

Copropriété

| printemps 2015 |

**Remplacement
d'un administrateur**

**Le devoir d'entretien
des parties communes
par le syndicat a-t-il
des limites?**

**L'assurance
et la copropriété**

**Analyse de la qualité de l'air
Spores de moisissures**

**Troubles de voisinage
en copropriété**

**La dénonciation d'un sinistre,
un droit exclusif au Syndicat?**

**Trucs futés
pour donner un air
de printemps à
son condo!**

**Condo
Conseils**
Service de consultation
et d'assistance téléphonique

**Le Village NORMANDIE
(Gatineau)**

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

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Sylvain Clermont, vice-président

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Catherine Larin, H2O

Christian Barbe, Calfeutrage Élite inc

Daniel Sarasin, Fusion énergie

Denis Ferland, A/C Kleen

Dominique Filion, Services paysagers Dominique Filion

Éric Le Couédic, ingénieur

Fabien Prud'Homme, É.A. Prud'Homme, Mercier & Associés

François Carmichael, Parfait Ménage

Francine Guertin, PMU Québec inc.

Isabel St-Laurent, Hydro Solution

Jason Dominique, Groupe Domotec

Jean-François Frenette, ACTÉCO

Jean-François Lavigne, architecte

Jean-Paul St-Laurent, Peinture St-Laurent

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Lynda Bigras, technicienne en services d'analyses

Maryse Caron, Touche et Retouche

Michael Gaucher, RSB spécialistes en bâtiment

Neige Prévost, CPAI inc.

Patrick Bougie, Les Spécialistes AVA

Patrick Brouillard, Vitro-Services

Patrick Ménard, Groupe Patrick Ménard Assurances Inc.

Pierre Babinsky, Le BAC

Sylvain Corneau, Nettoyage Dry-Sec

Sylvain Leroux, inspecteur en bâtiment et thermographe certifié

Thierry Ségard, Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin

COLLABORATION JURIDIQUE

Me France Deschênes, KSA Société d'avocats (Lévis)

Me Karl De Grandpré, Azran & Associés

Me Kevin Therrien, avocat

Me Olivier Langevin, avocat

Me Paul-André LeBouthillier, avocat

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE : Le Village Normandie (Gatineau)

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

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

Sommaire

Mot de l'éditeur	3
Mot du président FCQ	6
Évaluation pour fins d'assurance	7 à 9
L'assurance de votre syndicat de copropriété	11-12
L'assurance et la copropriété	14-15
CondoConseils	18-19
Le devoir d'entretien des parties communes par le syndicat a-t-il des limites?	20-21
Calendrier des événements 2015	23
Troubles de voisinage en copropriété	24-25
La dénonciation d'un sinistre, un droit exclusif au Syndicat?	26-27
Victime d'un sinistre!	28-29
Remplacement d'un administrateur	30 à 32
Simplifiez-vous la vie avec certaines obligations légales.....	33
Apprendre de l'hiver... ..	34-35
Interview de M. Sean Cornish	37 à 39
Les climatiseurs / thermopompes.....	42-43
Contrôler la qualité d'eau des piscines et des spas.....	44-45
Analyse de la qualité de l'air Spores de moisissures.....	46
Inspection visuelle et thermique du bâtiment.....	48-49
À quel moment doit-on refaire le calfeutrage?	50-51
L'organisation des mesures d'urgence	53-54
L'apport d'air frais et les minuteriers.....	56-57
Votre ascenseur, est-il sécuritaire	58
La gestion des bruits	59 à 61
Un air de printemps à son condo!	62 à 64
L'entretien intérieur et extérieur	66-67
Le Village Normandie	68 à 69
Condo et services. Nouveau mode de vie	70-71
Faites fleurir votre investissement.....	72 à 74
Le nettoyage des vitres en copropriété.....	75
Carnet d'entretien : L'entretien préventif	75
Mise en fonction du système d'irrigation	77
Votre condo est-il aussi propre qu'il le paraît?	78-79
Offres et économies pour les membres de CondoMarketing	80
L'entretien ménager d'une copropriété	81 à 83
Prévenir les feux de sécheuse	85
Pyrrhotite : La GCR dévoile ses exigences	86-87
Bottin des membres fournisseurs accrédités	89 à 95

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4
Courriel : info@condomarketing.ca

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

Mot de l'éditeur

Enfin le printemps est arrivé ! Après un hiver long et rigoureux, voici maintenant venu la période de l'année où les syndicats de copropriété s'activent afin de remettre en état leur aménagement paysager, leur piscine ainsi que tous les autres espaces communs pouvant permettre à leurs copropriétaires de profiter de la saison estivale qui s'annonce. En consultant notre Bottin des fournisseurs, vous pourrez y trouver près de deux cent entreprises ouvrant différents produits et services visant à faciliter la vie des administrateurs dans leur travail de gestion quotidienne. N'hésitez donc pas à les contacter afin d'obtenir des offres de services et, surtout, de profiter de leur grande expertise. N'oubliez pas qu'ils sont là pour vous aider et ce, à des prix raisonnables.

En ce qui concerne notre calendrier des activités, nous vous rappelons de vous inscrire rapidement pour les cours gratuits de formation car les places s'envolent rapidement. Notre prochaine grande activité est le CondoWeekend qui aura lieu le samedi 16 mai prochain à Laval à compter de 8 heures au Château Royal. Le thème de cette activité portera, entre autres, sur le nouveau plan de garantie et, à cette occasion, nous aurons le privilège d'accueillir la PDG de la Garantie de construction résidentielle (GCR), madame Gina Gaudreault. Ce nouveau OBNL, qui existe depuis le 1er janvier dernier, a pour principaux objectifs de mieux protéger les intérêts des consommateurs et d'accroître la qualité de construction afin de diminuer le nombre de réclamations.

Cette même journée, quatre conférenciers renommés viendront également vous parler de réception des parties communes, des responsabilités du CA en matière de conservation de l'immeuble ainsi que des différents recours et ce, avec ou sans plan de garantie. Finalement, nos professionnels du

droit vous expliqueront comment préparer un recours judiciaire si cela s'avère nécessaire et indispensable.

Par ailleurs, nous vous convions aussi à nos deux Soirées du condo qui auront lieu le 11 juin et le 8 septembre 2015. En juin, ne manquez pas la présentation de monsieur Fabien Prud'homme, un évaluateur agréé de grande réputation qui vulgarisera pour vous le rôle de l'évaluateur agréé en copropriété. De son côté, un de nos membre fournisseur spécialisé en toitures, la firme J. Raymond Couvreur & Fils vous accueillera en septembre dans ses installations afin de perfectionner vos connaissances techniques en termes de toiture. Hâtez-vous pour vous inscrire car les places sont limitées pour ces deux événements des plus intéressants.

Finalement, je vous invite à lire le texte du Bureau d'assurances du Canada. Alors que certains oiseaux de malheur prévoit le pire au niveau des assurances des syndicats de copropriété, nous sommes heureux de constater que les assureurs tiennent à mettre les pendules à l'heure en précisant de façon honnête et concrète les enjeux auxquels les syndicats doivent faire face afin de bénéficier de polices d'assurances ayant des primes d'assurances raisonnables ainsi que des couvertures adéquates en cas de sinistre.

Bonne lecture!



Guy Thouin
Président et éditeur

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

Condo Conseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété



Ligne directe

514.996.2233 / 1.855.380.2233

Afin de répondre rapidement aux demandes d'assistance en forte croissance de nos syndicats membres, nous acceptons vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7.

Voir tous les détails à la page 23.

Moins de
100 \$/année

Le CONDOWeek-end

**Nouveau plan de garantie, réception
des parties communes, responsabilités
du CA, litiges.**

**16 mai
2015
8h-12h30**

**Conférenciers : Hubert St-Pierre,
Me Paul-André LeBouthillier,
Me Richard Lavoie et Michel Fitzback**

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

Réservation en ligne sur ExpoCondo.ca

Monsieur
Caulking^{MD}

Une Propriété **LE GROUPE FENESTRA**

LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

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

MONTREAL

5 14 990.4834

QUÉBEC

4 18 265.3330

OTTAWA

6 13 262.0733

MONSIEURCAULKING.COM

RBQ : 8293 2476-53



Service de comptabilité à distance

Seulement 12,99 \$*/mois/unité (taxes en sus)



CONDO
comptable.com

Comptabilité à distance
pour petits syndicats

Tout d'abord, l'équipe de CondoComptable vous remercie pour votre intérêt envers nos services de gestion à distance de votre syndicat de copropriété. L'expérience de nos comptables ainsi que la technologie unique développée depuis maintenant 20 ans nous permettent de vous offrir un service de qualité exceptionnelle et ce, à un prix tout à fait imbattable.

Depuis plusieurs années, nous aidons de nombreux syndicats à se libérer de la fastidieuse tâche qu'est la tenue de livres (comptabilité) de votre immeuble.

Voici un bref résumé de ce que nous ferons pour votre syndicat :

GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE

- Tenir le registre du syndicat (liste des copropriétaires, locataires, fournisseurs, etc.);
- Compléter la déclaration annuelle ainsi que les déclarations modificatives transmises au Registraire des entreprises du Québec;
- Analyser, recommander et renouveler la police d'assurances du syndicat;
- Facturation des charges communes régulières et facturation spéciale;
- Inscription des paiements des copropriétaires;
- Inscription des factures à payer;
- Production des états financiers mensuels du syndicat;
- Production des états de comptes mensuels des copropriétaires ayant un solde à payer.
- Cotisation annuelle au service d'accompagnement et de conseils téléphonique CondoConseils incluse, (valeur de 149 \$/année)
- Service de site Internet CondoRéseau inclus sans frais. Vous accédez à vos documents de gestion, déclaration, règlements, etc.

GESTION FINANCIÈRE

- Préparer et présenter aux administrateurs le budget annuel;
- Faire des recommandations concernant le fonds de prévoyance;
- Percevoir les charges communes régulières et spéciales;
- Prendre charge des sommes impayées (retardataires).

GESTION DES OPÉRATIONS ET DE L'INTENDANCE

Tâches offertes en option au besoin. Tarification et évaluation disponibles sur demande.

- Obtenir des soumissions pour des contrats d'entretien et de réparations mineures;
- Gérer les plaintes des copropriétaires quant aux différents contrats d'entretien et de maintenance;
- Préparation, convocations et présidence des assemblées générales annuelles des copropriétaires ainsi que les assemblées générales extraordinaires, si nécessaire.

TÂCHES SOUS LA RESPONSABILITÉ DU CA – ADMINISTRATEURS DU SYNDICAT

Impression, signature et envoi des chèques à vos fournisseurs;

- Dépôt des frais de condo si ceux-ci sont payés par chèque plutôt que par dépôt bancaire direct (PPA);
- Inspection de l'immeuble et suivi des travaux d'entretien.
- Rédaction des chèques et des bordereaux de dépôt;
- Recevoir les appels et les demandes de tous les copropriétaires et en tenir informé les administrateurs;
- Préparer et convoquer l'assemblée générale annuelle des copropriétaires ainsi que les assemblées générales extraordinaires, si nécessaire.

* Taxes applicables en sus. Cette offre peut être modifiée sans préavis | 01-10-2014



Contrairement aux rumeurs entendues tout au long de l'année 2014 et en raison des mesures d'austérité mises en place, la ministre de la Justice, Me Stéphanie Vallée, n'a toujours pas déposé de projet de loi visant à modifier les règles de la copropriété. Pourtant ce n'est pas faute de mémoires déposés ou de propositions faites auprès du gouvernement depuis maintenant plus de cinq ans !

Ce que votre fédération demande impérativement au législateur c'est, tout d'abord, de rassurer les futurs copropriétaires à l'effet que les promoteurs soient bien encadrés afin que ceux-ci construisent des immeubles de grande qualité et ce, peu importe la taille de leurs projets immobiliers et à la grandeur du Québec.

De plus, nous requérons que les balises pour constituer le fonds de prévoyance d'un syndicat de copropriété soient resserrées afin d'aider les membres de conseils d'administration à conserver et assurer la pérennité de leurs immeubles. À cet égard, il est bon de souligner qu'au Québec nous ne vivons pas la catastrophe française et que nous préférons plutôt nous comparer aux meilleures expériences.

Bien évidemment, votre association prône également une meilleure formation des gérants de copropriétés ainsi que des membres des conseils d'administration. Comme vous le savez, des immeubles de plusieurs millions sont souvent con-

fiés à des personnes ayant très peu de connaissances. C'est pourquoi nous travaillons en partenariat avec la CORGEC et CondoMarketing afin d'offrir un programme de formations gratuites et couvrant un large territoire afin de le rendre accessible à un maximum de personnes intéressées à parfaire leurs connaissances.

La copropriété divise est populaire, mais elle est complexe. Nous souhaitons ardemment qu'une déclaration de copropriété type soit devienne une référence en la matière afin de ne pas laisser les notaires être trop créatifs et ouvrir la porte à des litiges juridiques longs et coûteux pour les copropriétaires. Voilà donc certaines des propositions que nous avons transmises en votre nom aux autorités concernées afin de défendre vos droits et vos intérêts.

En terminant, nous vous invitons à titre de membre de notre fédération à nous faire part de vos commentaires, soit sur la réforme de la copropriété qui finira bien par venir un jour ou encore sur des produits ou services que vous aimeriez recevoir. Pour ce faire, n'hésitez pas à nous écrire à l'adresse suivante : info@coproprietairesquebec.org.

Bon printemps 2015 !

Me Gaston Gourde
Président FCQ

Le CA a comme principal objectif d'être la voie officielle des copropriétaires du Québec auprès des gouvernements, des organismes professionnels et des médias.

