Paysagers Dominique Filion

Les jardins et espaces de vie entourant les copropriétés ont un impact sur le bien-être des résidents et contribuent grandement à la première impression que l'immeuble donne à ses visiteurs. Parce qu'il est vivant, un jardin est en constante évolution, et certains matériaux se détériorent avec le temps. Accorder un temps de réflexion à la planification des entretiens et des réaménagements de ces aires communes assure le maintien d'un environnement extérieur invitant, verdoyant et propre.

Du savoir-faire sur le terrain

Tout d'abord, pour bien planifier, il faut s'entourer de professionnels. Développer une relation de confiance à long terme



avec un paysagiste est essentiel. Celui-ci sera en mesure de prendre en charge la gestion de vos espaces verts. Ce paysagiste devrait faire une tournée de terrain avec vous pour établir les besoins des copropriétaires et ceux du terrain. Ensuite, il pourra vous présenter un plan saisonnier pour l'entretien de la pelouse, des plates-bandes, des haies et des arbustes. Finalement, pour une prise en charge complète à long terme, un plan d'améliorations continues s'avère indispensable. Ce plan pourra comprendre, par exemple : réorganisation de plates-bandes, remplacement et ajout de végétaux, application de paillis de cèdre, amendement du sol existant...



Avoir une vision à long terme

Toutes ces améliorations peuvent être réalisées en phases, sur 2, 3 ou même 4 ans, afin de maintenir la santé et la beauté de l'aménagement. Sachant que les investissements monétaires s'avèrent souvent substantiels, il importe de prévoir à l'avance et de faire un plan sur quelques années en répartissant les travaux dans le temps. L'entreprise choisie devrait idéalement être composée d'horticulteurs d'expériences et d'architectes paysagistes avec une vision à long terme, autant en ce qui concerne les travaux à exécuter qu'aux considérations budgétaires. ○

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



Y. LARAMÉE

COUVREUR INC.

***Faites appel à nos services!**

- **Réparation de toiture en urgence**
- **Déneigement ou entretien de toiture**
- **Réfection complète d'une toiture**

Votre couvreur spécialiste en systèmes d'étanchéité de toiture pour bâtiments de tous genres dans la grande région de Montréal.

Une entreprise familiale à votre service depuis plus de 50 ans!

Y. LARAMÉE COUVREUR INC

RBQ. 3088-0884-33

ylameecouvreur.com

514 637.3056



ASSOCIATION DES
MAÎTRES COUVREURS
DU QUÉBEC

Une technologie qui a fait ses preuves au profit d'une montagne pas comme les autres !



Par Jean-Pierre Huppé
CET Distribution



Situés aux pieds d'une montagne dont le pic le plus élevé s'élève à 932 mètres et exposée à des températures extrêmes allant de -20 °C en hiver et +24 °C en été, la majorité des édifices au Mont-Tremblant ont tous misés sur un virage éco énergétique qui s'est avéré gagnant.

LE VIRAGE ÉCO ÉNERGÉTIQUE EN CHIFFRE

ÉCONOMIES ANNUELLES EN DOLLARS

695 000 \$

ÉCONOMIES ANNUELLES EN KWH

5 100 000 kWh

ÉCONOMIES ANNUELLES EN GAZ

565 000 m³

TONNES DE GES EN MOINS

1 000 TONNES

L'équivalent de 312 véhicules de moins annuellement sur les routes du Québec

Friands d'opportunités innovatrices et souhaitant réduire encore davantage l'empreinte énergétique et écologique de leurs immeubles, **le Quintessence, Le Grand Lodge, le Château Beauvalon, le Marriott, le Sommets Des Neiges, les Tour Des Voyageurs, Le Westin, Le Johansen Deslaurier, Le Holliday Inn, L'Équinoxe 1 et L'Équinoxe 2** ont opté pour une technologie conçue et développée par l'entreprise Fusion Énergie. Le fonctionnement des équipements électromécaniques de ces immeubles est scruté à la loupe à l'aide d'un contrôle à distance 24h-7jours semaine.

Une multitude de fonctions innovatrices ont été mises à la disposition des copropriétaires et gestionnaires afin de leur permettre de diminuer leur dépendance à l'énergie et favoriser la diminution des coûts d'entretien et de gestion. Cette approche s'avère indispensable de nos jours pour les gestionnaires désireux d'assurer la pérennité de son entreprise en diminuant l'empreinte écologique des immeubles en copropriété. ○

spe

VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

Pourquoi y a-t-il de la condensation sur vos fenêtres et comment la prévenir ?



Par Jenny Desjardins
Vice-Présidente au développement des affaires
et conseil stratégique
BASCO World

Au Québec, la condensation dans les fenêtres est un phénomène extrêmement commun que nous avons tous connu un jour ou l'autre. Mais qu'est-ce qui cause cette buée sur vos fenêtres et surtout, faut-il vous en inquiéter?

Qu'est-ce qui cause la condensation sur les fenêtres ?

La condensation sur les fenêtres est causée par le refroidissement trop rapide de l'air humide présent à l'intérieur de votre maison. Lorsque cet air chaud entre en contact avec des fenêtres froides, la vapeur d'eau qu'il contient réagit à l'écart de température, passant à l'état solide. C'est cette réaction qui crée la buée sur vos vitres.

De la buée sur vos nouvelles vitres tout juste changées?

Plusieurs propriétaires sont déconcertés lorsqu'ils découvrent une accumulation de buée sur leurs toutes nouvelles vitres fraîchement remplacées. Mais devriez-vous véritablement vous en inquiéter?

Vous serez heureux d'apprendre que la réponse est non!

Rassurez-vous : la présence de buée sur de nouvelles fenêtres est non seulement très normale, mais il s'agit aussi d'un très bon signe. En effet, cette condensation signifie que vos nouvelles vitres, désormais plus étanches, ne laissent plus s'échapper la chaleur ou l'humidité. Bref, il y a de quoi célébrer!



Comment prévenir et limiter la condensation ?

Certes, les fenêtres embuées ne devraient pas représenter, en soi, une source d'inquiétude considérable. Toutefois, il est vrai que la condensation peut être symptomatique d'autres problèmes et qu'une accumulation d'humidité n'est pas sans conséquence. Comment pouvons-nous donc prévenir la présence de condensation?

Les 3 facteurs qui causent la condensation

Afin de limiter la présence de buée, il faut d'abord limiter les conditions qui sont propices à son développement. La condensation survient lorsque les 3 facteurs suivants sont présents :

1. Une trop grande quantité d'humidité dans l'air

La présence d'humidité dans l'air est la première cause de condensation. Elle peut être causée par une variété d'activités et d'objets utilisant une grande quantité d'eau à l'intérieur de votre maison : humidificateur, douche, lave-vaisselle, aquarium, sècheuse à lessive, etc. Parfois, elle peut aussi être attribuée à un sous-sol trop humide.

2. Une ventilation inadéquate

Une hotte de cuisine brisée, un ventilateur d'extraction inutilisé ou défectueux, un manque de circulation d'air entre les différentes pièces de votre maison... Tous ces facteurs

peuvent aggraver votre problème de condensation puisque l'air humide ambiant n'est pas efficacement remplacé.

3. La présence de surfaces froides

Enfin, la condensation ne peut se créer sans que l'air humide intérieur ne subisse une baisse de température considérable. Ce phénomène se produit généralement lorsque la vapeur entre en contact avec une surface froide, comme un mur ou, plus communément, une fenêtre.

Comment prévenir la buée en 3 étapes

Vous l'aurez compris : pour prévenir la condensation, il faut vous attaquer à la source du problème, soit les trois conditions propices à son développement. Voici donc quelques pistes de solutions pour vous aider à contrôler la situation :

1. Diminuez le niveau d'humidité dans l'air

Cela va de soi : avec moins d'humidité, on a moins de condensation! Tentez de réduire les sources d'humidité dans votre maison et limitez l'utilisation de votre humidificateur. D'ailleurs, dans certains cas, il est même recommandé de faire appel à un déshumidificateur, comme dans le cas d'un sous-sol particulièrement humide.

2. Augmentez votre ventilation

Le renouvellement de l'air humide présent dans votre maison est indispensable pour contrer le problème de condensation. Assurez-vous que votre système de ventilation est fonctionnel et qu'il est bel et bien allumé lorsqu'il le faut. De plus, tentez de maintenir une bonne distribution de l'air entre toutes les pièces de votre maison. Lorsque la température le permet, n'hésitez pas à ouvrir les fenêtres de temps en temps afin d'aérer davantage.

3. Veillez au maintien d'une température adéquate

Certes, il est normal de voir de la buée sur la surface des vitres doubles ou triples. Assurez-vous que votre système de chauffage fournit suffisamment de chaleur dans toutes les pièces de votre maison, que vos murs sont bien isolés et que vos rideaux et stores sont ouverts lorsque le temps est plus froid.

Besoin de conseils supplémentaires ?

Chez BASCO, nous sommes des spécialistes des portes et fenêtres. Si vous avez d'autres inquiétudes concernant la présence de condensation sur vos fenêtres ou pour toute autre question, n'hésitez pas à communiquer avec nos experts. ○

Licence RBQ : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com

NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection
- Expertise légale
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Formation et conférence

nivoex.com



DES CONSEILS
SUR MESURE



Briser la chaîne d'infection !



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Une chose est sûre, la pandémie nous a tous éveillés à la transmission des virus et en particulier à celle de la COVID-19. Pour éviter de l'attraper, nous avons adopté collectivement différents moyens souvent simples pouvant freiner la propagation des virus. Citons la distanciation sociale, le port du masque, le lavage des mains et l'isolement des personnes infectées pour n'en nommer que quelques-uns.

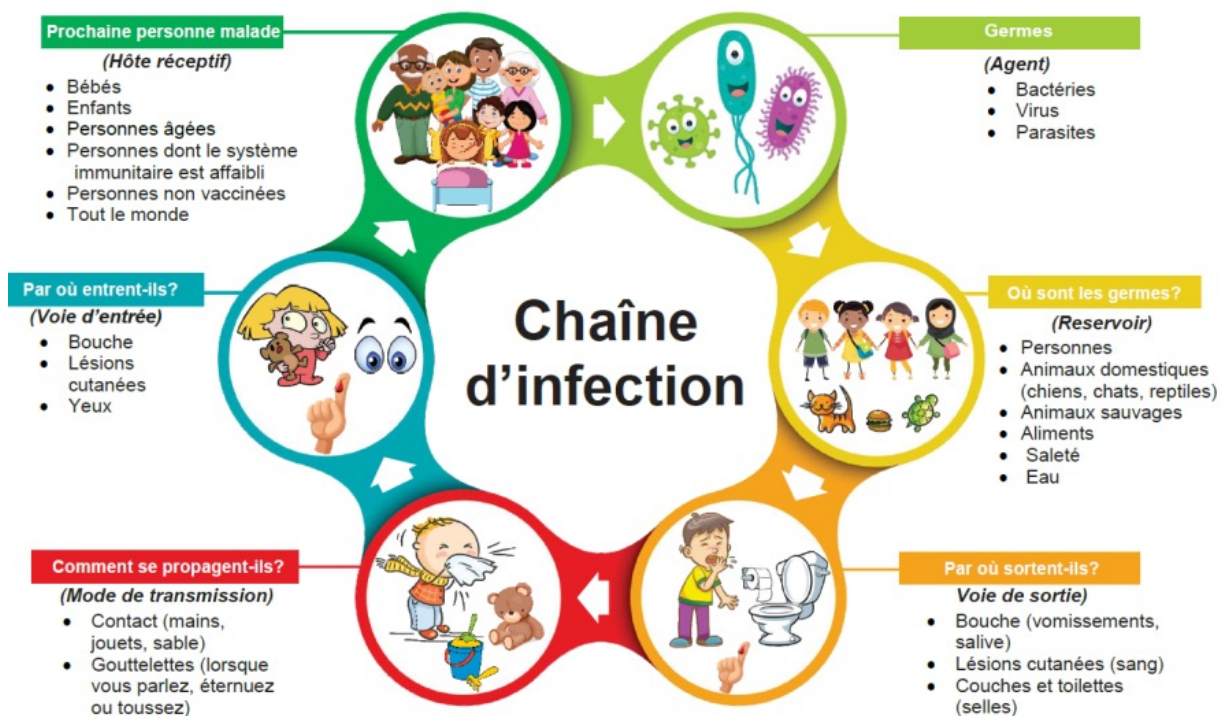
Pour exprimer et mieux comprendre les différents éléments composants la transmission des virus, les autorités sanitaires ont produit la chaîne d'infection. Voici une représentation