- Me Gaston Gourde
Président
- Me Paul-André LeBouthillier
- Richard Bédard
CPA auditeur, CGA
- Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
- Me Richard Lavoie
- Guy Thouin
Vice-président
- Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
- Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
- Alexandre Weisthoff
Secrétaire
- Marie-Josée Fiset
Gestion F.L. Capital

Évaluation pour fins d'assurance



Par M. Fabien Prud'Homme, É.A.
Prud'Homme, Mercier & Associés

1° OBLIGATION LÉGALE D'ASSURER LES IMMEUBLES

Le Code civil (article 1073) oblige le syndicat de copropriétaires à assurer leur immeuble à leur valeur à neuf.

1073. Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrit correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. 1991, c. 64, a. 1073

Ce terme de valeur à neuf sous-entend donc qu'il n'est plus question de coassurance ou règle proportionnelle. Ainsi, nous avons l'obligation d'assurer l'immeuble à 100 % de sa valeur.

À qui incombe la responsabilité de ce 100 %? Il semble qu'il y ait ici une zone grise à savoir si cette responsabilité relève du c.a., du syndicat ou de l'assureur. Ayant discuté récemment avec des représentants d'assureurs, ceux-ci sont tout à fait d'opinion que cette responsabilité relèverait du syndicat. Par contre, ils ne seraient pas surpris un jour de se voir accusés de n'avoir pas assuré un immeuble à sa pleine valeur.

Devant une telle situation, il va de soi que la prudence est de mise et qu'il est fortement conseillé que le syndicat voit lui-même à ce que l'assurance soit suffisante.

En ce sens, l'évaluateur agréé représente le professionnel tout à fait désigné, reconnu et accrédité par les courtiers et assureurs.

2° LA VALEUR

L'obligation d'assurer mentionne « valeur à neuf ». En soi, ce terme est simple et clair. Par contre, son application peut soulever quelques interrogations dans certains cas particuliers. Prenons, comme exemple, une copropriété aménagée dans un immeuble historique du Vieux-Montréal par rapport à un édifice moderne, en béton, ailleurs dans la région.

Nous voyons ici une contrainte majeure au terme « valeur à neuf ». Pour l'immeuble moderne, une valeur de remplacement à neuf est relativement simple à estimer. Il s'agit de calculer son coût de construction en utilisant des matériaux et techniques modernes afin de remplacer cet immeuble par un autre semblable, de même qualité et procurant les mêmes services.

Toutefois, celui du Vieux-Montréal devra-t-il être reproduit de façon identique, faisant appel à des artisans spécialisés et des matériaux rares et très dispendieux (spécialement s'il s'agit d'une destruction partielle)? Pourra-t-on d'autre part se contenter d'une « apparence historique »?

Il va de soi que « l'apparence historique » montrera un coût relativement moins élevé que si l'on devait recréer un immeuble identique.

Nous comprenons donc toute l'importance ici de bien définir les besoins face à cette « valeur à neuf ». Ainsi, la valeur recherchée en sera-t-elle une de remplacement ou de reproduction?

Il s'agira donc là d'une décision que le conseil d'administration du syndicat devrait prendre en toute connaissance de cause. Il vaut mieux se poser la question avant de faire face à une potentielle situation délicate plus tard.

3° INCLUSION ET EXCLUSIONS

• Les inclusions à la valeur :

Sont incluses à la valeur à neuf : les parties communes et les parties privatives (exclusives). En définitive, il s'agit de l'immeuble dans son état original lors de l'entrée en vigueur de la déclaration de copropriété. ►

Professionnels de l'évaluation immobilière depuis près de 75 ans.

Témoins experts pour tout litige de valeur immobilière ou mobilière devant la cour et le tribunal.

Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (www.oeaq.qc.ca).

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

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

Nos services répondent à ce besoin :

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

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

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

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

Monsieur Fabien Prud'Homme, É.A.
Téléphone : 514.844.4431 poste 25
Courriel : info@pmea.ca

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

Par exemple, nous y retrouvons la structure, les revêtements extérieurs, les divisions, les planchers, les appareils de chauffage et climatisation (même si localisés dans les appartements), les armoires, les appareils de plomberie, etc.

• Les exclusions à la valeur

Est exclue de la valeur : toutes améliorations apportées par l'occupant dans les parties privatives. Exemples : un revêtement de plancher de marbre ayant remplacé un autre de bois franc ou un bain-tourbillon ayant remplacé une baignoire conventionnelle, l'ajout d'une unité de climatisation murale, le remplacement des armoires de cuisine, etc.

Il est donc important que soit bien spécifié au procès-verbal du syndicat tout ajout à l'immeuble assurable par la collectivité.

4° LA VISITE (INSPECTION)

Généralement, pour un bâtiment de moins de 100 unités et de configuration plutôt régulière, la visite des lieux s'effectue au cours de la même journée.

L'évaluateur consulte les plans et visite quelques unités typiques ainsi que les salles mécaniques et autres espaces communs comme le garage et le gym.

C'est spécifiquement lors de la visite que nous devons faire état des ajouts ou modifications aux plans originaux.

Dans le cas d'un bâtiment à caractère historique, il doit déjà être convenu du type de valeur à neuf envisagée (remplacement, reproduction ou hybride).

5° LE CALCUL DE LA VALEUR

Après entente sur la pertinence de calculer une valeur de remplacement ou de reproduction, les calculs sont effectués à l'aide de manuels de référence éprouvés dont les données sont validées périodiquement sur le marché local.

Nous tenons particulièrement compte que la qualité de la construction et des matériaux de finitions utilisés.

Mentionnons que l'estimation de la valeur de reproduction nécessite souvent des recherches exhaustives entraînant naturellement des frais d'évaluation supplémentaires provoqués par des composantes de construction hors normes.

6° LE RAPPORT D'ÉVALUATION

Un rapport d'évaluation aux fins d'assurance doit nécessairement contenir une description des principaux éléments de construction incluant les matériaux de finition. Il doit aussi ►

- comprendre le détail de la méthode de calcul préconisée, la définition de valeur utilisée ainsi que la ventilation du coût retenu.

Le rapport doit mentionner, entre autres, le nombre d'unités, la typologie, le nombre d'espaces de stationnement, le type de système de protection d'incendie, etc. Il doit aussi comprendre un croquis du bâtiment en cause, plusieurs photographies, un plan de localisation avec l'indication de la station de pompiers la plus proche, et une mention quant aux particularités du voisinage (le cas échéant) comme, par exemple, un secteur historique.

7° LES MISES À JOUR

Le rapport d'évaluation est valable pour une date spécifique. Il est recommandé de demander une mise à jour périodique dans le but d'actualiser le coût à neuf. La mise à jour se présente sous forme de certificat d'évaluation et est reconnue par la vaste majorité des assureurs et des courtiers d'assurances. Toutefois, la confection d'un tel certificat est conditionnelle à

ce que le bâtiment en cause soit demeuré dans la même condition physique qu'au moment de notre visite d'origine. Dans le cas contraire, il faut faire une nouvelle visite et amender les calculs en conséquence.

Après cinq (5) ans, il est recommandé de procéder à une nouvelle visite et de refaire les calculs dans un souci d'exactitude. Certaines techniques de construction auront pu évoluer; certains types de matériaux seront devenus obsolètes; le cours des matières premières aura pu fluctuer significativement et ainsi influencer, directement ou indirectement, le coût à neuf (en plus ou en moins) au-delà d'un simple rajustement de temps.

8° LES HONORAIRES

Les honoraires sont estimés au cas par cas, mais varient selon la disponibilité des plans d'architecture, le degré de complexité architectural du bâtiment et les services offerts (c.-à-d. : garage intérieur, piscine intérieure, salles de réunions et d'exercices, espaces commerciaux, jardins extérieurs, etc.).

24/7

URGENCE
DÉGÂT D'EAU,
FEU, ETC.

NETTOYAGE BÂTIMENT
CONTENU

NETTOYAGE VÊTEMENTS

ENTREPOSAGE

CONSTRUCTION

SERVICES SPÉCIALISÉS



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

groupetandem.net



La solution à la
copropriété

groupetandem.net

Le
service
après
sinistre



450 468 2033 • 1 800 267 2033

24/7



RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL
INDUSTRIEL







Régie
du bâtiment
Québec

groupetandem.net

COMPTE SANS FRAIS. TAUX D'INTÉRÊTS ÉLEVÉS. Obtenir plus avec la Banque Scotia.

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

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

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

<p>Compte d'opérations sans frais : Aucuns frais de tenue de compte ou d'opérations*</p>	ET	<p>Compte de prévoyance à intérêts élevés : Taux d'intérêt sur les soldes parmi les plus élevés du secteur avec montant accessible en tout temps. <u>Option A : Compte Accélération Plus pour entreprises^{MD}</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les soldes de plus de 25 000 \$ jusqu'à 1 500 000 \$ • Taux de 1,00 % en vigueur le 1 mars 2014*** <u>Option B : Compte de trésorerie pour entreprises**</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des soldes de moins de 25 000 \$ • Taux de 0,70 % en vigueur le 1 avril 2014*** </p>
<p>Simplifiez vos opérations bancaires avec un de nos services électroniques Accès Scotia^{MD} optionnel :</p>		
<p>Option 1 : Service bancaire en ligne de base :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 \$ par mois par compte • 10 utilisateurs et jusqu'à 2 500 opérations par mois. • Accédez à vos soldes et relevés d'opérations courantes. • Transférez de l'argent entre vos comptes et effectuez les arrêts de paiement en ligne • Payez les factures en ligne de façon pratique et sécuritaire pour tous vos comptes 		
<p>Option 2 : Service bancaire en ligne avec l'option de retraits et dépôts directs des frais de condo aussi disponible pour un frais supplémentaire. Communiquez avec un des spécialistes en gestion immobilière ci-dessous pour plus d'information.</p>		

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

Communiquez avec un spécialiste en gestion immobilière.

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

Hakim Benmaadi
514 502-1457

West-Island,
Ville St-Laurent, Laval,
Rive-nord, NDG

Constantina Ioannou
514 463-1845



^{MD} Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse *Exclut les frais divers, les chèques certifiés, les téléversements et les mandats. **Le compte de trésorerie pour entreprises seulement disponible pour les clients inscrits au service électronique Accès Scotia. ***Le taux d'intérêt peut changer en tout temps. Les fonds de réserve doivent demeurer au sein du Groupe Banque Scotia, qui comprend la Banque Scotia, ScotiaMcLeod et Scotia Cassels. ¹L'option de retraits directs seulement disponible pour les clients inscrits à un de nos forfaits service électronique Accès Scotia. Autres forfaits disponibles pour un frais supplémentaire. Plus de détails disponibles dans les succursales de la Banque Scotia.

L'ASSURANCE DE VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ... Un jeu d'offre et de demande!



Par Patrick Ménard
Courtier d'assurance de dommages
Groupe Patrick Ménard Assurances Inc.

L'industrie de l'assurance pour les syndicats de copropriété est en pleine restructuration, alors qu'il y a à peine cinq ans, il n'avait rien de plus facile que d'assurer un syndicat de copropriété. Il en est une tout autre histoire aujourd'hui. Plusieurs raisons expliquent cette situation:

Le nombre restreint d'assureur au Québec.

Il y a eu beaucoup d'achat entre assureurs au cours des dernières années, vous n'avez qu'à penser à l'acquisition d'Axa par la compagnie Intact ou RSA qui a acheté Union Canadienne. Ceci fait en sorte que nous avons moins de compagnies que nous pouvons solliciter pour l'assurance des syndicats.

L'historique de non-rentabilité de ce segment de marché.

Les assureurs ont tenté de résoudre leurs problèmes de non-rentabilité au cours des dernières années. Vous avez sûrement vécu l'un ou plusieurs des points suivants: hausse importante des prix, augmentation des franchises, apparition d'une franchise spécifique pour les dommages causés par l'eau, etc.

Le moratoire d'assureurs majeurs pour les nouvelles affaires.

Aux cours des douze derniers mois, il y a 3 assureurs majeurs au Québec qui ont pris la décision de ne plus souscrire aucune nouvelle affaire pour vos syndicats de copropriété et même l'un d'eux ne renouvelle pas leurs polices d'assurance de syndicat. Peu importe leur envergure et/ou leur rentabilité, et ce depuis le 1er mars 2015.



PRESSION SUR LE MARCHÉ

Comme il reste peu d'assureurs enclins à assurer votre syndicat de copropriété, ceci fait en sorte que les assureurs restants sont beaucoup plus sélectifs au niveau de l'acceptation de nouveaux clients et même pour le renouvellement de leurs clients actuels. Encore une fois, on assiste à une pression énorme sur la hausse des prix, les franchises augmentées, et même l'apparition d'exclusion de certains types de dommage par l'eau. Surtout bien des maux de tête aux administrateurs.

UNE PARTIE DE LA SOLUTION ...

LA BONNE GESTION DE VOTRE SYNDICAT

Que vous soyez en gestion interne ou externe, il est évident qu'un bâtiment bien entretenu, grâce, entre autres, à la mise en place d'un plan d'entretien quinquennal rigoureux ainsi qu'un fonds de prévoyance adéquat, aura un impact plus que majeur sur votre taux de sinistralité. Ce qui veut dire que, statistiquement, vous serez enclin à subir moins de réclamations!

Faire la gestion de sa police d'assurance peut être payant. Ceci consiste à augmenter votre franchise à un montant que vous jugerez convenable pour votre type de syndicat. Ceci vous permettra de vous auto-assurer pour les petites réclamations. Selon moi, c'est impératif car l'un des pires scénarios pour un assureur est une fréquence élevée de petits sinistres. Du point de vue des assureurs, cela augmente la probabilité d'un sinistre majeur, ce qui peut résulter à des conditions de renouvellement catastrophiques ou bien la décision de ne pas renouveler.

► Une autre solution... La prévention!