Les éléments qui composent cette chaîne sont :

1. **L'agent infectieux** : le microorganisme nocif (bactérie, virus, champignon, parasite) pouvant être transmis;
2. **Le réservoir** : l'endroit où se retrouvent les germes (microorganismes nocifs);
3. **Les voies de sortie** : par où les germes sortent;

4. **Les modes de transmission** : comment les germes atteignent la prochaine personne malade (hôte);
5. **Les voies d'entrée** : pour où les germes pénètrent et infectent leurs hôtes;
6. **L'hôte** : la personne dont les récepteurs cellulaires seront infectés.

La transmission se produit lorsque chacun de ces éléments fonctionne en complémentarité avec les autres. Pour briser la chaîne, il suffit simplement de briser n'importe lequel de ces maillons pour le rendre inopérant.



Comment faire au juste pour briser ces maillons?

Pour y répondre, regardons cet aspect d'un point de vue « humain », comment briser la chaîne pour protéger les personnes. Pour **l'agent infectieux**, les microorganismes nocifs, plus on en sait à leur sujet, plus on est en mesure de se défendre. C'est un aspect plus technique pour lequel nous laissons les spécialistes (santé publique, médecin, organisation spécialisée, etc.) nous informer à leurs sujets et mieux nous protéger.

Pour les **réservoirs**, il faut être conscient que ce qui nous entoure, les surfaces, l'eau stagnante, les insectes, l'équipement, les animaux et les autres personnes sont tous susceptibles d'être porteurs. Pour briser ce maillon, un programme professionnel d'entretien ménager et de désinfection (maison, travail, lieux publics), combinés à une politique de prévention et un contrôle parasitaire suffiront pour le casser.

Pour les **voies de sortie**, pensons aux plaies ouvertes, aux gouttelettes aéroporées et aux liquides corporels (toux, salive, urine), et que le fait de tousser dans son coude, l'hygiène des mains, le port d'un masque, les interventions suites à un déversement de liquides corporels et la gestion des déchets suffisent à briser ce maillon.

Pour les **modes de transmission**, pensons que la propagation des maladies se fait par contact direct ou indirect, par ingestion et inhalation. Encore ici, un programme professionnel de nettoyage et de désinfection, l'hygiène des mains et la sécurité alimentaire suffiront à casser ce maillon.

Pour les **voies d'entrée**, pensons aux plaies ouvertures, aux muqueuses, aux voies respiratoires et aux tubes invasifs (respirateur); on peut donc briser ce maillon par l'hygiène des mains et l'hygiène personnelle, les premiers soins et le retrait sécurisé des cathéters et des tubes respiratoires.

Finalement pour les **hôtes**, les personnes immunosupprimées, les personnes avec des conditions médicales connues et celles avec du matériel médical invasif seront plus facilement infectées. On brise la chaîne avec l'éducation populaire, les traitements médicaux et les campagnes d'immunisation comme la vaccination.

Dans nos milieux de vie comme dans les tours de condominiums, si on veut contribuer à briser la chaîne d'infection par des mesures préventives efficaces, les syndicats de copropriété peuvent demander aux copropriétaires et à leurs visiteurs de porter des masques, de respecter la distanciation sociale et les limites relatives aux rassemblements, de se laver les mains et de s'isoler s'ils ressentent des symptômes.

Ils peuvent de plus installer des affiches rappelant les consignes et politiques sanitaires, mettre en place des distributeurs de solution désinfectante aux endroits stratégiques comme les portes d'entrée et d'ascenseurs et surtout, s'assurer de réviser le programme d'entretien ménager pour s'assurer qu'il contienne des tâches de désinfection sinon, en ajouter, ou augmenter la fréquence de services pendant la pandémie.

Finalement, les experts précisent qu'il y a 8 critiques pendant lesquels il est particulièrement important d'assurer le lavage des mains pour aider à briser la chaîne d'infection :

1. En touchant les surfaces fréquemment touchées;
2. Après avoir éternué, toussé ou s'être mouché;
3. En quittant ou en réintégrant son poste de travail;
4. En préparant un repas (avant et après);
5. En prenant un repas (avant et après);
6. En allant à la salle de bain (points de contact);
7. En entrant et en sortant d'un immeuble;
8. En manipulant les ordures.

Prenez soin de vous! ○



- ✓ Les tubes fluorescents contiennent du mercure.
- ✓ Consomment presque le double d'électricité que ceux en DEL.

REMPLACEMENT DE VOS TUBES FLUORESCENTS PAR DU DEL

CET DISTRIBUTION INC. AGIT À TITRE D'AGRÉGATEUR DANS LE CADRE DU
PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE BATIMENT D'HYDRO-QUÉBEC



C E T S'OCCUPE de tout

- La **FOURNITURE** et l'**INSTALLATION** des tubes DEL.
- La **SUBVENTION** d'Hydro-Québec est déduite directement sur la facture.
- Les vieux tubes fluorescents sont **RECYCLÉS**.
- Une période de **RETOUR SUR INVESTISSEMENT** de moins de 1 ans.



CET Distribution inc.
Composantes Électriques & Technologiques
www.cetdistribution.ca

Jean-Pierre Huppé
(438) 822-1210
jphuppe@cetdistribution.ca

L'importance d'inspecter vos toitures



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

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

L'arrivée du printemps signale que le temps est venu de procéder à l'inspection des toitures. Le retour des beaux jours permet d'observer les dégâts éventuels causés par le froid et les intempéries. Nous savons tous qu'il est difficile de localiser les sources d'infiltrations, surtout lorsqu'une toiture contient une source abondante de neige et de glace.

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.

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

- Pour les toitures **en général** :

La crépine de drain pluvial sur une toiture plate est la première composante à vérifier. Est-elle toujours en place et dégagée

des débris qui pourraient l'obstruer (ex. : des feuilles mortes), auquel cas, elle ne performerait plus de façon optimale? Il ne suffira que de retirer cette crépine du toit, la nettoyer et ensuite la remettre en place. Elle préviendra ainsi les accumulations d'eau sur une toiture, ce qui ferait éventuellement pourrir les papiers organiques installés en multicouches. Une eau stagnante est également propice à la pousse de végétaux.

Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entre toit et éliminez les sources possibles de condensation. Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.


- Pour une toiture en **bardeaux d'asphalte** :

Le nettoyage des gouttières est primordial. Une chaleur extrême dans l'entre toit l'été, des bardeaux frisés ou manquants sur le toit sont des signes inévitables de futurs problèmes durant l'hiver.


- 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), plissements ou l'apparence des feutres exposés, vous devez demander une inspection puisque ces signes



L'expérience fait la différence.



- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

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



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 les toitures en **membrane Élastomère** :

Elles 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 unité mécanique, terrasses ou antennes ne touchent pas à la membrane élastomère. Il doit toujours y avoir une membrane sacrifice et un tapis en caoutchouc 3/4" lorsqu'on dépose un élément rigide sur la membrane.

Un autre signe que le temps a fait son œuvre concerne les coins de toitures, dont le gravier se retrouvera en retrait, à cause des effets répétés d'intempéries comme le vent et les chutes de neige. Si rien n'est fait pour corriger le problème, il en résultera une oxydation de la couche d'asphalte appliquée sur le papier d'étanchéité. En outre, le papier feutre finira par ressortir et pourrira ou brûlera à cause du soleil. « Des actions immédiates sont requises quand un tel phénomène se produit, car cela indique que des infiltrations d'eau sont imminentes, quand elles n'ont pas déjà commencé », prévient Pascal Hogue, qui agit aussi comme Maître Couvreur de confiance pour certaines compagnies d'assurance, ainsi qu'en tant qu'analyste expert après sinistre. Ces infiltrations prennent également leur source au pourtour d'une toiture, où se trouvent des bandes métalliques appelées parapets qui comportent des joints. Chacun d'eux est enduit d'un scellant qui, après trois à cinq ans, s'assèchera et finira par craquer, ou même disparaître.

La plupart des maîtres couvreurs le confirment : refaire une toiture représente un irritant majeur pour tout propriétaire. Cette obligation est un mal nécessaire très coûteux et nous savons tous que l'argent ne tombe pas du ciel. Pourtant, la toiture représente une pièce maîtresse, puisqu'elle se veut la continuité de l'enveloppe d'un bâtiment. Or, cette dernière doit être traitée aux petits soins, afin d'assurer l'étanchéité de la structure qu'elle abrite.

Il faut se rappeler que l'absence d'entretien d'une toiture accélérera la détérioration d'un immeuble, et fera augmenter les primes et les franchises d'assurance, à cause des dégâts d'eau que pourrait entraîner un toit déficient. ○



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

**Depuis 1981
à votre service**

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

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



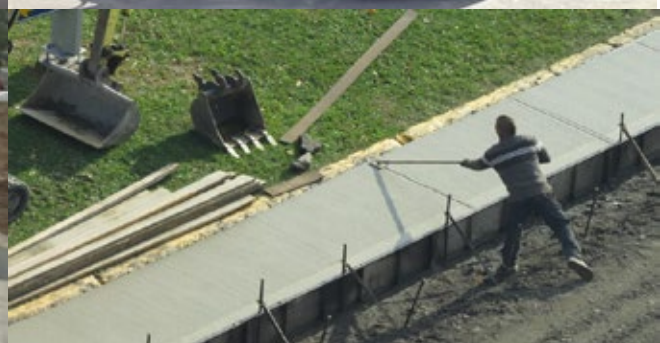
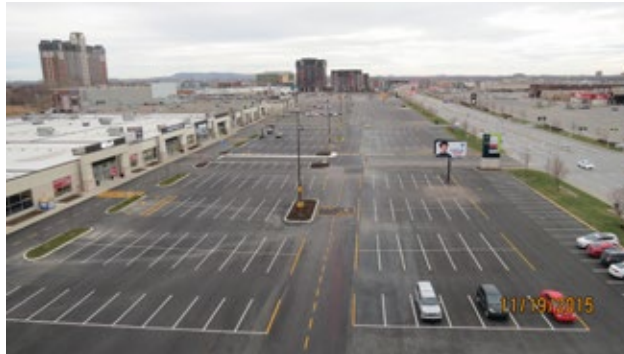
Un travail Excellent • pour d'Excellents résultats
A job well done • is an Excellent job



Asphalte • Pavé-uni • Béton • Scellant • Marquage de ligne

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

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec au delà de 15 ans d'expérience dans la nouvelle construction, la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages. Licence RBQ : 8360-5220-01



Appelez-moi pour vos estimations gratuites ! Votre conseiller en pavage : Anthony Pradel ligne directe 514-839-1314
par courriel anthony@excellentpavage.ca ou visiter notre site web au : www.excellentpavage.ca

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



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

Quelle-est votre responsabilité comme syndicat de copropriété ?