Comme vous le savez, les dommages par l'eau représentent un fléau pour l'industrie de la copropriété. Voici une liste de points dont nous avons parlé dans un texte précédent, mais que je jugeais important de vous rappeler dans le contexte actuel :

- Informer tous les copropriétaires de l'emplacement principal de l'entrée d'eau;
- Vérifier annuellement le bon fonctionnement des clapets antiretour;
- Vérifier annuellement le bon état de votre toiture;
- Examiner les garnitures d'étanchéité (solins) autour des parapets, cheminées ou bouche d'aération;
- Avant l'arrivée de l'hiver, vérifier que le drain de toit et les gouttières ne sont pas obstrués;
- Remplacer systématiquement tous les chauffe-eau à tous les dix ans;
- Avant l'arrivée de l'hiver, couper l'alimentation d'eau de vos robinets extérieurs;
- Informer les copropriétaires des points suivants :
 - En période hivernale, lors de départ en vacance, couper et vidanger la ligne d'eau et laisser le chauffage en marche.
 - Ne pas faire fonctionner le lave-vaisselle ou la machine à laver en leurs absences.
 - Vérifier une fois par année le bon état du calfeutrage de leur porte et fenêtre ainsi que les joints d'étanchéité autour de la baignoire et de la douche.

Ces précautions vous sauveront bien des problèmes et beaucoup d'argent.



DERNIÈRE PARTIE DE LA SOLUTION AVOIR LES BONS EXPERTS!

Lorsque vous avez à prendre des décisions, en tant que membre du C.A., je vous recommande fortement de consulter les experts en copropriété du domaine concerné. Soit un avocat, un comptable, une firme de gestion, un entrepreneur en construction, un courtier d'assurances ou tout autre professionnel. Dû à la complexité du domaine de la copropriété, faite appel à un spécialiste reconnu, car ses conseils et son expertise vous aideront grandement à prendre les bonnes décisions.

En résumé, les prochaines années seront déterminantes en matière d'assurance de syndicat de copropriété. Nous verrons probablement encore d'autres changements dans l'industrie. Quels seront-ils? Des nouvelles normes de construction pour les nouveaux condos? La venue de nouveaux assureurs au Québec? L'imposition par les assureurs d'un système de protection contre les dommages par l'eau? La réouverture de ce segment de marché par ceux qui ont émis un moratoire? Ne connaissant pas l'avenir, vous devez être toujours à l'affût des nouveaux développements en matière de couverture d'assurance en copropriété et ce, en vous assurant d'être bien conseillé. ►



CONDO MANAGER

Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

Sur présentation du certificat d'attestation, **CondoManager** offre en exclusivité aux syndicats membres de **CondoConseils** un rabais de **10 %** lors de l'acquisition initiale d'un logiciel comptable.

Pour obtenir les détails, communiquez au | **866 766-2069**



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.

L'assurance et la copropriété



Par Pierre Babinsky
Le BAC



L'accès à la propriété est un rêve pour plusieurs et l'achat d'une copropriété fait souvent partie des solutions envisagées par les premiers acheteurs. D'autres y voient un mode de vie moderne où l'absence d'un terrain et d'une maison à entretenir permet de se consacrer à d'autres activités. Est-ce que le fait d'être en condo signifie vraiment que nous n'avons plus à nous soucier de l'entretien et des réparations? Le Bureau d'assurance du Canada (BAC) fait le point.

Être en condo ne nous libère pas de l'entretien. Quand le robinet fuit, on doit le réparer! En prenant les devants et en veillant à ce que l'entretien préventif et les réparations soient faits en temps et lieu dans l'ensemble de l'édifice – tant dans les parties privatives que dans les parties communes – les copropriétaires s'assurent d'une tranquillité d'esprit et du même coup, du maintien de la valeur de leur investissement.

En revanche, négliger ces travaux peut avoir des conséquences fâcheuses, notamment en matière d'assurance. On a vu dans les médias que certains syndicats de copropriété éprouvaient des difficultés à s'assurer à des prix abordables. Une des raisons? Une forte augmentation des sinistres liés aux dommages causés par l'eau. Certaines réclamations sont certes imprévisibles, mais plusieurs dégâts d'eau sont malheureusement la conséquence d'un entretien déficient. À force de reporter l'entretien préventif et de ne réparer que le strict minimum, le nombre de sinistres, et donc des réclamations, a augmenté, ce qui a poussé les assureurs à revoir les conditions pour pouvoir continuer à assurer les syndicats. La conséquence : des primes et des franchises à la hausse et, dans certains cas, des limitations dans les protections offertes.

Dans ce contexte, il convient de préciser que, contrairement à ce que certains prétendent, les assureurs ne sont pas en train de se retirer du marché des syndicats de copropriété. En dépit d'une forte croissance du nombre de réclamations que

les assureurs ont dû absorber au cours des dernières années, ils demeurent présents dans ce marché.

Investir et s'investir

Un des facteurs identifiés pour expliquer le manque d'entretien préventif est un fonds de prévoyance insuffisant. Dans un souci de garder les frais de condo peu élevés, certains syndicats se retrouvent avec un budget inadéquat pour pouvoir s'acquitter de leur responsabilité de maintenir le bâtiment en bon état. Parfois, les économies qu'on croit réaliser sur le coup augmentent la probabilité de subir plus tard des sinistres coûteux.

Un autre facteur à considérer est la complexité que représente l'entretien d'un immeuble à condos. En plus des réparations à effectuer, il y a les inspections régulières à planifier (le toit, les joints d'étanchéité, les drains, les chauffe-eau, etc.) et le remplacement de certains équipements à intervalles réguliers (chauffe-eau tous les 10 ans, tuyaux de raccordement de la machine à laver et du lave-vaisselle, etc.). Il est aussi important que les copropriétaires s'assurent que leur syndicat possède les connaissances nécessaires pour effectuer cette planification préventive ou qu'il recourt à un professionnel qualifié pour l'assister dans cette tâche essentielle. Le BAC recommande d'ailleurs qu'un carnet d'entretien soit établi et scrupuleusement suivi. Celui-ci permettra également une meilleure planification budgétaire des travaux à venir. Chaque copropriétaire a également un rôle à jouer dans l'entretien de son condo.

Ainsi, un fonds de prévoyance suffisamment garni, des frais de condo réalistes et une prise de conscience des obligations qui incombent aux copropriétaires sont, pour le BAC, des pas importants vers une solution durable.

Même si nous parlons ici du rôle et des responsabilités du syndicat et de l'ensemble des copropriétaires, il est clair que ►

- d'autres facteurs viennent influencer la situation actuelle, par exemple la qualité de la construction initiale de l'immeuble. Le BAC s'intéresse à l'ensemble de ces facteurs et croit que tous les intervenants (constructeurs, gouvernement, courtiers, gestionnaires, assureurs, notaires, associations, etc.) doivent jouer leur rôle afin d'assurer la pérennité de ce mode d'habitation.

Mieux comprendre l'assurance de la copropriété

On le sait, personne n'aime lire des contrats, quels qu'ils soient. Un récent sondage mené pour le compte du BAC révèle que plus du tiers des copropriétaires n'a pas lu sa déclaration de copropriété. Plusieurs d'entre eux ignorent aussi s'ils ont certaines protections d'assurance pourtant essentielles.

En effet, un répondant sur cinq ne sait pas que son condo est protégé par deux contrats d'assurance, et 20 % des copropriétaires sondés ont indiqué ne pas savoir si leur déclaration de copropriété comporte des exigences en matière d'assurance. Difficile dans ce cas de savoir comment procéder lors d'un sinistre. Bref en condo, il y a l'assurance du copropriétaire qui couvre ses biens personnels, les améliorations apportées à

son unité, etc., et celle du syndicat de copropriété qui couvre pour sa part l'ensemble du bâtiment.

Le contrat d'assurance n'est pas un contrat d'entretien. Un contrat d'assurance est là pour indemniser les assurés lors d'un événement soudain et accidentel. En échange d'une prime, l'assureur s'engage à couvrir les risques prévus au contrat. Plus l'immeuble à assurer représente un risque important, plus la prime sera élevée, et parfois aussi la franchise. Plusieurs facteurs peuvent influencer la tarification comme le nombre de réclamations passées, l'âge et l'état du bâtiment, le type de construction, etc. Diminuer le nombre de sinistres associés à un bâtiment, par un entretien préventif efficace, augmente donc les chances de trouver une prime d'assurance plus abordable.

L'assurance n'est pas un sujet toujours facile à comprendre. Le BAC est là pour vous aider à mieux vous y retrouver.

Des questions ou des préoccupations?

Consultez notre site d'information à www.infoassurance.ca, ou communiquez avec un de nos agents du Centre d'information sur les assurances au 514 288-4321 ou sans frais au 1 877 288-4321. ▶



ENTRETIEN PRÉVENTIF

Équipements mécaniques, électromécaniques, électriques.

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

450 449-9616



LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

L'engagement Performance

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

Assurer une gestion financière juste et précise

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

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

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

Accroître votre qualité de vie

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

Respecter les disposition légales

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

LES COPROPRIÉTAIRES

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

Nos engagements :

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

LES ADMINISTRATEURS

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

Nos engagements :

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

L'engagement Service

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

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

Téléphone : 514 871-1234 | 450 677-0007

Télécopieur : 450 677-0006

info@laucandrique.ca | www.laucandrique.ca

Membre de :





Forfaits pour les petits syndicats

INNOVATION ET SAINTE GESTION

Enfin des solutions intéressantes pour vous aider à gérer votre syndicat de copropriété comptant moins de 20 unités!

LaucAndrique travaille quotidiennement auprès de syndicats de copropriété afin de les aider à gérer sainement leurs immeubles et en assurer la pérennité. Afin de répondre à un besoin criant, LaucAndrique a donc décidé de développer une gamme de services s'adressant tout particulièrement aux syndicats de copropriété de petite taille, soit ceux comptant moins de 20 unités. De plus, ces services sont offerts à des coûts plus que compétitifs et ils sauront répondre à vos besoins et ce, peu importe votre budget.



Solution
no1

GESTION FINANCIÈRE

Solution idéale pour les syndicats de copropriété ayant un budget limité, LaucAndrique vous offre la possibilité de s'occuper de tous les aspects comptables de votre syndicat en traitant ces informations à distance via Internet.

Solution
no3

GESTION COMPLÈTE

Comme son nom l'indique, cette solution vous permet de bénéficier d'une gestion clé en main car LaucAndrique s'occupe de tout. Vous bénéficiez ainsi de visites mensuelles régulières de l'un de nos gestionnaires et de notre ligne d'urgence disponible 24 heures par jour et ce, 365 jours par année.

Solution
no2

GESTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

En plus des services énumérés à la Solution no 1, LaucAndrique prend aussi en charge tous les aspects administratifs de votre syndicat de copropriété. Afin d'assurer une gestion des plus efficaces, tous les dossiers se discutent et se règlent par téléphone et/ou par courriel. De plus, nous préparons et assistons à votre assemblée générale annuelle afin d'en assurer le bon déroulement et de répondre aux questions des copropriétaires.

 **AUCANDRIQUE**

Gestion de copropriétés

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

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

Télécopieur : **450 677-0006**

[**info@laucandrique.ca**](mailto:info@laucandrique.ca)

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

Condo Conseils

Service de consultation
et d'assistance téléphonique
pour syndicats de copropriété



Seulement
199 \$/2 ans

(Taxes en sus)

**Ligne directe pour communiquer avec vos conseillers.
Pour syndicats de copropriété membres seulement.**

Appelez-nous : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

Nous acceptons maintenant vos appels entre 8h et 20h et ce, 7 jours sur 7.

Équipe de juristes et conseillers



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale



Alexandre Weisthoff
Montréal



Michel Fitzback
Montréal



Pierre Beaugrand
Champagne
Montréal



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Charles-Justin
Nichols
Montréal



Me Paul-André
LeBouthillier
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque &
Associés Inc.
Montréal



Me Gaston Gourde
Président de la FCQ



Me Gabrielle Azran
& associés
avocats inc.
Montréal



Me Karl De Grandpré
Azran & associés
avocats inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Jonathan Vallières
Avocat
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Kevin Therrien
Québec



Me Olivier Langevin
Québec

NOUVEAUX BAS PRIX d'adhésion très avantageux 199 \$/2 ans ou 149 \$/1 an (taxes en sus)

**Réservé aux administrateurs et gérants des
syndicats membres de CondoConseils.
Inclus gratuitement l'usage du service de sites
Internet CondoRéseau.**

Les administrateurs et gestionnaires inscrits
peuvent utiliser notre service de consultation
téléphonique sans limitation de temps et obtenir
les conseils de nos juristes et professionnels de la
gestion de copropriétés.

Notre équipe de juristes associés et d'experts-
conseils expérimentés est au service des syndicats
de copropriété partout au Québec.

Sur confirmation de votre adhésion, nous vous
indiquerons comment vous connecter au site
de CondoMarketing pour accéder aux sections
réservées aux membres incluant les éditions du
magazine Copropriété Plus du Québec.

Une équipe de conseillers expérimentés au service des
syndicats de copropriété du Québec membres
de CondoConseils.

Les principaux avantages d'être membre de CondoConseils

- Consultations juridiques téléphoniques en tout temps auprès d'avocats, notaires chevronnés en copropriété : **Me Richard Lavoie, Me Stefania Chianetta, Me Karl De Grandpré, Me Paul-André LeBouthillier, Me Michel Lévesque, Me Gabrielle Azran, Me Stéphane Audy, Me France Deschênes, Me Jonathan Vallières, Me Kevin Therrien, Me Olivier Langevin, Me Gaston Gourde;**
- Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8h et 20h tous les jours;
- Site Internet Condo Réseau gratuit (implantation, entretien et formation de gestion du site sur demande);
- Cours de formation gratuits pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- Publication trimestrielle du Magazine Copropriété Plus en version PDF;
- Accès à la section des archives du Magazine Copropriété Plus;
- Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété (27 août 2015);
- Participation gratuite au Colloque annuel de la copropriété (14 novembre 2015);
- Bottin de référencement des fournisseurs;
- Entrée gratuite aux Soirées du Condo;
- Entrée gratuite aux Condos Week-end;
- Service de fiduciaire en assurances.
- Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing : **CondoComptable, CondoÉnergie, CondoPerception, CondoPrévention, CondoAssurance, CondoRénovation, CondoImmobilier.com, ExpoCondo.ca**



Pour information, communiquez au **514 996-2233 | 1.855.380.2233**
ou par courriel à **info@CondoConseils.ca**

Le devoir d'entretien des parties communes par le syndicat a-t-il des limites?