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

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

Pourquoi faire l'entretien des appareils à gaz naturel ?

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

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

C'est une exigence des manufacturiers : si vous consultez le manuel d'installation de votre équipement à gaz, vous



constaterez que la vaste majorité des manufacturiers recommandent un entretien sur une base annuelle. Advenant le bris d'une composante, une négligence de la part du propriétaire de l'équipement pourrait engendrer des problèmes lorsqu'il tentera de faire appliquer la garantie.

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

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

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

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



Quand faire l'entretien de vos équipements ?

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

Qui doit réaliser l'entretien de vos équipements ?

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

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

- Vérification de la conformité de l'installation de l'équipement;
- Vérification de l'état général de l'appareil;

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

Bref n'hésitez pas ! Appelez un professionnel et faites entretenir vos équipements à gaz naturel !

Bonne saison hivernale ○

EN SAVOIR PLUS

1 866 641-PLUS

gazmetroplus.com

info@gazmetroplus.com



CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.

Science du bâtiment
consultek@CGOcable.ca

844 841-0098

Certificat d'état d'immeuble - Fonds de prévoyance / Loi 16 • Inspection des Façades / Loi 122
Préparation de documents d'appel d'offres / Travaux d'entretien • Gestion et contrôle de la qualité des travaux



DRAKKAR
INTERNATIONAL

DK-GREENCART

Enfin un chariot pliable et personnalisé
destiné à votre usage personnel !

Votre magasinage est maintenant plus sécuritaire
avec l'usage d'un chariot d'épicerie personnel !

- L'hygiène est une chose essentielle.
Le chariot est à vous et il ne passe pas entre des milliers de mains.
- Léger, car châssis en aluminium étanche,
mécanisme au modèle unique et exclusif.
- Facile de rangement car se plie et se place facilement
dans un garde-robe, un atelier ou dans le coffre de l'auto.
- Rapide à utiliser car il est toujours à portée de main.
- Poignée ergonomique et réglable
pour une position saine et agréable.
- Roues larges et renforcées avec frein
pour un contrôle simple et pratique.
- Vient avec 3 sacs en tissu renforcé et étanche
qui s'accrochent au châssis.
Lavables, ils sont faciles d'entretien
et utilisables pendant plusieurs années.
Le panier inférieur est fixe.



Deux ans
de garantie
sur le châssis

Modèle / brevet déposé



plié et
déplié en
moins d'une
minute

Capacité : 130 litres

Couleur du châssis : Argent ou noir

Poids : 9,5kg (21 lbs)

Couleur du tissu : Bleu ou vert

Dimension ouverte : 980 x 681 x 980mm (38 1/2 x 26 3/4 x 38 1/2 po.)

Dimension fermée : 884 x 622 x 253mm (34 3/4 x 24 1/2 x 10 po.)



Contactez-nous sans frais au 1-855-651-9137 ou encore à info@chariotshopping.com !

910, rue Jean-Neveu, Longueuil (Québec) J4G 2M1



Chariot Shopping.com

Quand la glace s'installe à la toiture, les problèmes d'infiltration d'eau frappent à la porte !



Par Mathieu Laramée
Président, Y. Laramée couvreur inc.

Le printemps 2021 est à nos portes et tout semble être en bonne voie pour une année remplie de projets dans le secteur de la construction au Québec et particulièrement ce qui concerne l'étanchéité de vos systèmes de toiture. Nous avons connu une fin d'hiver avec des quantités abondantes de neige particulièrement lourde qui auront sans doute laissé des traces à vos infrastructures. En février et mars dernier, nombreux sont ceux qui ont eu à gérer des problèmes d'infiltration d'eau causés par la formation de barrages de glace sur leur toiture. De plus, un très grand nombre de toitures refaites suite 1998, l'année du verglas, sont maintenant à revoir et refaire. Les propriétaires d'immeuble ayant fait un choix judicieux en optant pour des entrepreneurs consciencieux ont à l'époque obtenu des produits durables. Ils en sont aujourd'hui très satisfaits et ils peuvent encore espérer repousser la prochaine réfection de leur toiture pour encore facilement 5 à 10 ans.

Ne tardez pas à demander des soumissions pour votre projet de rénovation de toiture résidentielle ou commerciale. Nos experts se feront un plaisir de vous assister dans votre recherche de solutions et de coûts. Chez Y.Laramée couvreur, nous prenons un grand soin à inspecter chacune des compo-



santes impliquées : la toiture, votre système d'isolation et de ventilation d'entre toits.

Tous les administrateurs de syndicats de copropriété qui ont encore cet hiver 2021 eu à gérer des problèmes avec la formation et l'accumulation de glace et possiblement des infiltrations d'eau, je vous conseille d'évaluer l'option de faire installer des câbles chauffant dans vos gouttières et au besoin sur les bas de pentes de toitures à versants afin d'éviter l'accumulation de glace excessive. Nous travaillons en partenariat avec des maîtres électriciens certifiés qui peuvent conseiller sur le choix de produits adaptés pour votre immeuble.

Vous avez des questions concernant vos projets de réfection de toit! Je vous invite à communiquer avec moi en tout temps, je me ferai un plaisir de vous assister. ○

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ LAVIGNE

Design urbain | Architecture | Design intérieur



514 **273 4451**
zaratelavigne.com



CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

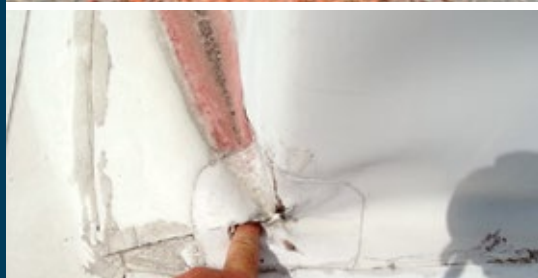
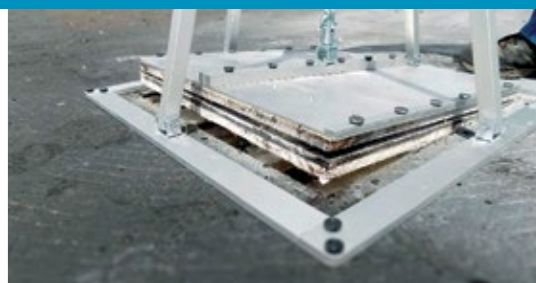
CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE

PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE

THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION

INSPECTION DE TOITURES



Mario Rochefort • 819 995-5559

www.consultoit.ca • info@consultoit.ca

Mieux entretenir mon bâtiment à condos ! Plus de valeur à la revente



Par Guy-Michel Lanthier, ing.
Vertika Inc.
Entreprise spécialisée en travaux en hauteur

Pas loin d'où j'habite, il y a des condos de même allure construits sur un et deux pâtés de maisons. Vous savez de quoi je parle? Des immeubles en copropriété de six à huit unités qui se multiplient sur toute la rue et sur les autres rues du quartier. Chaque fois que je passe dans le secteur je me pose la question...pourquoi les revêtements de bois ont été traités sur certains des bâtiments, mais pas sur les autres?

Je remarque qu'il y en a beaucoup affiché « À vendre ». Mais qu'en est-il de leur condition, qualité des matériaux et du maintien de l'entretien. Quels seraient mes propres critères de recherche si j'étais moi-même dans un processus d'achat. Parfois j'ai comme idée de me présenter comme acheteur, simplement pour comparer ce qui est offert et le prix demandé. Mon impression est que les unités de condos des immeubles dont le bois n'est pas traité doivent se vendre moins cher. Mais peut-être que je me trompe. Peut-être que bois traité ou non, ça n'a pas d'impact sur le prix puisque le marché actuel est favorable aux vendeurs?

Pourtant à la base, ce sont de beaux bâtiments et de belle architecture. Un mélange de bois et de briques et des toits en pignon. À l'intérieur, certaines unités sont aménagées sur deux étages si je me fie aux écriteaux des agents immobiliers. Ce n'est pas de la piquette! Raison de plus pour se demander pourquoi le bois décoloré et blanchi par le soleil chez certains blocs n'a pas encore été traité. Bien honnêtement, je trouve ça dommage que les travaux de maintenance ne soient pas planifiés correctement et réalisés comme ils le devraient. Je comprends toutefois que l'entretien n'est pas gratuit et que la superficie à traiter n'est pas négligeable. D'ailleurs, peut-être que les propriétaires ont été confrontés à des situations

incontrôlables? Peut-être que leur fonds de prévoyance a été utilisé pour des travaux d'urgence? C'est effectivement possible, car l'argent ne pousse pas dans les arbres après tout...

Vous me direz probablement... en quoi ça me regarde. C'est bien vrai! Ça ne me regarde pas ce que font les voisins. S'ils préfèrent attendre que leurs façades soient entièrement dégradées et que la seule solution soit de tout remplacer, ça ne me regarde pas! C'est vrai, mais je ne crois pas que cette approche est volontaire.

Sincèrement, qui investiraient trois cents ou quatre cents mille dollars pour un condo et tout laisser se détériorer !Peut-être que vous aussi, vous vous retrouvez dans une situation où les soumissions des entrepreneurs sollicités requièrent un investissement qui dépasse votre budget disponible. C'est possible, mais que faire dans une telle situation? Évidemment, je ne vous apprends rien. La première étape pour planifier un bon entretien de votre immeuble est de prioriser les travaux. On fait le plus urgent et on planifie le reste pour les mois ou année à venir. Une fois cette étape de la planification complétée que fait-on? On appelle les fournisseurs, rien de très sorcier. Idéalement on prévoit demander trois soumissions pour bien comparer les prix. Est-ce que vous allez prendre le moins cher? Peut-être, peut-être pas. Pour des prix relativement similaires, il vaut mieux opter pour la qualité. Mais, comment savoir qui offre la meilleure qualité? Il n'y a pas de certitude, mais poser des questions et demander des références est souvent la meilleure approche pour savoir à qui on a affaire.

Évidemment, on peut parfois avoir affaire à de beaux parleurs, mais en posant différentes questions on finit par les déceler et les écarter. Pour ma part, je crois préférable de se méfier de ceux qui disent qu'ils peuvent tout faire facilement. Personnellement, je préfère ceux qui donnent l'heure juste pour répondre le mieux à nos besoins.

Finalement... le retour du soleil et le roucoulement des oiseaux nous rappellent que c'est maintenant qu'il faut réserver nos entrepreneurs pour les travaux à faire durant les prochains mois de l'année.

Bon été! ○

parfait ménage

ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL
ET DÉSINFECTION

*Offrez-vous un milieu de vie
propre, sain et sécuritaire!*

Des services de haute qualité
réalisés par nos experts
à la fréquence de votre choix

À LA
SEMAINE

AUX DEUX
SEMAINES

AU
MOIS

À
L'OCCASION*

*Grand ménage, déménagement, ménage de printemps et plus!