Me France Deschênes
KSA Avocats

La Cour supérieure¹ a récemment eu à se pencher sur la responsabilité d'un syndicat, poursuivi par une copropriétaire ayant fait une chute dans le hall d'entrée d'une copropriété, en glissant sur une flaque d'huile d'olive présente sur le plancher.

La copropriétaire invoquait un manquement du syndicat dans son obligation d'entretenir les parties communes. La victime basait essentiellement son recours sur l'article 1077 du Code civil du Québec, qui se lit comme suit :

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Cet article impose effectivement au syndicat l'obligation d'entretenir les parties communes. Mais, jusqu'où va cette obligation?

Dans la décision précitée, la copropriétaire plaidait entre autres que le syndicat aurait dû, afin de pouvoir réagir sans délai dès la survenance d'une situation possiblement dangereuse, installer un système de surveillance par caméra ou mettre en place un service d'entretien ou de sécurité présent dans l'immeuble en permanence. Notons que la déclaration de copropriété n'exigeait pas un tel système de caméra ou un tel service continu d'entretien ou de sécurité. L'entreprise mandatée pour faire l'entretien des parties communes effectuait son travail environ deux fois par semaine.

¹ Asgar c. Syndicat de la copropriété Lofts Saint-Urbain, 2015 QCCS 179.



Société d'avocats

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

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

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

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com



l'obligation d'un syndicat d'entretenir les parties communes peut varier selon les circonstances

- ▶ Le tribunal affirme d'abord que, pour engager la responsabilité du syndicat, il doit être démontré que ce dernier a été négligent dans son entretien ou, en d'autres mots, qu'il ne s'est pas comporté comme une personne prudente, raisonnable et diligente.

Le syndicat n'est cependant pas tenu à un standard de perfection et n'a pas l'obligation de prévoir toutes les situations pouvant possiblement mener à un danger.

Un critère souvent retenu en jurisprudence pour établir s'il y a eu négligence est celui de la durée écoulée entre la création d'un danger potentiel et la réaction du syndicat.

Ainsi, dans la décision étudiée, le tribunal a examiné le laps de temps pendant lequel la flaque d'huile est demeurée sur le plancher avant la chute de la victime et l'intervention du syndicat. Puisque la flaque d'huile d'olive était apparue sur le plancher dans les quelques heures qui ont précédé la chute, le recours entrepris contre le syndicat a été rejeté.

Le tribunal conclut qu'il serait exorbitant, dans une copropriété de 38 unités, d'exiger du syndicat qu'il voit tout, en tout temps. Le juge laisse entendre que la situation pourrait être différente dans un immeuble commercial ou dans un immeuble comportant un plus grand nombre d'unités.

En effet, l'obligation d'un syndicat d'entretenir les parties communes peut varier selon les circonstances, notamment selon les conditions météorologiques. À titre d'exemple, nous sommes d'avis que l'entretien du hall d'entrée d'un immeuble pourrait être effectué plus régulièrement lors d'une journée pluvieuse ou lors de la fonte des neiges.

Bref, le syndicat doit agir avec prudence et diligence et tenter, du mieux qu'il peut, d'éviter les situations pouvant être dangereuses. Il doit de plus réagir rapidement dès qu'une telle situation survient. Cependant, le syndicat n'est pas tenu à un niveau d'excellence. ▶



NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



LE COURTIER QUI TRAVAILLE
POUR VOUS

GROUPE DPJL | 185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS | Châteauguay, QC J6K 3B4

☎ 1 877 665.DPJL

🌐 Visitez notre site Internet au : www.dpjl.com

📘 facebook.com/groupedpjl

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPA

COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES

Fellow professionnel d'assurance agréé

Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

Isabelle Tisseur

COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES

t. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@dpjl.com



CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

LE LEADER
EN VENTE ET LOCATION
DE CHAUFFE-EAU
DEPUIS PLUS DE 55 ANS.



**INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE
SUR LE RÉSERVOIR.**

» Pour une soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriétés et des tarifs compétitifs, contactez notre directrice des ventes :

Fany Ondrejchak

T. : 1 877 326-0606 # 4230
fondrejchak@hydrosolution.com



À ne pas manquer! ÉVÉNEMENTS 2015



Formations du printemps :

LES CHARGES COMMUNES

Me Richard Lavoie et M. Sylvain Clermont

5 février 2015

[Voir la vidéo sur ExpoCondo.ca](#)



LES ASSURANCES

M. Bernard Bousseau

Racine & Chamberland

19 mars 2015 / 19h-21h

4001 Crémazie Est, Montréal (Québec)

[Vidéo à venir bientôt sur ExpoCondo.ca](#)

▼ BIENTÔT!



LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ

Me Paul-André LeBouthillier

16 avril 2015 / 19h-21h

Auberge Royal Versailles

7200 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)

Le CONDOWeek-end

Nouveau plan de garantie, réception des parties communes, responsabilités du CA, litiges.

Conférenciers : Hubert St-Pierre,

Me Paul-André LeBouthillier,

Me Richard Lavoie et Michel Fitzback

16 mai 2015 / 8h-12h30

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec)

La Soirée du CONDO

RÔLE DE L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

M. Fabien Prud'Homme

Évaluateur agréé

11 juin 2015 / 19h-21h

Auberge Royal Versailles

7200 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec)

Classique annuelle de Golf de la Copropriété



Lundi 17 août 2015

Soirée du CONDO

TOITURES

M. Mathieu Joubert

8 septembre 2015 / 19h-21h

J. Raymond Couvreur & Fils

20550 Chemin de la Côte Nord, Mirabel (Québec)



Formations d'automne :

ORGANES DE DÉCISION

Me Paul-André LeBouthillier

17 septembre 2015 / 19h-21h

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

LES FINANCES ET LE FONDS DE PRÉVOYANCE

M. Éric Massé

CPA auditeur, CA

15 octobre 2015 / 19h-21h

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec)



COLLOQUE ANNUEL de la copropriété

14 novembre 2015 / 8h-12h30

Château Royal

3500, boul. du Souvenir, Laval (Québec)

Les places sont limitées

Entrée gratuite pour nos membres
CondoConseils et CondoRéseau

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

Troubles de voisinage en copropriété



Me Kevin Therrien, avocat
Me Olivier Langevin, avocat

Depuis le début de notre implication auprès de condo-réseau, la plupart des questions qui nous sont posées, autant par des copropriétaires que par des membres de l'exécutif des syndicats de copropriété, concernent les troubles de voisinage. Nous croyons donc opportun d'apporter un certain éclairage sur l'état du droit en ce domaine. Il s'agit bien entendu de généralités et chaque cas en est un d'espèce.

En premier lieu, c'est généralement l'article 976 du Code Civil du Québec (C.C.Q.) qui régit les situations conflictuelles entre voisins. Cet article se lit comme suit : « Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voi-

sinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ». C'est donc dire que le fait d'entendre des bruits provenant de chez un voisin, et particulièrement en considérant la proximité de ceux-ci dans un condominium, ne constitue pas en soit un motif de recours judiciaire. En effet, il faudra que les bruits excèdent les limites de la tolérance, notamment par leur fréquence, leur intensité ou du moment de la journée où ils ont lieu.

En second lieu, il y a un recours possible qui dépend entièrement du contenu de la déclaration de propriété. En effet, ces déclarations contiennent généralement des

groupe
MIRO
CONSTRUCTION INC.

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

Sinistre
résidentiel
mineur / Sinistre
résidentiel
majeur / Sinistre
de
copropriété

MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033
LAVAL : 514-990-7700
EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033

RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM



► clauses visant la tranquillité des lieux et la sauvegarde des droits des autres copropriétaires. Non seulement les copropriétaires doivent-ils se soumettre à ces obligations, mais il est également du devoir du syndicat de copropriété de s'assurer qu'il en soit ainsi. En conséquence, le copropriétaire dérangé par un voisin pourra entreprendre une procédure contre ce dernier ou contre son syndicat de copropriété afin que la situation soit corrigée.

En troisième lieu, dans une situation où le promoteur immobilier avait décidé de louer des unités plutôt que de les vendre, il sera responsable de fournir la pleine jouissance des logements qu'il loue à ses locataires. Ainsi, si un locataire trouble la jouissance d'un second locataire et que le propriétaire ne prend pas les mesures nécessaires pour faire cesser ce fait, un recours à la Régie du logement pourra être intenté contre le propriétaire-locateur. Le locataire troublé dans sa jouissance pourrait alors obtenir une réduction du prix de son loyer ou même la résiliation de son bail dans les situations graves.

En quatrième lieu, une situation peut se produire où un locataire loue un condo d'un propriétaire, mais que ce dernier n'est pas propriétaire des autres unités avoisinantes. Si c'est le locataire qui pose problème, alors le recours existe pour ses voisins, mais contre le propriétaire-locateur. En revanche, les droits du locataire contre ses voisins qui eux

sont propriétaires sont moins clairs. En effet, dans de telles circonstances, nous sommes d'avis que le recours contre les voisins devrait être entrepris par le propriétaire-locateur afin de garantir à son locataire la jouissance paisible des lieux loués, sous peine de lui-même faire l'objet d'un recours devant la Régie du logement.

Enfin, d'autres recours ou problèmes de voisinage peuvent exister selon les faits spécifiques de chaque situation. Par exemple, s'il s'avérait que le fait que plusieurs sons soient perceptibles était plutôt attribuable à la mauvaise insonorisation des murs du condominium, un recours en vice-caché ou en vice de construction serait possible. Ces recours pourront être entrepris par le copropriétaire qui en subit des préjudices ou par le syndicat de copropriété au bénéfice des copropriétaires qui se retrouvent dans cette situation.

Pour conclure, il ne faut pas oublier qu'en choisissant la copropriété, on choisit de vivre plus près de ses voisins, donc on accepte de devoir faire preuve de beaucoup plus de tolérance quant aux troubles de voisinage. D'ailleurs, le recours judiciaire devrait être la dernière option à envisager, car vous devrez probablement continuer à côtoyer vos voisins après que ce soit réglé, ne serait-ce que lors des assemblées. ▶



ENGITEC GROUPE
INC. ENGITEC

DAN SOLOMON, ING.

• GESTION IMMOBILIÈRE
• PROPERTY MANAGEMENT

1285 HODGE, BUREAU 214
MONTRÉAL (QUÉBEC) H4N 2B6
TÉL.: 514 781-7844 / FAX 514 485-5953

engitec@videotron.ca

La dénonciation d'un sinistre, un droit exclusif au Syndicat?



Me Paul-André LeBouthillier

Comme vous le savez, la gestion des sinistres en matière de copropriété est fréquemment une source de casse-tête pour les administrateurs. En effet, lorsqu'un sinistre intervient, qu'il s'agisse d'un dégât d'eau, de la découverte d'un vice de construction ou du bris d'une des composantes de l'immeuble, les administrateurs ainsi que les copropriétaires sont souvent confus relativement à la marche à suivre.

Un des éléments qui suscite fréquemment des interrogations au sein des copropriétés est la procédure de dénonciation et de réclamation d'un sinistre auprès d'un assureur, que ce soit celui du Syndicat ou celui d'un copropriétaire.

En effet, nous recevons beaucoup de question sur la procédure à suivre et sur le déroulement d'une réclamation lorsqu'un assureur est impliqué.

Une des questions que nous recevons souvent est qui a le droit de dénoncer le sinistre? Est-ce que seul le conseil d'administration peut se prévaloir de ce droit ou n'importe quel copropriétaire peut le faire?

Débutons tout d'abord par le droit applicable en ce qui concerne la dénonciation de sinistre à l'assureur.

a) Informer l'assureur

2470. L'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance. Tout intéressé peut faire cette déclaration.

Lorsque l'assureur n'a pas été ainsi informé et qu'il en a subi un préjudice, il est admis à invoquer, contre l'assuré, toute clause de la police qui prévoit la déchéance du droit à l'indemnisation dans un tel cas.

En effet, vous devrez informer l'assureur et nous vous recommandons de le faire par écrit de tout sinistre qui serait porté à sa connaissance, qu'il y ait réception ou non d'un avis, d'une lettre ou d'une mise en demeure.

L'assureur pourra affecter un expert en sinistre qui fera une recherche d'informations et qui pourra prendre en charge le dossier au nom du Syndicat. Mais attention, pensez à toujours protéger les intérêts du Syndicat, car vos intérêts ne sont pas les mêmes que celui de l'assureur.

Lors de la déclaration d'un sinistre. Vous devrez informer l'assureur toutes les circonstances entourant le sinistre, par exemple sa cause probable, décrire les dommages, leurs emplacements et les droits des tiers et les assurances concurrentes si connues;

Vous devrez fournir à l'assureur les pièces justificatives. Bref, vous avez l'obligation de collaborer avec l'assureur. Si vous négligez d'informer l'assureur et qu'il en a subi un préjudice, il peut invoquer, contre le Syndicat (ou l'assuré), les clauses de la police qui prévoient la déchéance du droit à l'indemnisation. Bref l'assureur peut refuser de vous couvrir.

Un exemple de « préjudice » sera lorsque le retard a rapporté l'événement et que cela privera l'assureur d'accès à des informations ce qui pourrait entraîner une hausse de l'indemnité à verser. L'assureur pourrait ainsi de refuser d'indemniser.

Il n'y a donc aucun risque à prendre de la part des administrateurs. Lors d'un événement susceptible de provoquer une réclamation en vertu d'un contrat d'assurance détenu par le syndicat, il est essentiel d'informer l'assureur le plus tôt possible, même si la situation peut paraître banale à première vue.

Si le dossier ne s'avère pas suffisant pour justifier une indemnisation en vertu du contrat d'assurance, les administrateurs auront quand même fait leur travail de façon responsable.

b) Qui peut dénoncer?

Toutefois, est-ce que le droit de dénoncer un sinistre dans une copropriété est réservé au conseil d'administration? On a souvent tendance à croire que oui, car le conseil est l'organe qui gère le Syndicat, mais dans les faits, ce droit de dénoncer n'est pas exclusif. ►

- Nous attirons votre attention sur la seconde phrase du premier alinéa de l'article 2470 ci-haut cité :

2470. L'assuré doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance. Tout intéressé peut faire cette déclaration.

Mais que signifie « Tout intéressé »?

En copropriété, cela signifie dans les faits que tout copropriétaire peut faire la déclaration de dénonciation à un assureur.

Par exemple, s'il y a un dégât d'eau dans l'unité à la suite d'un bris d'un tuyau et que le Syndicat décide peu importe la raison de ne pas faire de réclamation à son assureur, le copropriétaire pourra informer en lieu et place du Syndicat l'assureur de la copropriété. Le copropriétaire pourra même ouvrir une réclamation au nom du Syndicat.

Cette situation de fait a récemment été confirmée par la Cour dans la cause Nadkarni c. Syndicat des copropriétaires du 2237 Madison, 2014 QCCS 6231 (CanLII).

De plus, dans cette cause, le tribunal a même ordonné au Syndicat d'endosser un chèque émis par son assureur à l'attention d'un entrepreneur mandaté par l'assureur du Syndicat pour réparer les dommages, et ce, même si le Syndicat n'a pas demandé l'intervention de son assureur.

Ce que cette décision nous enseigne, c'est que le Syndicat qui ont le sait agit généralement par le biais de son conseil d'administration se doit d'être prudent et faire preuve de diligence dans la gestion des dossiers qui impliquent une intervention de l'assureur. À défaut par le Syndicat d'agir, ce dernier risque de «perdre le contrôle» de son dossier et/ou de sa réclamation, c'est un peu ce qui est arrivé dans la décision, car une réclamation a été faite et l'assureur est intervenu sans que le Syndicat y consente.

À première vue, cela peut sembler mineur, mais une situation comme celle-ci aura très certainement un impact sur la prime d'assurance qui devra être payé lors du renouvellement de la police d'assurance, car le Syndicat aura une réclamation de plus à son dossier.

Cette décision soulève également des questions sur l'obligation du Syndicat de produire une réclamation lors d'un



sinistre. Nous croyons qu'il y a alors lieu de se questionner sur la pertinence de prévoir dans la déclaration de copropriété les modalités selon lesquelles une réclamation sera effectuée ou non auprès de l'assureur de la copropriété. (nous réserverons nos commentaires à ce sujet pour un autre article). ▶

RBQ 5628 0779 01 ISO-9002



**ENTREPRENEUR DE
CONSTRUCTION
CONCORDIA INC.**
DEPUIS 1967

Spécialités:

- Réparation de béton pour stationnements
- Nivelage de plancher, mortier autonivellant
- Travaux de coffrage
- Travaux de génie civil
- Membrane d'imperméabilisation de stationnements
- Restauration de façades de bâtiments en hauteur

www.concordia-rb.com

Tél.: (514) 648-2997 Fax: (514) 648-8185
7900, Marco-Polo, Montréal, QC H1E 2S5

*Un travail bien fait
est un travail bien fait la première fois!*



Victime d'un sinistre!

C'est le temps de passer à l'action!



Par Michael Gaucher
Vice-président, RSB spécialistes
en bâtiment

Depuis bientôt 18 ans, j'œuvre en tant qu'entrepreneur général auprès des syndicats de copropriétés. En général dans la vie, l'humain a peur du changement et préfère rester dans sa zone de confort plutôt que de passer à l'action. Nous vivons tous des épreuves difficiles au cours de notre vie : séparation, perte d'un emploi, décès d'un être cher, maladie... et c'est à ce moment que nous faisons une introspection afin de faire la lumière sur les événements et se poser les vraies questions. Pourquoi l'humain attend-il toujours l'arrivée d'un événement malheureux et douloureux pour changer d'habitude et passer à l'action?

Passionné de psychologie, je me suis intéressé à ce même phénomène présent en copropriété. Malgré des rapports d'experts rapportant qu'il y a des travaux urgents à faire dans les immeubles, j'ai constaté que trop nombreux, ces rapports sont mis sur les tablettes pour plusieurs raisons : un fonds de prévoyance insuffisant, des problèmes à faire

accepter et récupérer les sommes liées aux cotisations spéciales, par négligence, etc... Cela a pourtant un grand impact comme favoriser l'augmentation possible des risques de sinistres, l'augmentation des primes d'assurance, une dégradation de l'immeuble et j'en passe.

Lorsqu'un sinistre survient, on a l'occasion de se poser les vraies questions et d'expertiser afin de régler la cause et passer en mode prévention. Prenons un cas réel que j'ai vécu dernièrement. Un immeuble de 100 unités à condos de Montréal. Il y a eu un refoulement d'égouts provenant d'un évier de cuisine dans 2 unités. Le réflexe que nous avons tous en général c'est d'appeler un plombier et/ou un spécialiste en nettoyage de drains afin de bien répondre à la situation d'urgence. Je suis en accord avec cette première étape puisque nous sommes en situation d'urgence. Par contre, lorsque l'urgence est réglée, il faut passer à la deuxième étape qui est de trouver la cause de ce refoulement d'égout.

Peu de personnes poussent plus loin l'investigation et ceux qui le font, n'utilisent pas toujours la bonne ressource. Lorsqu'un problème de ce genre survient, il faut le voir dans sa globalité afin de bien analyser la situation. Dans ce cas précis, les personnes les plus qualifiées pour effectuer ce travail sont les ingénieurs en mécanique. ►

- ▶ • **Premièrement**, ils analysent les plans mécaniques de l'immeuble.
- **Dans un second temps**, ils procèdent à une première inspection des lieux afin de valider si la tuyauterie de drainage respecte ce qui a été planifié au plan de construction. À cette étape, certaines ouvertures peuvent être nécessaires afin de faire les vérifications requises pour compléter leur expertise.
- **Finalement**, un plan et devis est émis et/ou avec recommandations pour résoudre définitivement le problème.

Ces étapes procurent de nombreux avantages pour les administrateurs. Elles facilitent la comparaison des soumissions présentées par les entrepreneurs, contribuent à réduire la responsabilité de tous, de sauver du temps et argent tout en favorisant une méthode bien organisée et réduisant les erreurs. On évite alors que d'autres situations similaires surviennent dans le futur.

En terminant, je lance un appel à tous afin de s'unir et prendre les bonnes décisions pour mieux préserver la santé de notre patrimoine collectif à long terme. ▶

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

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

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



RSB
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

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

REB 5568 7921 01

spe
VALEUR ASSURABLE



SPE valeur assurable... présent partout au Québec

Notre équipe de spécialistes vous évite de mauvaises surprises en cas de sinistre. Une couverture d'assurance suffisante, basée sur une juste évaluation de la valeur assurable de vos biens, simplifie grandement le règlement avec votre assureur.

www.spevaleurassurable.com

(Région) **Québec** 418-227-9777 | (Région) **Montréal** 514-788-9777

Sans frais 1-800-227-5257

Remplacement d'un administrateur



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale et à cet effet, il fonctionne par l'intermédiaire de ses deux organes, soit le conseil d'administration ainsi que l'assemblée des copropriétaires.

Ces deux organes fonctionnent chacun selon des pouvoirs établis par la loi ainsi que la déclaration de copropriété. C'est toutefois le conseil d'administration et les administrateurs élus qui gèrent les affaires de la personne morale et qui exercent également tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Les administrateurs sont, dans la majorité des cas, élus lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires, et ce, par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, il survient des situations où un administrateur doit être remplacé durant son mandat et nous analyserons ainsi les manières de procéder lorsqu'une telle occasion se présente.

Conseil d'administration du syndicat

Conformément aux principes établis à l'article 1084 du Code Civil du Québec, la composition du conseil d'administration, le mode de nomination, de remplacement ou de rémunération des administrateurs, ainsi que les autres conditions de leur charge, sont fixés par le règlement de l'immeuble.

En premier lieu, le nombre d'administrateurs qui doit être élu est établi à la déclaration de copropriété. Lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires (ou exceptionnellement dans certaines situations lors d'une assemblée générale extraordinaire), les copropriétaires vont procéder à l'élection des administrateurs.

Chacun des administrateurs doit être élu à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Bien entendu, l'administrateur doit accepter la charge d'administrateur et ne peut être forcé par les copropriétaires à occuper cette fonction.

La durée du mandat est ainsi également prévue dans le règlement d'immeuble. Habituellement, la durée du mandat est d'une année, mais certaines déclarations prévoient plutôt un terme de deux ans afin de notamment préserver une certaine continuité et stabilité au sein du conseil d'administration.



Toutefois, en cas de silence ou d'incertitude quant au règlement, l'article 339 du Code Civil du Québec prévoit que la durée du mandat des administrateurs est d'un an.

Il est important de préciser que la durée du mandat peut être plus longue qu'une année si l'assemblée annuelle suivante est convoquée tardivement. Ainsi, l'administrateur demeure, dans les faits, en poste jusqu'à la prochaine assemblée où il pourra se faire remplacer ou se proposer pour un nouveau mandat.

Remplacement en cours de mandat

Certaines situations se produisent en cours de mandat nécessitant le remplacement de l'administrateur en poste. Nous allons étudier certaines des circonstances liées audit remplacement de son poste.

Déménagement

Un cas fréquemment rencontré est celui où l'administrateur en poste a vendu sa partie privative et déménage ainsi en cours de mandat. Contrairement à la croyance populaire, le fait de quitter l'immeuble et de ne plus être copropriétaire ne fait pas automatiquement en sorte de terminer le mandat d'administrateur.

Ainsi, puisque la loi est muette à ce sujet, il faudra vérifier si la déclaration de copropriété comporte comme prérequis à l'administration de l'immeuble le fait d'être un copropriétaire. Si ce n'est pas le cas, l'administrateur devra donc rester en poste jusqu'à la prochaine assemblée annuelle et poursuivre la gestion de l'immeuble, malgré le fait qu'il ne demeure plus là. ►

► Charges communes impayées

L'article 1086 du Code Civil du Québec permet également au Syndicat de remplacer l'administrateur qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.

Considérant que le paiement des charges est une des obligations les plus importantes pour un copropriétaire, il va de soi que le législateur a prévu une conséquence majeure afin d'éviter que les représentants du Syndicat ne donnent le mauvais exemple.

Destitution

Similaire au remplacement lors d'une situation où les charges communes sont impayées, un administrateur pourrait aussi être destitué si dans l'exercice de ses fonctions, il ne respecte pas les obligations que la loi ainsi que les règlements de la déclaration de copropriété lui imposent et qu'il n'agit pas dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il faudra alors convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires avec ce point spécifique à l'ordre du jour, et une décision sera ensuite prise après les représentations de chaque partie concernant la destitution, une fois de plus à la majorité des voix (plus de 50 %).

Démission

La déclaration de copropriété prévoit habituellement dans le chapitre du fonctionnement et de l'administration de la copropriété qu'un administrateur peut, même après avoir accepté sa charge, démissionner en tout temps suite à un avis écrit au conseil d'administration dont la durée varie selon chaque endroit.

Ainsi, sous réserve de suivre la procédure ci-haut indiquée, la démission de l'administrateur deviendra effective suite à l'expiration du délai. Bien entendu, une telle décision doit être réfléchie et ne peut survenir à un moment pouvant causer un préjudice à la copropriété puisque l'administrateur sortant pourrait se voir tenu des dommages occasionnés. ►

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

Avocats & procureurs
[Un pilier d'excellence]

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

www.azranassocies.com
541.499.2010
Courriel : gazran@azranassocies.com Téléc.: 514.499.2979

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

- Par ailleurs, nous sommes d'opinion que dans les cas où il n'y aurait pas une telle clause permettant la démission, l'administrateur devra rester en poste à moins de pouvoir évoquer un motif sérieux justifiant sa décision. À défaut de se faire, il sera tenu de respecter ses obligations auxquelles il s'est engagé lors de son élection.

Comblé le poste vacant

Une fois de plus, c'est la déclaration de copropriété qui prévoit comment la vacance doit être comblée.

Certaines déclarations indiquent que ce sont les administrateurs restants qui vont eux-mêmes remplacer le poste vacant en choisissant une autre personne, laquelle demeurera en poste jusqu'à la prochaine assemblée. On retrouve surtout cette situation si le nombre d'administrateurs est supérieur au quorum et que le conseil peut donc toujours agir.

Il y a des situations où on exige plutôt qu'une assemblée spéciale soit convoquée dans les meilleurs délais afin de procéder à l'élection d'un nouvel administrateur.

Le délai à courir avant la prochaine assemblée annuelle est également à considérer quelquefois, notamment lorsque la démission survient dans un délai rapproché de la tenue de l'assemblée. Les administrateurs pourront ainsi être dégagés de l'obligation de pourvoir au remplacement temporaire.