Assurances responsabilités
Procédures de travail strictes et établies
Constance de qualité
Respect du jour de ménage
Respect de l'entente de service

CONTACTEZ-NOUS POUR VOTRE
**ESTIMATION GRATUITE
ET SANS ENGAGEMENT**

1.844.448.2892 | info@parfaitmenage.net

Pour plus d'information, visitez notre site Web
parfaitmenage.net



**VITRO—
SERVICES**

PLUS DE
25
ANS



**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.

Vos portes de garage sont trop bruyantes !



Par Jérémy Gaudreau, Vice-président
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Durant cette période exceptionnelle de la Covid-19, plusieurs d'entre nous sont maintenant des travailleurs à domicile, en télétravail comme on dit. Il est donc important d'être confortable dans notre environnement de travail. Cela semble peut-être anodin, mais un mécanisme d'ouverture-fermeture de la porte de garage bruyant peut être dérangerant et même devenir agressant. Peu importe où vous demeurez, dans un condo, une maison unifamiliale ou un édifice à logement, il existe de nos jours de nouveaux moteurs et systèmes d'insonorisation conçus spécialement pour réduire le bruit. Si c'est votre situation d'avoir des problèmes de bruit désagréables qui nuisent à votre travail et votre qualité de vie, n'hésitez pas à communiquer avec nous pour plus amples renseignements sur les produits efficaces présentement disponibles sur le marché.

Malgré tout, il demeure toujours important de ne pas oublier de bien lubrifier en tout temps les rails de votre porte de garage. Une bonne inspection de votre installation et des composantes de votre ou vos portes de garage aide à prévenir le bris qui peuvent être évité et des frais qui en résultent.

D'ici là, restez en santé.

On vous souhaite un merveilleux été! ○

Asphalte
(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

Pourquoi nettoyer l'extérieur de votre immeuble ?



Par Hugo Deslippe
Vitres Ultra Nettes

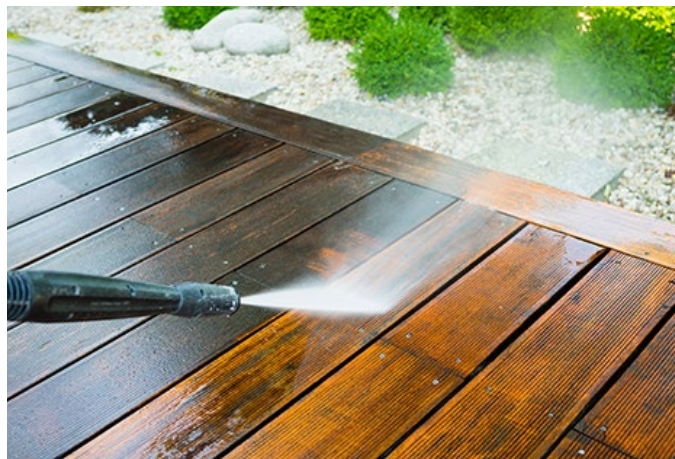
Au Québec, il est quand même assez rare que nous fassions nettoyer l'extérieur de nos demeures, et encore moins des immeubles à condo. Pourtant, plusieurs immeubles ont visiblement besoin d'un nettoyage de murs, balcons et toit et cela diminue la valeur de l'immeuble, donc des unités.

Le nettoyage extérieur régulier est conçu pour éliminer toutes sortes de contaminants de surface et sert également à protéger et même à prolonger la durée de vie des surfaces extérieures de votre immeuble. Cela permet d'éviter les dommages structurels et d'éviter de gaspiller de l'argent sur des réparations coûteuses, ce qui en fait l'un des aspects les plus importants de l'entretien de la propriété.

Il est important de déterminer d'abord l'âge et l'état de vos surfaces avant de débuter le processus de nettoyage extérieur. C'est pourquoi nous utilisons 2 types d'approches de lavage sous pression pour nettoyer différents types de surfaces extérieures.

Lavage à haute pression - La méthode de lavage à haute pression utilise un nettoyeur haute pression qui peut éliminer toutes sortes de saletés de surface, afin de laisser une surface parfaitement nettoyée. Le lavage à haute pression est principalement utilisé pour le nettoyage extérieur des surfaces en béton, en métal et autres surfaces dures qui nécessiteront plus de pression pour un nettoyage adéquat.

Lavage doux (soft wash) - Le lavage doux, quant à lui, est une option plus sûre qui utilise la méthode de lavage à basse pression pour appliquer la solution de nettoyage à une pression ne dépassant pas 500 PSI, (le lavage à haute pression



utilise une pression de 2500 PSI et plus) soit à peu près la même pression qu'un tuyau d'arrosage. Le lavage doux est une alternative plus sûre qui est principalement utilisée pour les surfaces fragiles qui nécessitent une approche plus en douceur. Par exemple, un revêtement de vinyle, un toit en bardeau d'asphalte, de l'aluminium peinturé, les tissus des auvents sont quelques-unes des surfaces qui bénéficieraient d'un lavage doux. Un lavage doux peut fournir un nettoyage en profondeur et en douceur sans risque d'endommager les surfaces extérieures fragiles de votre propriété.

Chez Vitres Ultra Nettes, nous faisons la promotion du lavage doux, car nous croyons vraiment que cette technologie, très populaire aux États-Unis, est idéale pour les surfaces fragiles, mais aussi pour la saleté comme les moisissures, les algues, la mousse verte et autres taches dites « organiques ». Notre solution de nettoyage adaptée à chaque tâche contient un fongicide puissant qui ne fait pas qu'enlever les taches en surfaces, mais elle tue les bio-organismes qui font ces taches, prévenant un retour rapide de celles-ci.

Autre avantage, nous pouvons facilement nettoyer un immeuble de 3 étages du sol sans avoir à payer pour l'usage d'une nacelle.

Communiquez avec nous pour savoir si le lavage doux est la solution idéale pour vous. ○



www.sijm.tech



Entreprise 100% québécoise

Seul fabricant au Canada de systèmes de lavage de vitres

Pourquoi faire affaire avec nous ?

Nous proposons : *Des solutions sur mesure et des services de génie-conseil pour des équipements d'accès et de sécurité destinés à des travaux en hauteur tout en assurant l'efficacité et la protection des travailleurs sur les bâtiments*

Nous offrons : *Une alternative pour vos inspections annuelles et entretiens de systèmes de lavage de vitres*

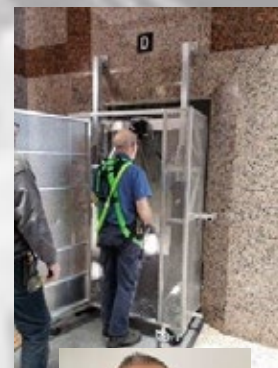
*****Nos approbations sont certifiées par des ingénieurs membres en règles de l'OIQ ou le PEO*****

Nos services conseils en *Ingénierie* :

- **Préparation** de plans et devis et de plans d'utilisation
- **Assistance** des concepteurs de spectacles à respecter les normes de sécurité de la CNESST
- **Expertise** en structure d'acier, d'aluminium, de béton et de bois
- **Inspection** des murs de façade, la **certification** de structures de ponts roulants incluant un rapport certifié par un ingénieur avec recommandations et solutions de réparation

Nos services en *Construction* :

- **Conception, fabrication, installation, inspection et réparation** des cabines de toit sur rail, portique mobile, bases de bossoir et bossoirs, lignes de vie, câble d'assurance horizontal, ancrages de travailleurs, monorails, poutres et contrepoids
- **Inspections annuelles et essais de chargement** périodiques
- **Certification** d'échafaudages temporaires
- **Location d'équipements** (bossoirs, derrick, antichute cage d'ascenseur)



Contactez-nous

Martin Chabot, chargé de projets

(514) 605-2616 cellulaire

mchabot@sijm.tech

Montréal (service technique) (514) 328-9987

Québec (service ingénierie) (418) 849-9987



Un procédé de nettoyage de qualité



Par Patrick Sévigny
PRO-SEC - Nettoyage des tapis

Que vous ayez des tapis, carpettes ou moquettes à faire nettoyer dans votre commerce, entreprise ou une copropriété, il est important d'opter pour un procédé de nettoyage à sec de qualité. En effet, vos tapis, carpettes et moquettes nécessitent les mêmes besoins que le reste de votre immeuble.

Plusieurs étapes

Bien que le nettoyage à sec de vos tapis soit la méthode de référence pour le nettoyage des fibres, il est tout de même important de s'assurer de la qualité du nettoyage. Effectivement, les étapes du procédé de nettoyage sont capitales à l'entretien de vos tapis, carpettes et moquettes.

Tout d'abord, un technicien doit examiner les caractéristiques de votre tapis (ses fibres, sa couleur, son style, etc.). Ensuite, il doit procéder au dépoussiérage du tapis. Également, avant de procéder au nettoyage, les techniciens verront à traiter les taches incrustées dans les tapis.

Les avantages d'opter pour un nettoyage à sec

Le nettoyage à sec est une méthode de nettoyage utilisant un faible taux d'humidité jumelé à un produit nettoyeur développé spécifiquement pour les besoins d'un bon nettoyage à sec. Ce procédé permet donc de conserver les fibres textiles selon leur état d'origine ainsi que de conserver leur coloration. De plus, comme le nettoyage à sec utilise un faible taux d'humidité (1 % à 5 %), le temps de séchage est d'environ 1 heure, ce qui veut dire que le séchage est quasi-instantané.




Considérant que vos zones de circulation peuvent être très occupées, il s'agit d'un avantage considérable pour les copropriétés.

Pro-Sec, votre expert

Comme pour n'importe quel type de nettoyage, il est recommandé de consulter un spécialiste. Chez Pro-Sec, notre procédé de nettoyage à sec jumèle un faible taux d'humidité ainsi que notre produit nettoyeur biodégradable et sans matières grasses. Cela permet à votre tapis non seulement de conserver ses couleurs, mais aussi de préserver son aspect d'origine. De plus, dans le but de garantir la longévité de vie de vos tapis, vous pouvez également consulter votre spécialiste Pro-Sec. Ce dernier pourra mettre en place un programme d'entretien afin maximiser votre tapis. Vous êtes prêts? Demandez un devis!

Abonnez-vous à notre infolettre

Restez informés sur nos différents sujets et sur nos promotions en primeur. Abonnez-vous à notre infolettre. 



a s s o c i é s i n c

Services 360° pour Syndicat de copropriété

Gestion

Évaluation de la valeur assurable

Évaluation de la valeur marchande



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca

Tél. (Gestion) : 514 276-8717 / Tél. (Évaluation) : 514 899-0823

**405, avenue Ogilvy, bureau 106
Montréal, QC H3N 1M3**

Break the chain of infection



By François Carmichael
Jan-Pro of Québec

One thing is certain, the pandemic has made us aware of the transmission of viruses and in particular to COVID-19. To avoid getting infected, we have collectively adopted a number of simple means that can stop the spread of viruses. To name a few, these include social distancing, wearing masks, washing hands and isolating those infected.