Enfin, la loi (et bien souvent la déclaration de copropriété) prévoit que dans les cas où il y aurait négligence, omission et/ou refus de combler le ou les postes vacants, ou sinon lorsqu'il est impossible de procéder à l'élection ou au remplacement d'un administrateur (notamment si personne n'est intéressé à prendre la charge), le tribunal pourra, à la demande de tout copropriétaire, nommer un administrateur et fixer les conditions de sa charge.

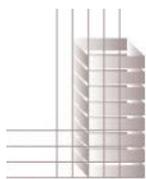
Cette procédure est également la même en cas de silence du règlement quant à toute demande relative à un remplacement d'un administrateur. Il faut toutefois spécifier que cette procédure demeure coûteuse pour l'ensemble des copropriétaires et que bien souvent, lorsqu'elle est contestée, elle peut devenir vaine si la tenue de la prochaine assemblée annuelle des copropriétaires survient entre temps et qu'il y a élection d'un nouveau conseil d'administration.

Conclusion

Puisque la loi prévoit que ce sont les règlements de l'immeuble qui déterminent le mode de remplacement d'un administrateur, il est essentiel de s'y référer afin de bien circonscrire les différentes possibilités ainsi que les délais. Chaque déclaration est unique, compliquant ainsi la possibilité de conseiller de manière générale et précise.

Les déclarations plus récentes comprennent la plupart du temps un éventail assez large des conditions nécessaires pour cesser d'être administrateur avant que le mandat soit terminé et il deviendra donc impératif de suivre la procédure énoncée. À défaut, ou en cas de problématique dans le processus de remplacement, des procédures devant les tribunaux devront être entreprises afin qu'un juge intervienne dans le débat et rende une ordonnance quant au différend. ▶

Pour toutes informations additionnelles, n'hésitez pas à nous contacter à votre plus proche convenance.



ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Éric Le Couédic, ing.
Président

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

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

Voici sommairement ses champs d'expertise :

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

Simplifiez-vous la vie avec certaines obligations légales.



Par Thierry Ségard
Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin

En tant que membre du conseil d'administration de votre copropriété, vous avez déjà comme obligation de veiller à la conservation de l'immeuble (article 1039 du Code civil du Québec [CCQ]) et d'assurer sa pérennité en prévoyant les dépenses de travaux majeurs et de remplacement (article 1071 du CCQ). Désormais, vous êtes responsable de la sécurité des personnes qui occupent votre immeuble ou qui circulent à proximité.

Pourquoi ne pas faire d'une pierre deux coups avec l'étude de fonds de prévoyance et les expertises de façade?

Depuis la réforme du Code civil du Québec en 1994, toute collectivité de copropriétaires a l'obligation de constituer un fonds de prévoyance (article 1071 du CCQ), l'objectif étant de s'assurer que les générations futures de copropriétaires n'auront pas à supporter le lourd fardeau financier de travaux. L'étude de fonds de prévoyance, réalisée par des professionnels, est un document préparé à la suite de différentes étapes, comme la revue documentaire, l'inventaire des actifs, l'évaluation de l'état, de la durée de vie utile et des coûts des équipements et composantes, ainsi que les simulations de scénario. Pour devenir un outil performant d'aide à la gestion proactive, l'étude de fonds de prévoyance doit évoluer avec l'immeuble par l'intermédiaire de révisions ou de mises à jour.

Par ailleurs, depuis le 18 mars 2013, date de l'entrée en vigueur du Code de sécurité du Québec, Chapitre VIII – Bâtiment (CSCB), les façades de cinq étages et plus ainsi que les parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle de béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol doivent faire l'objet de vérifications assurées par un professionnel selon une fréquence définie.



Il devient donc fort avantageux pour tout conseil d'administration assujéti au CSCB de travailler avec une firme multidisciplinaire de professionnels capables de répondre aux deux mandats, réduisant ainsi les coûts liés à la gestion administrative, les frais de déplacement et, surtout, le coût de ces expertises techniques.

Avez-vous l'obligation d'appliquer le Code de sécurité si la copropriété n'est pas un édifice public?

Si nous gardons à l'esprit l'objectif du CSCB, il est sage qu'une copropriété soit conforme aux exigences de sécurité. Les copropriétaires doivent faire preuve de diligence raisonnable dans l'entretien de leurs façades ou stationnements pour assurer en tout temps la sécurité des occupants et du public.

Le choix d'une firme :

Faire affaire avec une firme multidisciplinaire qui a de l'expérience, présente l'avantage de pouvoir regrouper l'expertise technique de plusieurs champs d'activités tout en respectant les enjeux financiers. Par ailleurs, l'assurance responsabilité devient celle d'une seule firme.

Possédant les ressources nécessaires à la réalisation d'un projet d'expertise dans son intégralité, une firme multidisciplinaire est en mesure de maximiser ses interventions, de mieux analyser les résultats et d'offrir un meilleur soutien. Les coûts d'expertise se trouvent ainsi diminués par le regroupement des montants habituellement applicables à chaque mandat séparé. Ultiment, cela représente pour vous un gage de qualité et un gain financier non négligeable. ▶

Apprendre de l'hiver...

...maintenant qu'il est terminé, et avant que ça recommence!



Par Jean-François Lavigne
Architecte OAQ PA LEED

Les records de basse température des derniers mois ont donné lieu à de multiples problématiques dans les immeubles en copropriété : problèmes de condensation, d'infiltration, de fissuration,... Il semble que plus le climat se réchauffe, plus il fait froid! En fait, c'est à l'échelle mondiale l'hiver le plus chaud à date, mais tous les pays et toutes les régions n'y ont pas goûté de la même façon. Au Québec, l'enveloppe des bâtiments a été soumise à rude épreuve, comme en fait foi le nombre important de nouveaux dossiers de sinistres ou de dommages matériels. Cet hiver, il y a eu peu de redoux mais quels chocs thermiques!

Les toitures, fabriquées pour la plupart de dérivés du pétrole constitués en membrane, ont subi des chocs thermiques importants, surtout à leur point de rencontre avec des éléments



Figure 1 Lanterneau mal isolé et avaloir libéré des glaces

fixes tels que lanterneaux, événements, avaloirs, cheminées, parapets et appentis. Les membranes se sont parfois fissurées autour de ces éléments, n'attendant que la fonte des neiges pour provoquer une infiltration d'eau à l'intérieur.

Dans un premier cas, la membrane s'est carrément arrachée de tout le pourtour de la collerette de l'avaloir du toit sous l'action du gel, entraînant l'infiltration d'eau aussitôt que la fonte s'est amorcée. N'oublions pas que la neige, qui possède une valeur

isolante, ne recouvre généralement pas l'avaloir parce que de l'air chaud s'échappe de celui-ci. Il y a donc une différence de température importante entre la membrane autour de l'avaloir et le reste de la membrane de toit. Le stress occasionné à la membrane par une épaisse couche de glace contribue également à affaiblir celle-ci aux points de rencontre avec des éléments fixes.

Dans un autre cas, plus bizarre encore, l'eau s'est infiltrée en février autour de lanterneaux existants sur un immeuble de plusieurs étages. En plein hiver, il serait tentant d'écarter l'infiltration comme cause probable des dommages, accusant plutôt la condensation. Un examen minutieux révèle cependant que des lanterneaux mal isolés au niveau de leurs murets, perdent de la chaleur, ce qui fait fondre la neige localement et l'eau peut s'accumuler, n'ayant pas de canal pour se rendre à l'avaloir complètement pris dans les glaces. Il est donc impératif de dégager les avaloirs pour éviter que l'eau monte... (Figure 1). Je ne m'étendrai pas non plus sur les dommages permanents causés aux membranes par les personnes qui déneigent et déglacent les toitures à la hache...



Figure 2 Givrage entre panneaux de verre

Les portes et fenêtres sont également soumises à rude épreuve par temps très froids. Les anciennes générations de portes et fenêtres sont vulnérables au givrage entre les vitres coulissantes (Figure 2).

Sans un diagnostic rigoureux fait par un expert expérimenté, il sera souvent nécessaire d'engager des frais inutiles dans un processus d'essais et d'erreurs successifs.

- ▶ La fonte ultérieure de ce givre peut entraîner des dommages collatéraux aux cadres et au placoplâtre entourant les ouvertures. Les façades orientées du nord-ouest au nord-est sont particulièrement défavorisées car elles ne reçoivent que peu ou pas de réchauffement solaire durant la journée. Il faut toujours ouvrir les habillages de fenêtre durant la journée, pour permettre l'assèchement des fenêtres givrées. Dans les pires cas, il faudra restaurer les coupe-froids ou remplacer la fenêtre, une opération qu'il vaut mieux bien planifier.

Les parements extérieurs subissent d'importants chocs thermiques également. Des matériaux différents se dilatent et se contractent différemment. A la rencontre de deux types de parement se trouvent souvent des solins intramuraux et des produits de scellement sujets au vieillissement. L'entretien du scellement des ouvertures et des jonctions entre parements est vital pour maintenir l'étanchéité de l'enveloppe mais ce n'est pas la seule barrière d'étanchéité. Ce sont les solins intramuraux et le pare-intempérie qui jouent ce rôle. Du scellant fissuré laisse passer l'eau derrière le parement et si les solins sont fissurés (ou inexistant!), une infiltration directe suivra inévitablement.

Dans un cas à l'étude par notre bureau, les structures de béton qui prolongent leurs balcons à l'extérieur se sont refroidies du côté intérieur au point de causer l'apparition de gouttelettes d'eau au plafond (Figure 3).

Des moisissures sont ensuite apparues, rendant l'intervention plus complexe. Les froids intenses et prolongés nécessitent la mise en place de stratégies d'isolation thermique durables.



Figure 3 Condensation sous dalle de toiture

Pour toutes ces raisons et bien d'autres, je ne saurais insister trop sur l'importance d'un diagnostic rigoureux lorsque des problématiques surviennent. Trop souvent, lorsque l'architecte arrive sur les lieux, les ouvriers ont enlevé des éléments essentiels à la compréhension de la problématique et à l'identification de la cause probable.

Sans un diagnostic rigoureux fait par un expert expérimenté, il sera souvent nécessaire d'engager des frais inutiles dans un processus d'essais et d'erreurs successifs.

Bon été! ▶

© 2014 Zaraté+Lavigne Architectes Inc.

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ+LAVIGNE
ARCHITECTES



514 273 4451
zaratelavigne.com

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* FENESTRA^{MD}

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402



Interview de M. Sean Cornish, gestionnaire de copropriété de la région d'Ottawa!



Par Jocelyn Bedard
Groupe Fenestra

Gestionnaire chez Apollo Property Management, M. Cornish était aux prises à des problèmes de fenêtres.

M. Cornish, vous êtes dans le métier de la gestion de copropriété depuis combien de temps?

Depuis deux ans avec Apollo Property Management en tant que gestionnaire de copropriété et vice-président d'une autre compagnie de gestion d'immeuble pendant 10 ans.

Habituellement, avec quel genre d'immeuble travaillez-vous?

Mon expérience a été acquise auprès de condos résidentiels à étages multiples d'importance, surtout situés dans la région d'Ottawa.

Considérant votre description de tâches et votre expérience, avec quel genre de projet êtes-vous impliqué et quelles décisions devez-vous prendre?

Je suis impliqué dans les décisions finales avec le conseil d'administration. Il s'appuie sur des informations, conseils et expertises que je lui transmets. Cela est relatif à des petits projets de 3,000 \$ autant qu'à des projets de plusieurs milliers de dollars.

Doit-on comprendre que vous aimez votre emploi!

Absolument. Chaque journée est un défi différent et j'ai à travailler avec des gens qui ont un grand intérêt pour la qualité de mon travail. Je travaille régulièrement avec des dirigeants d'entreprises et d'importants investissements. C'est intéressant de voir comment les entreprises sont administrées et quelles décisions sont prises. C'est une grosse responsabilité pour le gestionnaire d'immeubles d'avoir à prendre de bonnes décisions pour l'entretien des édifices, le syndicat, ses administrateurs et les copropriétaires.

Récemment, vous avez géré deux tours à condos jumelles à Ottawa, au 500 et 530 rue Laurier. Avez-vous géré différemment l'une et l'autre des deux tours?

Ces deux tours sont deux projets sur le même complexe. Il y

en a une qui compte 27 étages et l'autre compte 28 étages. Elles ont été bâties dans le milieu des années soixante-dix par le même constructeur et elles sont similaires. Cependant, il y a quelques différences qui font que les priorités ne sont pas les mêmes. Les deux immeubles sont des sociétés de condominium différentes. Ils ont donc chacun leur conseil d'administration.

Doit-on comprendre qu'ils ont eu des interrogations et des décisions à prendre concernant les fenêtres ces dernières années. Pouvez-vous nous expliquer brièvement les démarches encourues?

Le processus pour le 500 rue Laurier a débuté avant mon implication dans la gestion de l'immeuble. Le conseil d'administration avait déjà évalué le coût de remplacement des fenêtres. C'est à cette période que les administrateurs ont commencé à voir garnir le fonds de réserve. Chaque CA informait les propriétaires de leurs préférences concernant l'approche à prendre pour l'entretien de la fenestration.

Dans le cas du 500 rue Laurier, les copropriétaires ont opté pour le remplacement des fenêtres tout en gardant le cadre existant.

Dans l'autre tour, au 530 rue Laurier, ils ont voté pour le prolongement du cycle de vie des fenêtres existantes.



Pouvez-vous nous préciser les défis à chaque option? Nouvelles fenêtres par rapport au reconditionnement des fenêtres existantes?

Le remplacement des fenêtres est une option plus dispendieuse et plus intrusive. Dans ce cas-ci, le conseil a choisi de conserver le cadre existant, d'enlever les fenêtres et le support et d'installer de nouvelles fenêtres dans le cadre existant. Les vieilles fenêtres ont été remplacées par des fenêtres thermales. Ce projet a répondu aux attentes du syndicat en matière d'étanchéité, de fenêtres sans gel et aussi une belle apparence. Le remplacement des fenêtres demande ap- ►

...pour l'option du
reconditionnement...