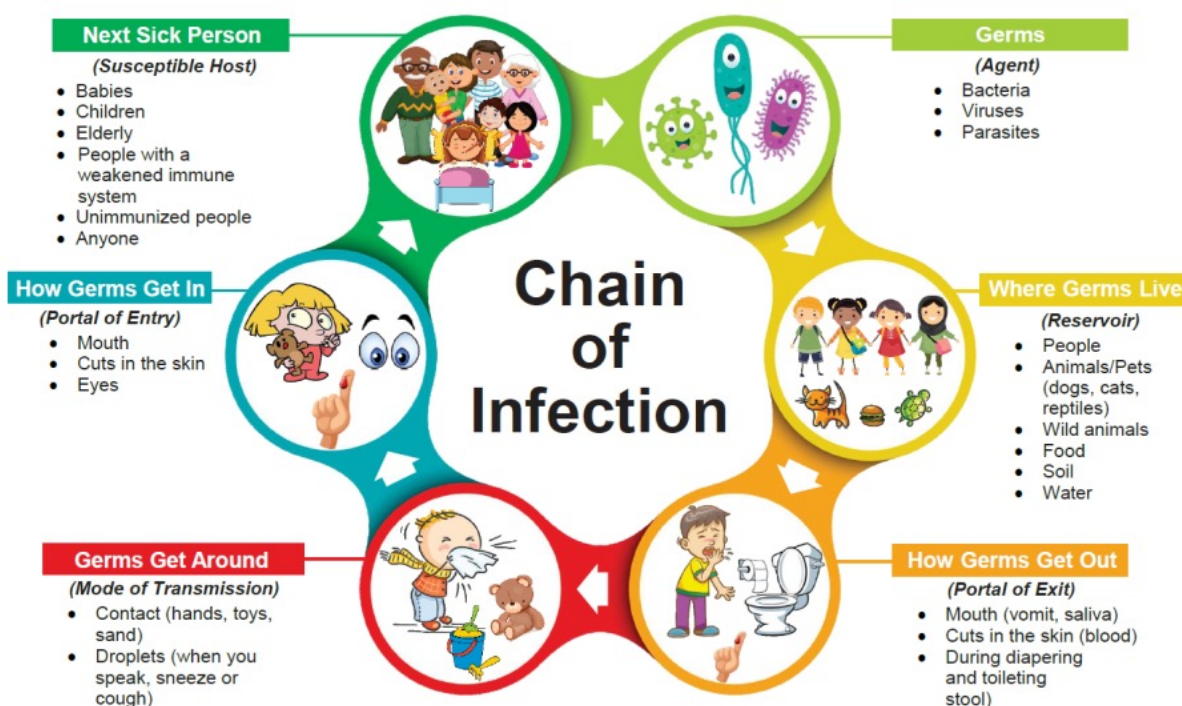
To express and better understand the different components of virus transmission, health authorities have produced the chain of infection. Here is a representation:

The elements that make up this chain are:

1. **The infectious agent:** the harmful microorganism (bacteria, virus, fungus, parasite) that can be transmitted;
2. **The reservoir:** the place where germs (harmful microorganisms) are found;

3. **Portal of exit:** where the germs come out;
4. **Mode of transmission:** how the germs reach the next sick person (host);
5. **Portal of entry:** where germs enter and infect their hosts;
6. **The host:** the person whose cell receptors will be infected.

Transmission occurs when each of these elements work with the others. To break the chain, you must break any of these links.



How exactly can we break these links?

To answer this, let's look at this aspect from a "human" point of view, how to break the chain to protect people. For the **infectious agent**, harmful microorganisms, the more we know about them, the more we are able to defend ourselves. This is a more technical aspect for which we let specialists (public health, doctor, specialized organization, etc.) inform us about these germs and how we can better protect us.

For **reservoirs**, one should be aware that what surrounds us, surfaces, still water, insects, equipment, animals and other people are all likely to be carriers. To break this link, a professional cleaning and disinfection program in the home, workplaces and public places, combined with a prevention policy and pest control will suffice to break it.

For **Portal of exit**, think of open wounds, airborne droplets and bodily fluids (cough, saliva, urine). Coughing into the elbow, hand hygiene, wearing a mask, spill and waste management are steps that can be taken to break this link.

For **mode of transmission**, assume that the disease spreads through direct or indirect contact, ingestion, and inhalation. Again, a professional cleaning and sanitizing program, hand hygiene and food safety will be enough to break this link.

For **Portal of entry**, think of open wounds, mucous membranes, invasive tubing (respirator); this link can therefore be broken through hand and personal hygiene, first aid and the safe removal of catheters and tubing.

For **hosts**, immunosuppressed people, people with known medical conditions and those with invasive medical equip-

ment will be more easily infected. The chain is broken with popular education, medical treatment and immunization campaigns such as vaccination.

In our living environments such as in condominium towers, if we want to help break the chain of infection through effective preventive measures, condominium associations can ask co-owners and their visitors to wear masks, respect social distancing measures and capacity limits, wash their hands often and isolate themselves if they experience symptoms.

They can also display signage, reminding them of the sanitary instructions and policies, install disinfectant solution in strategic places such as entrances and elevator doors and above all, make sure to revise the cleaning program to ensure that it contains disinfection tasks, and if not, add some, or increase the frequency of services during the pandemic.

Finally, experts are advising there are 8 critical moments for targeted hygiene and to wash your hands to break the chain of infection:

1. Touching frequently touched surfaces;
2. After coughing, sneezing or blowing you nose;
3. Returning to or leaving your workspace;
4. Getting food prepared;
5. Eating food;
6. Touchpoints in the restroom;
7. Entering and exiting a building;
8. Disposing of waste.

Take care of yourself! ○



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 prématurée 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.);



DUMOULIN & ASSOCIÉS

4624, rue Louis B. Mayer, Laval (Québec) H7P 6E4
6-58 Antares Dr., Nepean (Ontario) K2E 7W6
514 337-7404 info@dumoulinetassocies.com

dumoulinetassocies.com

RBQ: 2521-4800-24

Soundproofing a bathroom adequately: ceramic tile or vinyl flooring ?



By Stéphanie Landry Poirier
AcoustiTECH

When living in co-property, it is important to refer to your [building's remodeling package requirements](#) for acoustics. Notably, ceramic tile is a particularly hard surface floor covering which makes it substantially more difficult to soundproof than a wood, laminate or vinyl flooring.

Even with the use of a good quality acoustical membrane, results (acoustical ratings) equivalent to other floor coverings cannot be expected. As an example, if your building's by-law is requesting a FIIC/AIIC 60 with wood flooring, expected results with ceramic tiles should be around FIIC/AIIC 55 or maybe even less.

Therefore, AcoustiTECH recommends to limit the use of tile flooring to areas such as bathroom, entrance and kitchen. Taking into consideration these limitations, the AcoustiTECH CERAMIC is one, if not, the most effective acoustical membrane on the market (supported by third-party testing).

Note that other solutions to improve performance are available. However, these solutions often mean higher floor elevation and overall costs (Ex: Fermacell 2E31). If achieving comparable results to other floor coverings is the goal, these solutions should certainly be considered.

Why ceramic tiles, stone, marble & porcelain are more prone to sound transfer?

Simple; DENSITY. Denser the floor covering is, faster vibrations (IIC) will transfer through it. In addition, these types of floor covering cannot be installed over a membrane that is too thick in fear of cracking. A membrane especially designed to meet the mechanical requirements is necessary.

New tendency and an alternative to ceramic:

We have all noticed that vinyl flooring is making a strong come back. This floor covering is becoming more and more popular, both in renovation and new construction. Be aware! Even though vinyl is often considered "resilient" flooring, installing it without the proper decoupling membrane is not always sufficient to achieve the desired or required acoustical rating.



Depending on the type of vinyl and the building structure, it is often required to add a mechanically compatible acoustic membrane. For instance, installing vinyl flooring (LVP/LVT) over the AcoustiTECH LV membrane could result in achieving acoustical performance similar to wood or laminate flooring therefore making it a viable solution for all areas of your home.

Please note, if your building is strictly made of wood (no concrete slab or topping), it is suggested to contact the AcoustiTECH team for more specific recommendations. ○

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

MEUBLES
JML
WWW.JMLINC.COM

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



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



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

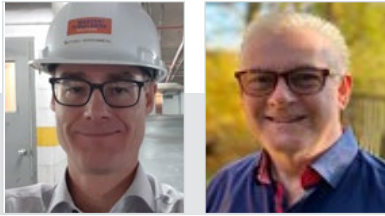
- CHOIX DE TOUS LES TISSUS DE MARQUE "SUNBRELLA" RÉSISTANT AUX RAYONS U.V.
- PIÈCES DE RECHANGE DISPONIBLES
- MÉCANISME SIMPLE SANS MANIVELLE OU CORDE.
- PLUSIEURS GRANDEURS; CARRÉ OU HEXAGONALE
- DIFFÉRENTS MODÈLES; STANDARD OU STYLE CANTELLIVER (INCLINÉ)
- FABRIQUÉS EN AMÉRIQUE DU NORD PAR DES MANUFACTURIERS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

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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

How to Stop \$\$ Flowing Out of Your Parking Facility



Buy Mathieu Verronneau, ing.
and Paul Hanratty, MBA
Master Builders Solutions

Your parking garage, if not maintained properly, can be one of the most expensive costs to your Condominium Corporation. Repairs to your garage can cost millions of dollars and create mass disruption over multiple years to the quiet enjoyment of your home and investment.

Background

The National Building Code Standard for Parking Structure construction and protection is CSA S413, "The Canadian Parking Standard". This building code document provides guidance for designers and builders of parking structures. The current issue of this standard is a very informative document but falls short in several areas related to protection of structural elements within parking structures. Deterioration of structural elements like columns, slabs, ledge beams etc. accelerates quickly if these elements are not protected. De-icing salts greatly accelerate the deterioration of unprotected structures.

Historic Building Process

Condominium structures are built by property developers and in most urban settings the parking garage are generally underground. Developers have a two-year obligation to the Condominium Corporation covering nonstructural and non-life safety components of the building. This includes waterproofing structural elements in the parking garage and elsewhere. The short warranty period incentivizes some developers to install the minimum protection required by the building code. The current code only requires that elevated slabs be protected by an elastomeric membrane and traffic bearing surface. It does not require that the Architect or Designer of structural protection systems design for durability.



Condominium Parking Garage Maintenance

This lack of guidance in the building code will be changed significantly with the new iteration of CSA S413:21, due to be released later in 2021. The new code will require that deck membrane systems be designed to receive four distinct levels of wear exposure i.e. parking stalls, drive aisles, turns & ramps and entrance / exit plaza. This will be of great benefit to new condominium construction but does little for existing buildings.

Your Building

Your Condominium parking structure was built under the guidance of the old building code and depending on its age, quality of the developer, usage and protection systems employed can have a significant impact on your common area maintenance costs and the life cycle costs of maintaining your garage.

Early signs of deterioration in parking garages include worn or unbonded deck membranes, leaking cracks and expansion joints, watermarks on the underside of the slab at joints, ledge beams, cracks, wall joints etc.

Structural deterioration will not fix itself. It will continue to propagate and the longer it is left unchecked the more expensive and disruptive it will become to repair. No matter what condition your garage is in the best time to begin a serious repair and maintenance program is **now**.

The Covidien era was particularly harmful for certain commercial parking lots put on hold, because with the traffic reduced to "zero" some owners who no longer had rental income decided, or were forced to, not to maintain their building and/or parking. This phenomenon is very hot right now to the point where several technical articles from engineering firms and specialists discuss the costs associated with postponing parking maintenance. Simply do a search with the keywords: "Deferring Maintenance Parking". Here is an example of an article that talks about this deferral of maintenance for a condominium building:

<https://www.kellerengineering.com/article/the-pitfalls-of-deferring-maintenance-and-repairs-in-condominiums>

Outlined below are 3 steps every condominium should take to minimize the life cycle cost of maintaining their parking garage facility.

What To Do?

The generally accepted life expectancy of parking garage deck membranes is 12 to 15 years. The 3 steps outlined below you will help extend the life of your parking deck membrane by up to 10 - 15 years more.

3 Steps Condominium Corporations Should Follow to Extend The Life of Their Asset.

1. Hire a reputable parking garage consultant to conduct a technical audit of your parking structures, outline deficiencies and provide a budget to remediate the issues identified. Update your reserve fund to reflect the reality of current and future repair and maintenance costs. Create a budget to complete work that is immediately

needed. If all work cannot be completed in a single year develop a multiyear plan to get it done that fits your budget.

2. Have your consultant develop a specification to complete the work and issue a tender for the work. Ensure that contractors who are invited to bid the work are reputable and have a successful history of completing work of a similar scope and scale to that needed. Ensure the deck membrane supplier has a long, successful history or installation in our Climate and local Technical representation. Aim for a "single-source manufacturer warranty", by choosing a manufacturer who has several construction materials suitable for the protection



Figure 1: Stalactites dans un stationnement formé par l'écoulement de l'eau contaminé aux sels de déglacage

of garages / parking lots in his offer, such as: concrete repair mortars, joints sealants, waterproofing membranes for parking decks and balconies, resin coatings (for mechanical rooms, stairs, locker rooms, etc.), water-repellents, expansion and fire-stop joints, wall coatings (some also have the ability to be highly reflective to enhance safety and increase lighting without adding fixtures! This subject will be covered in a future article!

3. Develop a maintenance plan that includes a spring wash down of the entire garage, unplug drains, clean debris from expansion joints, check for wear in deck membrane and search for leaky caulked joints. Conduct yearly localized repairs to deck membrane, newly developed cracks, caulked joints and drains as needed.

To conclude, in parking garage management, prevention is always better than the cure and it is important to involve competent and experienced professionals in this type of project. ○

Mathieu Verronneau, ing. & Paul Hanratty MBA

Parking & Building Restoration Specialists
Construction Products & Expansion Joints
Master Builders Solutions Canada & Watson Bowman Acme
Divisions of Master Builders Construction Chemicals Canada

Cell: 514-386-4163, mathieu.verronneau@mbcc-group.com

Mathieu is a Technical Specialist responsible for Master Builders Solutions and Watson Bowman Acme parking market in Quebec. Paul carries the same responsibilities in Ontario and is also a voting member of CSA S416 Technical Committee who are currently updating "The Canadian Parking Standard" for the National Building code of Canada (NBC). They are both active members of the International Concrete Repair Institute (ICRI) and have participated in over 4,000,000 square meters of parking membrane and balcony installations in Quebec and Ontario over the past 20 years.

Master Builders Construction Chemicals Canada offers advanced chemical solutions for new construction, maintenance, repair and renovation of structures. Our comprehensive portfolio encompasses concrete admixtures, cement additives, chemical solutions for underground construction, waterproofing systems, sealants, concrete repair and protection systems and expansion joint systems.



Remplacez vos employés en vacances en toute tranquillité.



IMPARTITION DE PERSONNEL

- Concierge
- Préposé à l'entretien ménager

PROPRET, entreprise d'économie sociale :
une solution souple, adaptée et écoresponsable.

propret.org • 514 279-3627

Gestion de la vie quotidienne d'une copropriété



Programme
bilingue

Étudiez toutes les possibilités.



📌 En apprendre plus
mcgill.ca/eep-immobilier



Forgée par les défis qui forcent à agir

Un programme de l'École d'éducation permanente de l'Université McGill



Forgée
par McGill

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

UniCondo regroupe les firmes de gestion de copropriétés accréditées. 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 !



Valéry Couture
514 508-6987 info@condostrategis.ca

uniCondo Montréal

7735 Boul. Provencher
Montréal (Québec)
H1S 2S9



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 pierrebc@gestioncyj.ca

uniCondo Montréal

204-231 Place Harel
Sainte-Thérèse (Québec)
J7E 5W3



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*



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

uniCondo Montréal
684 rue Champlain
Saint-Jean-sur-Richelieu
(Québec) J2Y 1C4



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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



Anne-Marie Gougeon
514 360-1033 info@luxaneimmobilier.com

uniCondo Montréal
4928 rue Ambroise-Lafortune,
Boisbriand, (Québec)
J7H 1S6



Hélène Vallerand
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal
920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9



Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

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

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

	<p>Takao Shibata 514 697-9949 shibata2@securenet.net</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal</p>
	<p>Éric Pierre 450 619-6174 epierre@immoplex.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 8230 boul. Taschereau B.P. 50511 Brossard (Québec) J4X 2V7</p>
	<p>Léo Ziadé 450 926-9966 leo@investgain.com</p> <p>Jimmy Safi 450 926-9966 jimy@investgain.com</p> <p>Joëlle Ziadé 450 926-9966 joelle@investgain.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 100-4192, Grande Allée Greenfield Park (Québec) J4V 3N2</p>
	<p>Martin Potel 514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 645, rue St-Laurent Ouest Longueuil (Québec) J4H 1N9</p>
	<p>Guy Léonard 819 776-3785 sogeco@qc.aira.com</p>	<p><i>uniCondo</i> Gatineau CP 77012 Gatineau (Québec) J9A 2V4</p>
	<p>Catherine Pépin 514 276-8717 cpepin@hpdg.ca</p>	<p><i>uniCondo</i> Montréal 1966 avenue Laurier Est Montréal (Québec) H2H 1B6</p>



Site Internet sécurisé **gratuit** Le registre de votre copropriété

CondoRéseau est offert gratuitement aux syndicats de copropriété membres de CondoConseils ainsi qu'aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec. Un site internet sécurisé dédié uniquement à l'usage de votre syndicat.

- Maintenant sécurisé <https://>;
- Implantation et mise en ligne du site par CondoMarketing;
- Assistance sans frais pour l'administration du site;
- Guide d'utilisation pratique pour tous les copropriétaires;
- Guide complet pour l'administration et la mise à jour du site;
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même;
- Consultation des archives et documents du syndicat;
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.;
- Envoi automatisé de courriels lors d'ajouts de documents (procès-verbaux, règlements, etc.);
- Envoi personnalisé de courriels effectué par les administrateurs du syndicat;
- Accès aux archives du magazine Copropriété+ par tous les membres inscrits au site (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation disponibles à ExpoCondo.ca (syndicats membres CondoConseils uniquement);
- Participation gratuite aux Condos Week-end et Colloques annuels de la Copropriété;

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 2 000 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 75 000 unités de logements. Plus de 125 000 copropriétaires.

Appelez-nous au 514.380.8398 pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant !



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**.



SERVICES INFORMATIQUE - 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.



CHAUFFES-EAU - 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**



ENTRETIEN MÉNAGER - 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



LAVAGE DES VITRES - 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**



OFFRE SPÉCIALE : Rabais de 15 %, pour les cours sur la copropriété offerts par l'Université McGill.
Offert exclusivement aux membres de CondoConseils et de la Fédération des Copropriétaires du Québec.
INFORMATION : **514 380-8398**



- ✓ **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.
- Plus d'informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



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



NETTOYAGE DE TAPIS - 5 % de rabais additionnel sur nos services avec contrat minimum d'un ans.
Information : **514 725-7747** / pro-sec.ca



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 SPÉCIALE 20 % DE RABAIS
Être protégé à l'année et économiser **20 %** mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix !
Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.
1 888 735-5534 | Certaines conditions s'appliquent. Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.



LAVAGE DES VITRES - 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 clients des firmes de gestions UniCondo, partenaires de CondoMarketing.



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.

**RICHARD
LAVOIE** • Avocat

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

**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

Chianetta
Avocats

DROIT, ARBITRAGE ET
MÉDIATION EN COPROPRIÉTÉ

Chianetta Avocats

Droit, arbitrage et médiation en copropriété

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

3030, Curé-Labelle, bureau 300
Laval (Québec) H7P 0H9
www.calegal.ca

Conseillers juridiques



Azran Avocats|Lawyers

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Catherine Azoulay
514 499-2010 cazoulay@azran.ca

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azran.ca

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



Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

41, boulevard Saint-Luc
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2W 1E3
www.levesquenotaires.com



Municonseil Avocats inc.

Me Éric David
514 954 0440, poste 112 emd@municonseil.com

Me Éric Oliver
514 954 0440, poste 103 eo@municonseil.com

Me Mario Paul-Hus
514 954 0440, poste 111 mph@municonseil.com

720-800 Rue du Square-Victoria
Montréal (Québec) H4Z 1A1
www.municonseil.com



[Fiset légal] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

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

Me Simon Oliva
514.277.1175 s.oliva@fisetlegal.com

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

Conseillers juridiques



Me Sylvie Lefrançois **Avocate et médiatrice**

Me Sylvie Lefrançois
450 890-9901 lefrancoisavocats@outlook.com

9160 boul. Leduc, Bureau 410
Brossard (Québec) J4Y 0E3
www.sylvielefrancois.com



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

Me Victoria Lemieux-brown
418 650-7058 victoria.lemieux-Brown@langlois.ca

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



LJT AVOCATS LAWYERS

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

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

Conseillers juridiques



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Chantale Bouchard
(581) 838-5503 cbouchard@ksalex.ca

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

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

**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^{ème} étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7



DeBlois Avocats

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

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

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

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



Institut de la copropriété
du Québec

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



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

InstitutCopropriete.ca

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



La copropriété Sous Les Bois est située à Québec dans le quartier historique de Sillery, sur un magnifique terrain aménagé sur le haut d'une falaise surplombant le fleuve Saint-Laurent. C'est au pied de cette falaise qu'en 1608 Champlain y rencontra des Montagnais et des Algonquins qui vivaient depuis fort longtemps dans ce lieu appelé « l'anse Kamiskoua-Ouangachit » (Pointe-aux-Anguilles). Quelques années plus tard, les Jésuites y établirent « La Réduction de Sillery », un village amérindien voué à leurs efforts missionnaires.

En 1848, Errol Boyd Lindsay acquiert le terrain sur le haut de la falaise où est construite une résidence secondaire et nomme le lieu « Sous-les-Bois » en raison des grands arbres

qui entourent la villa. Grâce à un généreux donateur, en 1869 le terrain et sa villa sont offerts aux religieuses de Jésus-Marie en contrepartie de l'édification d'un collège pour l'instruction des jeunes filles. Le Collège Jésus-Marie de Sillery est aujourd'hui un établissement réputé d'enseignement privé et mixte qui accueille des élèves du préscolaire, du primaire et du secondaire.

Le promoteur de Sous Les Bois a acquis la partie sud du terrain du Collège au-dessus de la falaise pour ériger notre copropriété. Le projet a été construit en trois tours de 5, 6 et 7 étages plus 2 étages de sous-sols sous les trois tours pour les espaces de stationnement, un lave-auto, les salles mécaniques, une salle de stockage pour la conciergerie et bien sûr,

les locaux de déchetterie. Chaque tour a son entrée privative, ses casiers postaux, deux ascenseurs et un accès au garage. La copropriété compte aussi 9 villas individuelles en rangées. Les copropriétaires des 179 unités privatives profitent d'une piscine intérieure, une piscine extérieure, une vaste salle d'entraînement très bien équipée, deux terrains de tennis, une salle commune, une salle de fartage pour le ski de fond et de mécanique pour les vélos, une salle de toilette pour les animaux domestiques et un jardin communautaire.