Quelle suggestion
feriez-vous...

- proximaivement deux à trois jours. Les propriétaires ont tous été incommodés par la température lors des travaux d'enlèvement des anciennes fenêtres et l'installation des nouvelles.

Quant à l'option de reconditionnement et non le remplacement, la décision a été prise pour des raisons de prix. Certains copropriétaires étaient d'opinion que des travaux n'étaient pas nécessaires sur les fenêtres et que le remplacement ne devenait pas nécessaire et plutôt dispendieux. Alors, ils ont opté pour l'option du reconditionnement et choisi de conserver les fenêtres et les cadres actuels. Le reconditionnement demande seulement une demi-journée ou au plus une journée de travail. C'est beaucoup moins intrusif.

Durant ces travaux, remplacement et reconditionnement, vous avez eu à collaborer avec des professionnels, ingénieurs et architectes. Quelles expériences en retirez-vous?

Dans les deux cas, le conseil d'administration a engagé un ingénieur afin de faire une évaluation de la condition des fenêtres originales, proposer des options d'exécution et répondre aux questions des administrateurs du syndicat

Au 500 rue Laurier, l'ingénieur a recommandé le remplacement complet. Il a également surveillé le projet, qualité d'exécution jusqu'à la fin des travaux.

Au 530 rue Laurier, le conseil d'administration a retenu les services du même ingénieur pour faire l'évaluation, transmettre ses recommandations aux copropriétaires et les accompagner dans leur décision. La décision prise, ils ont effectué leur recherche pour sélectionner la compagnie qui aurait l'expertise pour le reconditionnement et effectuer le travail conformément aux attentes de qualité et de budget.

Le conseil d'administration a étudié plusieurs compagnies, en Ontario et au Québec. Avant que la décision de reconditionnement des fenêtres soit prise, un test de projet avec des échantillons a été effectué. Les résultats ont confirmé au conseil qu'il venait de trouver ce qu'il recherchait. Le

Groupe Fenestra a été choisi avec le meilleur prix et la meilleure proposition d'exécution des travaux, appropriés aux attentes du syndicat.

Comment évaluez-vous votre expérience avec l'option de reconditionnement des fenêtres?

Dans tout projet où vous devez avoir accès à 227 unités et traiter avec des copropriétaires résidents et non-résidents, c'est toujours plus compliqué et ça demande beaucoup de préparation pour bouger les meubles tout en supervisant les travaux de reconditionnement, etc.

Groupe Fenestra a du succès, car son personnel est habilité à bien planifier ces étapes de réalisation des travaux. Ils ont débuté par nous transmettant des directives pour bien préparer les propriétaires et ce qui sera requis pour aussi préparer l'environnement de travail à l'intérieur des unités.

Le surintendant a été un acteur important au succès du projet. Il a bien contribué avec l'entrepreneur en facilitant l'accès aux unités et au déplacement des résidents. Il s'est chargé

La chose la plus importante à garder en tête quand on planifie réaliser un projet du genre est de s'assurer que tout le monde a une bonne compréhension de toutes les étapes de réalisation

des préparations de dernière minute pour s'assurer que le travail soit fait dans les temps voulus.

Quelles suggestions feriez-vous aux gestionnaires qui doivent réaliser des projets de reconditionnement des fenêtres?

La chose la plus importante à garder en tête quand on planifie réaliser un projet du genre est de s'assurer que tout le monde a une bonne compréhension de toutes les étapes de réalisation. Qu'il faut en tout temps tenir informés les copropriétaires et les soutenir durant les travaux dans leur unité pour que l'expérience soit la moins dérangeante possible. D'autre part, si le mandat est de réduire l'infiltration d'air, prévenir l'infiltration d'eau, ou le mouvement mécanique défectueux, il est important de bien faire comprendre aux copropriétaires qu'il y a un compromis à faire quant à leurs attentes esthétiques. Quand il y a reconditionnement des fenêtres, ils s'attendent à ce qu'elles soient belles et brillantes, mais elles ne le sont pas. Il est donc important de s'assurer que ►



- les copropriétaires et résidents soient informés des limitations liées au reconditionnement, malgré tous les avantages qu'il procure au syndicat.

Comment mesurez-vous la satisfaction de vos clients des deux tours, deux projets différents?

Nous n'avons pas sondé les propriétaires ou envoyé un questionnaire pour évaluer le niveau de satisfaction. Dans ce cas, c'est difficile puisqu'on a deux tours assez similaires et deux projets différents. Un plus coûteux que l'autre avec des attentes différentes. Cependant, dans les deux cas, la majorité des propriétaires ont été satisfaits avec le travail effectué et les conditions ont été améliorées. Les nouvelles fenêtres ont réglé le problème du gel du côté nord de l'édifice.

Au 530 rue Laurier, les problèmes de gel n'étaient pas prévus par le mandat et ne faisaient pas partie des objectifs du syndicat.

En conclusion M. Cornish!

Il faut retenir que la décision de choisir entre le remplacement et le reconditionnement des fenêtres repose sur l'état des fenêtres de l'édifice, des administrateurs et des copropriétaires, du budget et du niveau d'intolérance aux effets de changement durant les travaux.

Finalement, les deux projets ont été complétés avec succès selon moi. Quant au reconditionnement, le projet a été moins compliqué à réaliser et plus facile à gérer. Le Groupe Fenestra a travaillé efficacement et de concert avec nous. ►

Protection Incendie



Roberts Ltée

Fire Protection Ltd

Protection incendie Roberts vous offre une vaste gamme de services pour vous assurer une protection optimale en tout temps.

Du contrat à prix fixe à l'option clés en main, qu'il s'agisse de la protection de bâtiments industriels, commerciaux ou résidentiels, neufs ou existants.

Nos installations sont assurées par des techniciens professionnels qui s'assureront de leur conformité aux normes.

Nous offrons les services d'inspection, d'installation et de maintenance sur ces systèmes :

- Système de gicleurs
- Dispositif d'anti-refoulement
- Système d'alarme incendie
- Extincteurs Portatifs
- Lumières d'urgence
- Hotte de cuisine
- Intercom
- Camera de sécurité

Services 24 heures / 7 jours

Gicleurs automatiques-Incendie

Nous sommes spécialisés dans la conception et l'installation de gicleurs automatiques incendie.

26A, boulevard Hymus

Pointe-Claire, QC H9R 1C9

Tél.: 514-695-7070

Fax.: 514-695-0311

christina.burger@piroberts.ca

ENTRETIEN
MENAGER

Le Chiffon Doré

514-325-0825

UN SERVICE
PROFESSIONNEL,
ÉCONOMIQUE,
ET DE
QUALITÉ.

Cessez de magasiner
une équipe d'entretien.

ON S'OCCUPE DE TOUT !



COPROPRIÉTÉ
RÉSIDENTIEL - COMMERCIAL

Le Chiffon Doré est une compagnie québécoise établie en 1997, offrant un service clef en main pour les copropriétés et un service exemplaire de nettoyage pour le résidentiel et commercial, pour la grande région de Montréal.

Grâce à une excellente communication et un bon suivi, la relation d'affaires sera durable et vous sera profitable.

Un service économique et de qualité fait avec professionnalisme.

Le succès du Chiffon Doré est basé sur son personnel professionnel, bien formé, fiable et très soigneusement sélectionné.

Que vos besoins soient hebdomadaires, bimensuels ou mensuels, nous sommes toujours prêts à vous servir avec une qualité de propreté plus qu'impeccable!

Spécialisé dans le nettoyage des copropriétés, dont le nettoyage des parties communes incluant le remplacement des ampoules ou néons, entrer et sortir les bacs à ordures et de recyclages, nettoyage des ascenseurs, nettoyage des murs et plafonds et toute autre entretien des aires communes.

Nous effectuons aussi le lavage des vitres en hauteur, nettoyage des tapis, nettoyage de garage au printemps, tonte de gazon, déneigement et beaucoup plus.

Le Chiffon Doré possède tous l'équipements pour effectuer ses travaux.

Laissez-nous le plaisir de vous soumettre une soumission, complètement gratuite.

**Toujours prêts à vous servir
avec une qualité de propreté
encore plus qu'impeccable!
Nous vous donnerons le
service que vous méritez.**



**À l'année longue, notre
travail intérieur ou extérieur
fera honneur à votre
propriété.**



info@chiffondore.com

www.chiffondore.com

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

Un service offert par :

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation,
Représentation commerciale et publicitaire.



Téléfix productions collabore à la réalisation des vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur le site www.ExpoCondo.ca.

Notre partenariat offre maintenant des services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs.



OPTION 1

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

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

OPTION 2

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

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 1 800 \$ / minute

OPTION 3

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

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 3 000 \$ / minute

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

Information et évaluation détaillée du projet :
Jean-Sébastien Beaulne - **450.444.3342** poste 811
CondoMarketing - **514.380.8398**

Les climatiseurs/ thermopompes

font parti intégrantes
de nos vies!



Par Denis Ferland
Président A/C Kleen

Que ce soit au travail ou à domicile, saviez-vous que ces appareils peuvent vous causer des problèmes de santé?

De plus, leur mauvais entretien pourrait s'avérer coûteux à la longue.

L'utilisation des climatiseurs/thermopompes lors de chaude journée d'été ou bien pour nous chauffer l'hiver pour notre confort est appréciée. Malgré un entretien de vos filtres, votre unité sera fort probablement encrassée ou le deviendra. Leur fonctionnement n'est pas responsable en lui-même des pathologies qui peuvent en découler. En revanche, le mauvais entretien des installations est à l'origine des quatre grandes pathologies que sont les allergies, moisissures, champignons et légionellose

Si vous souffrez de problème respiratoire, d'allergies des yeux qui piquent ou larmoyant, trouble de sinus, etc., ce pourrait être un signe que votre appareil a besoin d'être nettoyé. Nous n'avons qu'à penser au centre hospitalier de Québec et leur tour



de refroidissement qui a eu ce genre de problématique il y a de cela quelques années et qui découlait de leur système de ventilation. Il pourrait en être de même chez vous à votre domicile ou lieu de travail.

De par leurs fonctionnements, les climatiseurs cachent une surface humide par laquelle l'air circule pour refroidir les lieux. Tout ce qui se trouve dans l'air passera par cette partie humide qui sera propice au développement des microbes. Ces microbes seront dispersés dans l'air que vous respirez. Peut être ne saurez vous pas pourquoi vos yeux coulent, piquent, ou que votre nez coule ou bien que vous avez des maux de tête inexplicables, mais cela pourrait fort probablement être dus au mauvais entretien de vos unités.

De plus, l'encrassement provoque une diminution significative de l'efficacité de votre appareil de ventilation. D'après les études, plus de 95% des appareils de climatisation sont dans un état sanitaire et d'encrassement inquiétant.

Selon le fabricant Mitsubishi, l'encrassement peut faire augmenter jusqu'à 30 % la consommation électrique d'une unité murale.

Les conséquences directes d'un mauvais entretien feront que votre appareil sera ;

- sous performant
- sa capacité de refroidissement en sera affectée
- diminution du volume d'air
- développement propice aux microbes tels que la légionellose

- ▶ - prolifération des champignons et moisissures causant des mauvaises odeurs
- écoulement d'eau de condensation (problème fréquent)
- formation de glace
- surconsommation électrique
- réduction de vie de l'appareil
- coût de réparation

Comment diagnostiquer?

- présence de matière grisâtre/noire à la sortie d'air
- présence de mousse poussiéreuse sur la turbine
- présence de poussière sur l'évaporateur
- sous performance de l'appareil
- mauvaise odeur (terre humide)
- écoulement d'eau (problème fréquent)
- taches sur les volets
- turbine encrassée

Au plaisir de discuter de vos enjeux. ▶



PRÉVENTION MESURES D'URGENCE

Pascal Parent
Président

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



Gheorghe Cepreaga
Technicien senior, Sciences du bâtiment

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

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

514.684.5555 poste : 2361
gheorghe.ceprega@amec.com

1-866-943-AMEC

On éponge vos soucis

NETTOYAGE | ASSÈCHEMENT | DÉCONTAMINATION

Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

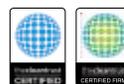
- > Nettoyage et restauration de bâtiment
- > Rénovation et construction après sinistre
- > Séchage restauratif (Dégât d'eau)
- > Décontamination

NUMÉRO D'URGENCE

514.373.6744



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
www.rsbspecialistes.net



RBQ 5888 7921 01

CONTRÔLER LA QUALITÉ D'EAU DES PISCINES ET DES SPA... POUR UNE BAIGNADE SÉCURITAIRE



Par Catherine Larin
H2O - Gestion de piscines, plages et spas

Quels sont les risques d'une eau de spa pour les usagers?

Comment est-ce que les spas et les piscines sont-ils susceptibles d'être contaminés et quels sont les risques pour les propriétaires et usagers?

Il est à noter que même si votre eau de piscine est limpide et vous semble incroyable, elle peut contenir des micro-organismes nuisibles pour la santé. Le principal risque de contamination de l'eau provient de l'utilisation du spa par quelqu'un qui souffre de problèmes gastriques. Peu invitant... je l'admets. Si un baigneur ingère ensuite de l'eau de baignade contaminée, il pourrait être contaminé à son tour et voir apparaître les symptômes suivants : Gastroentérites, dermatites (infections de la peau), otites (infections des oreilles), conjonctivites (infections des yeux), infections respiratoires.



Quels sont les moyens de prévenir?