Après avoir vécu toute ma vie d'adulte dans le feu roulant de grandes villes comme Paris et Montréal, ce lieu idyllique était pour moi un retour aux sources chargé de bons souvenirs – j'ai fait mes études primaires et secondaires à Jésus-Marie – et le nid idéal pour entamer une retraite agréable devant une vue majestueuse sur le Saint-Laurent, dans un magnifique immeuble équipé comme un lieu de villégiature et profitant de tous les services d'une très jolie ville à dimension humaine. La copropriété est située sur sa face est en bordure d'un quartier charmant de petites maisons très bien entretenues avec des jardins luxuriants qui rappelle un village avec son église en pierre dont les cloches sonnent régulièrement. Sur sa face ouest, un grand terrain avec les équipements de loisirs fait face à un terrain appartenant à la Ville de Québec où un parc municipal et des sentiers pédestres et cyclistes seront aménagés dans l'année qui vient. Aucune construction ne sera permise. Aucune voiture n'y aura accès. Déjà, toute l'année



on y voit des promeneurs seuls, en couple, en famille ou avec chiens. Les élèves de Jésus-Marie y font du ski de fond en hiver. Et tout cela, en pleine ville, à cinq minutes à pied de commerces et de services offrant tout ce qu'on peut désirer.

Les condos ont été livrés à partir de l'été 2019. L'assemblée générale de transition entre le Promoteur et les copropriétaires a eu lieu en décembre 2019. Un premier conseil d'administration composé de 5 personnes a été élu. Leur tâche première : coordonner la livraison de l'immeuble avec le promoteur, évaluer et voir à faire corriger les déficiences, mettre en fonction les services communs, établir tous les contrats d'entretien, doter la copropriété de règlements nécessaires à une vie communautaire harmonieuse, négocier les assurances dans un contexte de marché très difficile, assurer une bonne communication avec les résidents. Le tout dans une année où la situation sanitaire du Covid 19 a frappé sans crier gare à partir du mois de mars 2020. Dans ces conditions, il a fallu créer des règlements Reportage pour Copropriété Plus Printemps 2021 spécifiques à la situation, mettre en place des procédures spéciales et mettre à disposition des produits adaptés. La résolution des déficiences a été retardée par le





confinement. La tâche du conseil d'administration a été plus complexe et plus lourde. Plusieurs membres du conseil ont démissionné pour diverses raisons. Ils ont été remplacés par des copropriétaires ayant des compétences spécifiques aux besoins du conseil. Des comités de copropriétaires ont aussi été créés pour aider les administrateurs sur divers dossiers : suivi des déficiences, achat d'équipements pour la salle d'entraînement, communications, règlements sur les auvents et les toiles solaires. Nous avons la chance d'avoir parmi nos copropriétaires des gens dont la compétence professionnelle a été un atout décisif à la résolution de plusieurs dossiers. Toute cette solidarité a aussi contribué à renforcer les liens entre les copropriétaires. Et nous avons pu compter sur une collaboration sans faille et un appui efficace de la part de notre gestionnaire, Falco Gestion Immobilière, sans qui notre tâche aurait été beaucoup plus difficile.

Malgré les retards dans la finition des travaux de construction et après les désagréments du premier confinement, nous avons partagé une expérience des plus sympathiques grâce à notre jardin communautaire. Plusieurs copropriétaires qui avaient l'habitude de partir en voyage en été sont restés dans l'immeuble et nos jardins potagers nous ont permis de ren-

contrer nos voisins et échanger conseils et produits. Pour la plupart d'entre nous, il s'agissait d'une première expérience qui se poursuivra avec grand plaisir dans l'été qui vient. 40 lots ont été créés l'été dernier et il est prévu que nous en créions de nouveaux selon les demandes. Un comité de jardinage sera mis sur pied cette année pour trouver des solutions abordables à l'amélioration des lots. La création d'un comité de décoration est également prévue et nous aimerions constituer un comité d'activités culturelles et artistiques lorsque la situation sanitaire sera améliorée. Au printemps, nous organiserons des visites des salles mécaniques, des sorties de secours et des emplacements des caméras pour que les copropriétaires apprennent à mieux connaître leur immeuble.

À cause des confinements successifs, nous avons reporté, à deux reprises, la tenue en présentiel de la première assemblée annuelle organisée par notre Syndicat. Une assemblée annuelle virtuelle a finalement eu lieu avec quelques difficultés techniques de départ, mais un résultat final satisfaisant. Parmi les avantages de tenir notre assemblée en virtuel, il faut noter que les copropriétaires ont pu y assister où qu'ils soient, que les dépouillements de votes se font beaucoup

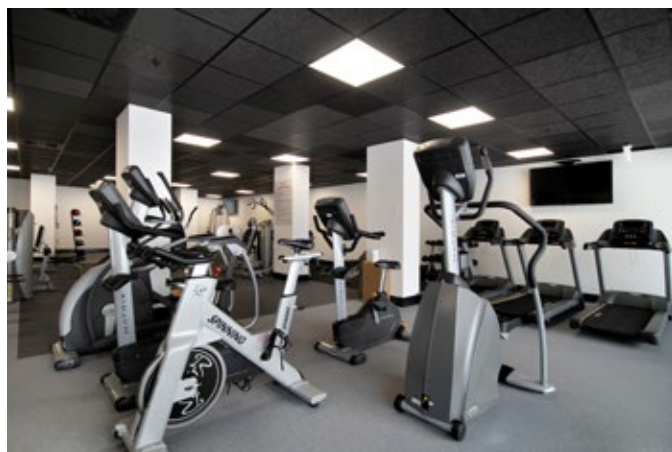
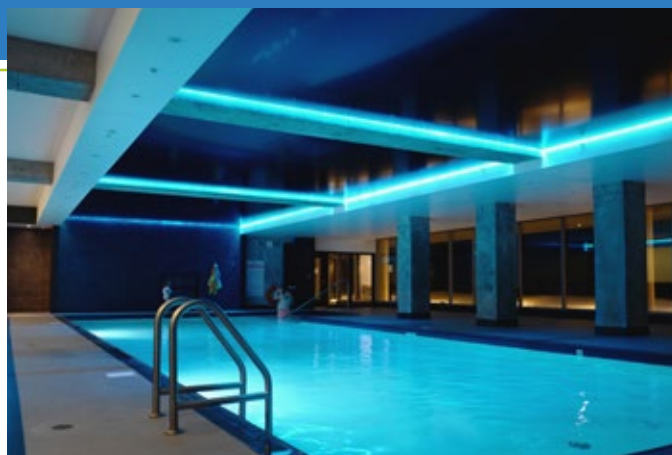


plus rapidement, que, par souci d'efficacité du déroulement de l'assemblée, nous avons, dans plusieurs communiqués préalables, sollicité les questions des copropriétaires et présenté les candidatures aux postes d'administrateurs. Ces actions nous ont permis de contrôler au mieux le temps de l'assemblée. À l'instar de plusieurs autres copropriétés ayant fait l'expérience d'une assemblée virtuelle, nous concluons que bien qu'il soit préférable de se rencontrer en personne pour continuer à tisser des liens entre nous, la solution du virtuel est tout à fait acceptable et présente quand même des avantages non négligeables.

Avec un nouveau conseil en place (3 nouveaux membres sur 5) et des dossiers importants à gérer dont la résolution des déficiences, la renégociation de notre contrat d'assurance, la création de règlements pour encadrer notre vie commune, les discussions avec la Ville pour finaliser l'aménagement de notre environnement, la mise en service d'une application de gestion et de communication et la création des comités pour encadrer notre qualité de vie, la prochaine année s'annonce à la fois bien remplie et exaltante. Un seul de nos administrateurs avait une expérience en gestion de syndicat de copropriété et tous se sont lancés dans l'aventure avec efficacité, bonne humeur et dévouement. Malgré l'importante charge de travail, c'est pour moi un honneur et un vrai plaisir de travailler avec eux. ○

Danielle Paquin, vice-présidente et secrétaire générale
Syndicat des copropriétaires Sous Les Bois

Photos : tous droits réservés, Jany Janssen et Sous Les Bois



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
AcoustiTECH	Provincial	Sébastien Trépanier	(438) 336-9178	strepanier@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
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
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
ANCRAGE DE SÉCURITÉ MOBILE (SYAM)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
ARBORICULTURE (PLANTATION, ABATTAGE, ÉMONDAGE, INSPECTION, DÉTECTION MALADIES)				
Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARCHITECTES PAYSAGISTES				
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
ASCENSEURS (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES DANS LES CAGES)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Ascenseurs Transco Inc.	Provincila	Kim Donachey	(450) 661-5355	kim@ascenseurstransco.ca
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net

ASCENSEURS-CONSULTATION (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

Ascenseurs Transco Inc.	Provincila	Kim Donachey	(450) 661-5355	kim@ascenseurstransco.ca
Élévapro Services inc.	Provincial	Guy Laporte	(514) 990-8444	guy@elevapro.net
Morin Consultant et Associés	Provincial	André Morin	(418) 563-1016	amorin@morinconsultants.com

ASSEMBLÉES VIRTUELLES (LOGICIELS, VISIOCONFÉRENCES, GESTION DES VOTES)

Propty inc.	Provincial	Hussein Rida Propty Support	(833) 377-6789 (833) 377-6789	hussein.rida@getpropty.com contact@getpropty.com
-------------	------------	--------------------------------	----------------------------------	---

ASSURANCES DE DOMMAGES

BFL CANADA risques et assurances	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard	(450) 471-8804 (450) 471-8804	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau Marie Raphael	(514) 723-8078 (514) 722-3501	bbousseau@racinechamberland.com mraphael@racinechamberland.com

AVOCATES - AVOCATS

Azran Avocats	Montréal	Catherine Azoulay Me Gabrielle Azran	(514) 499-2010 (514) 499-2010	cazoulay@azran.ca gazran@azranassociates.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
KSA Avocats	Québec-Lévis	Me Chantale Bouchard Me Stéphane Audy	(581) 814-5503 (581) 814-5501	cbouchard@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois Avocats, S.E.N.C.R.L.	Québec	Me Victoria Lemieux-Brown	(418) 650-7058	victoria.lemieux-brown@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com



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

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

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)

Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(514) 641-1245	info@betonsurface.ca
Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Les Cimentiers MC	Provincial	Maxime Cartier	(514) 605-7718	mcartier@cimentiersmc.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Master Builders Solutions	Provincial	Mathieu Verronneau	(514) 386-4163	mathieu.verronneau@mbcc-group.com
Solucare	Provincial	Madeleine Phillon	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

BORNES ÉLECTRIQUES (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN, CONTRÔLE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

Bornes Électriques Québec	Provincial	Érick Talbot	(844) 427-7800	etalbot@bornes.quebec
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	(450) 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca

CALFEUTRAGE

Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Solution Calfeutrage	Montréal	Gabriel Girard	(514) 659-9767	gabriel@solutioncalfeutrage.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca

CARNET D'ENTRETIEN (LOGICIEL-REGISTRE)

RD3C Inc.	Provincial	René DesChesnes	(514) 554-3222	rdeschenes@rd3c.com
-----------	------------	-----------------	----------------	---------------------

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Labre & Associés	Montréal	Louis-Philippe Fouquette	(514) 642-2000	lpfouquette@labre.qc.ca
------------------	----------	--------------------------	----------------	-------------------------

CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	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
----------------------------	------------	-----------------------------------	----------------------------------	--

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



LE SPÉCIALISTE DES
CHAUFFE-EAU POUR
LES COPROPRIÉTAIRES !

> 1 877 326-0606, poste 4228

**CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)**

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier- Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-----------------------------------	----------------	-----------------------------

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--

CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com

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

COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS

Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
----------------------------	------------	---------------------	----------------	---------------------------

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 Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
--	------------	-------------------------------------	----------------------------------	---

DÉNEIGEMENT

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com



OFFREZ UN MILIEU DE VIE **SAIN ET SÉCURITAIRE** À VOS COPROPRIÉTAIRES !
NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER !

1-877-903-0800 | jan-pro.ca

NETTOYER
ASSAINIR
DÉSINFECTER

DÉTECTION DE GAZ

Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com

DOMOTIQUE - TECHNOLOGIE

Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

DRONES (INSPECTION THERMIQUE, THERMOGRAPHIE)

Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
-------------------------	----------	-------------	----------------	--------------------------------

ÉCHAFAUDAGES TEMPORAIRES (APPROBATION ET CERTIFICATION)

SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
------	------------	---------------	----------------	------------------

ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (ÉCLAIRAGE ÉCO-ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.ca
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE)

CET Distribution inc.	Montréal	Jean-Pierre Huppé	(438) 822-1210	jphuppe@cetdistribution.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@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Dumoulin et Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
----------------------	----------	---------------	----------------	---------------------------------

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

DecoMaintenance	Montréal	Jovenelle Lhérisson	(514) 245-0370	infodcmt@yahoo.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(418) 520-2835 (514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org
YDEM Entretien	Montréal	Yves Desbiens	(514) 898-8556	desbiens.yves1955@gmail.com

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

DecoMaintenance	Montréal	Jovenelle Lhérisson	(514) 245-0370	infodcmt@yahoo.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627 (514) 279-3627	mleduc@propret.org operations@propret.org

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Arboplus inc.	Montréal	Geneviève Deslongchamps Michael Pinard	(514) 227-8097 (514) 227-8097	info@arboplus.ca info@arboplus.ca
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
NIVOEX	Provincial	Patrick Gautreau	(450) 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Altus Group	Montréal	Jean-Philippe Choquette	(514) 908-5012	jean-philippe.choquette@groupealtus.com
GDA Québec inc.	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Altus Group	Montréal	Jean-Philippe Choquette	(514) 908-5012	jean-philippe.choquette@groupealtus.com
GDA Québec inc.	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Immoval Évaluation Immobilière	Provincial	Jean Lamothe	(514) 360-5991	jlamothe@immoval.ca
Oméga Évaluation Immobilière inc.	Provincial	Olivier Magnan Bouliane	(514) 705-1848	info@omegaevaluation.com
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com
EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
Lagué Varie Verreault & Associés inc.	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvexperts.com
EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Antiparasitaire SQUAD inc.	Montréal	David Paulin	(438) 525-7782	squadparasitaire@gmail.com
V Extermination	Provincial	Benoit Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca
EXTINCTEURS PORTATIFS				
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
FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca

BFL CANADA | Immobilier - syndicats de copropriétés

Patrick Beauvais | Chef d'équipe — Spécialités Protection Condo

T. 514 904-4434 C. pbeauvais@bflcanada.ca

BFL CANADA risques et assurances inc. | bflcanada.ca |   **FONDS DE PRÉVOYANCE**

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOCable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Diligence Inspection	Provincial	Catherine Hamel Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000 (514) 607-0000	info@diligenceinspection.ca di@diligenceinspection.ca
HPDG associés inc.	Provincial	David Lahaye Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	dlahaye@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com

GARANTIE - CONSTRUCTION

ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@prov.acq.org
-----------------	------------	----------------	----------------	----------------------

GARDE-CORPS DE SÉCURITÉ AUTOPORTANT (PRÉVENTION CONTRE LES CHUTES)

INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
-----------------------------------	------------	---	--	--


NOUS SOMMES NUMÉRO 1 AU QUÉBEC

Nous offrons des solutions de gestion adaptées aux petits et aux grands syndicats avec nos **forfaits or, argent et bronze**.

WWW.LAUCANDRIQUE.COM | 514 871-1234 | info@laucandrique.ca

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

Condo Stratégis inc.	Montréal	Valérie Couture	(514) 508-6987	info@condostrategis.ca
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 Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	J.Bluteau@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	(819) 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Luxane Immobilier	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 360-1033	info@luxaneimmobilier.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassocies.com

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

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
---------	------------	--	--	---

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GRAPHISME - CRÉATION DESIGN				
Sylvie Thibault Création Design	Provincial	Sylvie Thibault	(514) 894-6096	st.creationdesign@gmail.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespesco Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespesco@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
INGÉNIEURS SYSTÈMES ACCÈS VERTICAUX EN FAÇADE (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech
INSONORISATION				
AcoustiTECH	Provincial	Sébastien Trépanier	(438) 336-9178	strepanier@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Centre d'Inspection de la Copropriété du Québec (CICQ)	Provincial	André Grenier	(514) 248-5700	agrenier@centreicq.com
Diligence Inspection	Provincial	Catherine Hamel Khaled Karl Maalouf	(514) 607-0000 (514) 607-0000	info@diligenceinspection.ca di@diligenceinspection.ca
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech
INSPECTION DE BORNES-FONTAINES PRIVÉES, RINÇAGE				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
INSPECTION EN BÂTIMENTS - FAÇADES				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjjm.tech

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION THERMIQUE				
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com
LAVAGE DE VITRES (ÉQUIPEMENT: BOSSOIRS, PLATE-FORME, LIGNE DE VIE, INSPECTION, CERTIFICATION, ENTRETIEN)				
INTO	Provincial	Stéphane Gagnon	(514) 385-4686	sg@intoinc.com
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sijm.tech
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LIGNES DE STATIONNEMENT (TRAÇAGE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
LUMIÈRES D'URGENCE				
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
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertika inc.	Provincial	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
Fiset Légal inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fisetlegal.com s.fiset@fisetlegal.com s.oliva@fisetlegal.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
Municonseil Avocats Inc.	Montréal	Me Éric David Me Éric Olivier Me Mario Paul-Hus	(514) 954-0440 (514) 954-0440 (514) 954-0440	emd@municonseil.com eo@municonseil.com mph@municonseil.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML / Toiles GR Inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
MONORAIL (CONCEPTION, FABRICATION, INSTALLATION, CERTIFICATION)				
SIJM	Provincial	Martin Chabot	(514) 328-9987	mchabot@sjm.tech
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE CONDUITS DE VENTILATION, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoît Perreault	(450) 641-6328	BPerreault@gazmetroplus.com
		Étienne Jutras	(450) 641-1168	EJutras@gazmetroplus.com
		Service Clientèle	(866) 641-7587	info@gazmetroplus.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
		Jérémie Leclerc	(450) 628-6868	jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle	(418) 520-2835	alain.ratelle@jan-pro.ca
		François Carmichael	(514) 324-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
		Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	operations@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvlplus@gmail.com
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
ProPrêt Services d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
		Ruben Dario Jimenez	(514) 279-3627	operations@propret.org
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
NETTOYAGE DES GOUTTIÈRES				
Lavage de Vitres Lanaudière Plus	Montréal	Vincent Beaudin	(514) 562-9252	info.ldvplus@gmail.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
Vitres Ultra Nettes	Montréal	Hugo Deslippe	(514) 312-2044	info@vitresultranettes.com
NOTAIRES				
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
PEINTRE (TRAÇAGE DES LIGNES DE STATIONNEMENT)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
M Peintres Professionnels	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mpeinture.ca
MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, FERTILISATION)				
Pelouses & Entretien Soucy	Rive-Sud	Cédric Soucy	(514) 434-5404	info@entretiensoucy.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion Dominique Filion	(514) 722-9000 (450) 653-0000	info@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
H2O Gestion de Piscine Plages et	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Jérémie Leclerc	(450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca jleclerc@cplsolutions.ca
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PORTES DE GARAGES (VENTE, ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Les Portes du Québec	Québec-Lévis	Martin Lacroix	(418) 654-0455	mlacroix@lesportesduquebec.com
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU (DISTRIBUTION ET INTALLATION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Inflotrolx Inc. (NOWA 360)	Provincial	Jean-Hugues LaBrèque	(877) 287-7777	jean-hugues.labreque@nowa360.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
PUITS D'EAU POTABLE (SUFFISANCE ET QUALITÉ DE L'EAU)				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



CONDO réseau

Le registre de votre copropriété

Obtenez **GRATUITEMENT** un site web sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

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

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau Patrick Gautreau	(450) 695-1265 (450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com patrick.gautreau@nivoex.com
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
-------------------------------	----------	-------------------	----------------	-----------------------------------

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Gestion Lavolette	Montréal	Yan Lavolette	(514) 757-6952	yan@gestionlavolette.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
RÉNOVATION - PLAN DE GARANTIE				
ACQ Résidentiel	Provincial	Roberto Pisani	(514) 354-8249	pisanir@prov.acq.org
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin	(514) 277-2127	efortin@guard-x.com
		Louis-Martin Verville	(514) 277-2127	lmverville@guard-x.com
		Pierre Lemay	(514) 277-2127	pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Pierre-Luc Trottier	(514) 412-8615	pierreluc.trottier@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)				
Paul Davis	Provincial	Marc Payette	(450) 698-3700	Marc.Payette@pauldavis.com
Steamatic Canada	Provincial	Service à la clientèle	(888) 632-4268	
SINISTRES - EXPERTS EN RÈGLEMENT DE SINISTRES				
Laguë Varie Verreault & Associés inc.	Provincial	Linda Collin	(450) 619-9291	lcollin@lvexperts.com
STATIONNEMENTS (TRAÇAGE DE LIGNES, PEINTURE)				
Marquage M.A.J.	Montréal	Julien Touchette	(514) 592-0792	julien@marquagemaj.ca
SYSTÈMES SEPTIQUES AUTONOMES - INSPECTION				
Inspex Solutions inc.	Montréal	Janick Marinier	(514) 518-6903	info@inspexsolutions.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

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



**Condo
Conseils**

3 ans pour 199\$ (taxes en sus)

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

THERMOGRAPHIE

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
ProTech Ib	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Thermo Drone Inspection	Montréal	Éric Boulay	(514) 718-8440	info@thermodroneinspection.com

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
--------------------------	------------	-------------------------------	----------------	--

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--

TOITURES

Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylameecouvreur.com

TOITURES-CONSULTANT (CERTIFICATION THERMOGRAPHIE-INSPECTIONS)

Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com

TOITURES-CONSULTANT (EXPERT EN ÉTANCHÉITÉ, ENVELOPPE DU BÂTIMENT)

IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
-----------------	------------	-----------------	----------------	--

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION ET RECHERCHE D'INFILTRATION D'EAU)				
Consultoit.ca	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
IDEX Consultant	Provincial	Nicolas Germain	(514) 566-3346	info@idexconsultant.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)				
Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	(514) 251-1313	drorive@gesfor.com
Y. Laramée couvreur inc.	Montréal	Mathieu Laramée	(514) 637-3056	m.laramee@ylarameecouvreur.com
TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAINÉE, ACCÈS SUR CORDES)				
Vertika inc.	Provincial	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
VITRES THERMOS - REMPLACEMENT, DÉSEMBUAGE				
Basco World	Montréal	Jenny Desjardins	(514) 241-9686	jenny@bascoworld.com



Bon printemps 2021

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398