Même les piscines et les spas les mieux entretenus comptent des risques de contamination. Par contre, ces risques deviennent presque nuls en mettant toutes les pratiques en place :

- Compter sur de la main-d'œuvre formée et compétente pour effectuer les analyses d'eau
- Maintenir en tout temps une qualité d'eau impeccable afin que les micro-organismes ne puissent se développer dans l'eau de baignade;
- S'assurer de la mise en place (ou du bon fonctionnement) d'un système automatisé pour l'injection de produits chimiques dans votre bassin;
- Entretien et mettre à niveau votre système de filtration afin de maximiser la capacité de filtration de l'eau et obtenir une eau de baignade de qualité;
- Procéder aux analyses d'eau en laboratoires accrédités à chaque deux semaines pour les bassins extérieurs et à chaque 4 semaines pour les bassins intérieurs, tels qu'exigés par le Règlement sur la qualité d'eau des piscines et autres bassins artificiels;
- Inculquer aux usagers de vos bassins de bonnes habi- ►



DOUCHE OBLIGATOIRE



tudes : prendre une douche avant l'utilisation, ne pas se baigner en cas de problèmes gastriques, maladie ou infections de la peau, etc.

Des bonnes nouvelles?

La bonne nouvelle est que le chlore et autres désinfectants détruisent la grande majorité des micro-organismes. Les piscines et les spas les plus sécuritaires sont donc ceux qui sont les mieux entretenus.

Besoin d'un coup de main?

Vous devriez sur une base régulière procéder à une inspection complète de vos installations. Faites appel à des spécialistes et vous pourrez vous détendre dans votre spa en toute tranquillité !!! Il nous fera plaisir de vous assister et de répondre à toutes vos questions.

Bonnes baignades! ▶



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.

Analyse de la qualité de l'air

Spores de moisissures



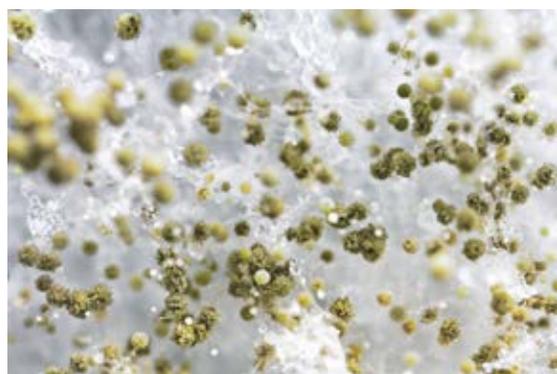
Par Lynda Bigras,
technicienne en services d'analyses



Analyse de la qualité de l'air

1. Échantillonnage par une technicienne qualifiée
2. Analyse microbiologique par un laboratoire certifié
3. Certificat d'analyse d'air et lettre explicative certifiés à l'appui
4. Résultats disponibles en 48 heures

Vous obtiendrez des résultats objectifs et complets quant à la présence ou à l'absence de contamination fongique dans le bâtiment. L'analyse des échantillons identifiera le genre et le nombre de moisissures présents pouvant affecter la qualité de l'air intérieur et les effets sur la santé des occupants.



Une analyse de la qualité de l'air est recommandée lors de symptômes suivants :

- Le bâtiment ou la pièce est très humide
- Il y a de la moisissure

- La présence de taches, souvent noirâtres, sur les murs, les plafonds, les tapis, etc.
- La présence d'une odeur caractéristique de moisis, de terre ou d'alcool
- La présence de cernes, de gondlements ou d'autres signes d'infiltration d'eau sur les murs ou les plafonds pouvant indiquer la présence de moisissures dissimulées derrière les matériaux

Les moisissures sont des champignons microscopiques présents dans la nature et transportés dans les bâtiments par les courants d'air et les humains. Une fois à l'intérieur, les moisissures peuvent se développer si elles sont en présence d'eau ou d'humidité en quantité suffisante et de matières nutritives comme le bois, le carton ou le placoplâtre. On les retrouve souvent aux endroits humides, par exemple autour des fenêtres ou lors d'infiltration d'eau non détectée.

Détection d'infiltration d'eau

Souvent lorsque les moisissures apparaissent en bas des murs ou au plafond ou qu'un écoulement d'eau survient en période de fortes pluies, il est pratiquement impossible d'en connaître la source sans travaux majeurs invasifs. **La caméra thermique permet de localiser la source de l'infiltration d'eau sans briser les murs ou les plafonds du bâtiment.** Les accumulations d'eau sous les planchers ou dans les murs sont souvent invisibles et ne peuvent être détectées qu'avec une inspection thermique. ▶

**ST-PIERRE
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassocies.com

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

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



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

Assurance Copropriétés



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

Mieux vaut prévenir !

RC

Racine & Chamberland
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone 514.723.8078

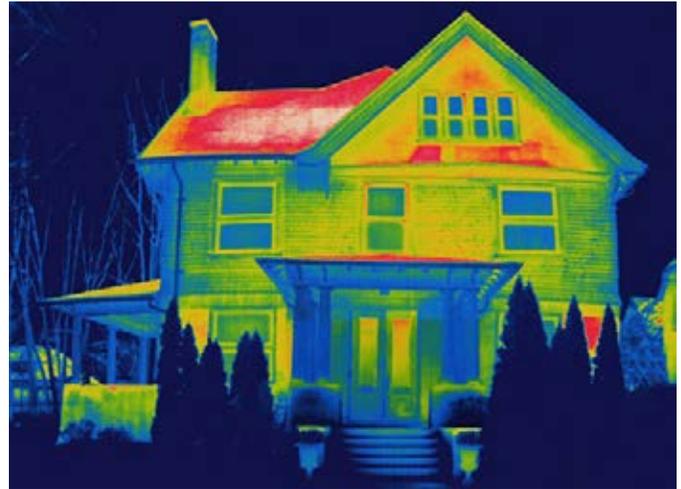
Cellulaire 514.998.5437

bbousseau@racinechamberland.com

Service d'inspection visuelle et thermique du bâtiment



Par Sylvain Leroux
Inspecteur en bâtiment
et thermographe certifié
514 617-4921
detectionthermique@gmail.com
www.detectionthermique.com



Dans un contexte immobilier où un grand nombre de bâtiments existants prennent de l'âge, il est de plus en plus nécessaire de faire inspecter les bâtiments que nous désirons acheter ou encore que nous désirons entretenir. Il devient alors nécessaire d'effectuer une inspection et une analyse de l'enveloppe extérieure afin de connaître son état actuel et de procéder éventuellement à des travaux correctifs et d'entretien d'usage.

L'inspection visuelle

Le simple fait de confier la tâche de l'inspection à un inspecteur en bâtiment a très souvent permis de découvrir certaines problématiques du bâtiment telles une isolation insuffisante dans l'entre toit, des fissures sur le crépi de ciment extérieur qui indique que la fondation elle-même est fissurée, un calfeutrage fissuré autour d'une fenêtre etc.

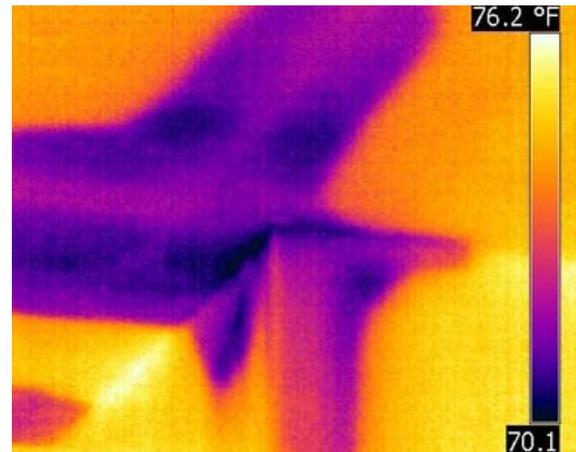
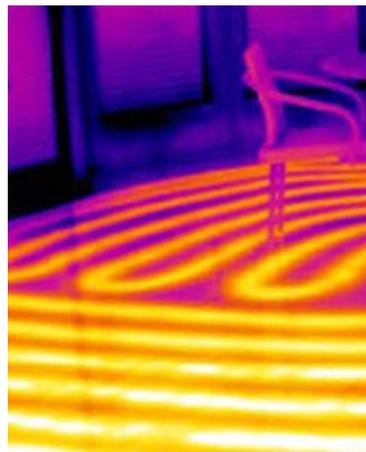
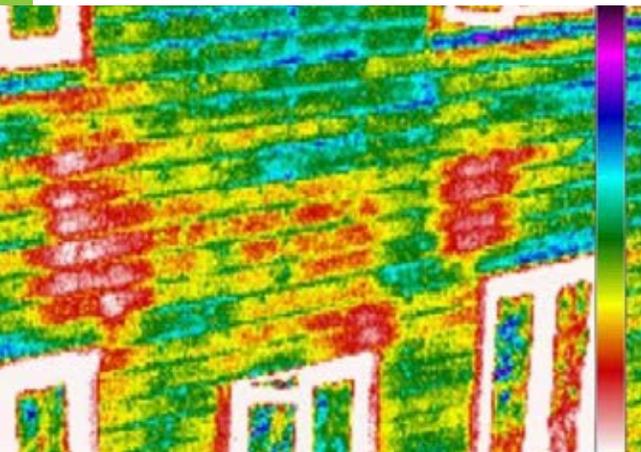
L'inspection avec caméra thermique

Mais qu'en est-il vraiment au niveau de l'enveloppe interne des murs donnant sur l'extérieur? Quel est son état actuel? Nous avons dernièrement inspecté un triplex à l'aide d'une caméra thermique, ce qui nous a permis de constater que l'ensemble des murs donnant sous les fenêtres de ce bâtiment étaient complètement détériorés par les infiltrations d'eau et des moisissures étaient présentes dans ces zones.

Heureusement que ces infiltrations d'eau n'en étaient qu'à leur début et que nous avons été en mesure de les détecter avant que les spores de moisissure envahissent l'air des logements et que les dommages aux cloisons n'aggravent la charpente elle-même.

L'inspection complète et approfondie

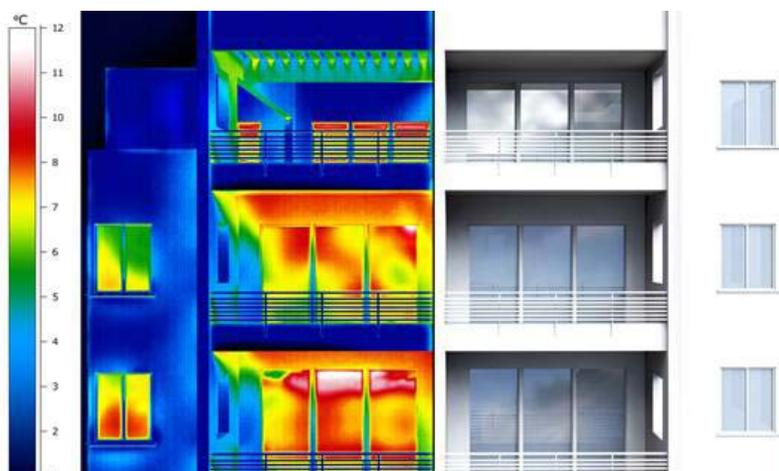
Dans le cadre de nos inspections et expertises effectuées, il en ressort que les plus grandes et les plus coûteuses problématiques courantes sont les infiltrations d'eau et les pro- ▶



- ▶ blèmes d'humidité qui occasionnent des moisissures et la détérioration des matériaux.

Pourtant, le calfeutrage extérieur de ce triplex avait été refait à neuf. Toute inspection visuelle aurait simplement validé ce fait : le calfeutrage est refait à neuf. Noter qu'avant de vendre un bâtiment, il arrive fréquemment que des travaux de mise à jour soient effectués sur celui-ci, dissimulant par le fait même des problématiques internes à la structure du bâtiment.

Dans ce cas-là, à l'aide de la thermographie, il nous a été possible de détecter les zones détériorées sous les fenêtres et de sonner l'alerte.



Des travaux de remplacement des composantes touchées par les infiltrations d'eau ont été effectués avant la prise de possession. Des moisissures avaient fait leur apparition derrière le placoplâtre.

La thermographie est utilisée comme outil supplémentaire lors des inspections afin d'effectuer celles-ci de façon non destructive. Il s'agit d'un outil performant utilisé pour identifier une panoplie de conditions anormales qui sont invisibles à l'œil nu.

Cette technique peut faciliter la détection de plusieurs déficiences telles que les connexions électriques dangereuses, les circuits électriques surchargés, la plomberie défectueuse, l'infiltration d'eau, l'humidité excessive, les problématiques de froid/chaueur, la moisissure, les problématiques de toiture, etc. La thermographie est une méthode puissante et non invasive. ▶

**Pour une inspection plus que visuelle,
une inspection thermique professionnelle!**

Commercial

F.L.C. Renove inc
Entrepreneur Général
& Plomberie

Résidentiel

Francesco Del Giacco
Président

Tél.: 514-365-6311
Cell: 514-240-5300
Fax: 514-365-2524
721- Ile Ave
LaSalle, Qc H8P 2R4
fdeigiacco@fcrenove.com



INSPECTION EN BÂTIMENT

Service résidentiel et commercial



Résidentiel
Commercial
Industriel

DÉTECTION
THERMIQUE
JD

ASSURÉ ERREURS ET OMISSIONS

Nous joindre : 514.617.4921

detectionthermique@gmail.com
www.detectionthermique.com

INSPECTION PRÉACHAT APPROFONDIE

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



Centré Thermographe ITC



À quel moment doit-on refaire le calfeutrage?



Par Par Christian Barbe, président
Calfeutrage Élite inc

Tout simplement lorsque le vieux scellant affiche des signes de fendillement ou de décollement prématuré permettant ainsi à l'air et à l'eau de s'infiltrer à l'intérieur de l'enveloppe de votre bâtiment. Dès l'apparition des premiers signes d'une dégradation évidente, vous devez inspecter régulièrement l'état des joints afin d'évaluer la progression du phénomène. Des inspections automnales et printanières, supportées par quelques photographies des mêmes ouvertures, vous permettront de comparer et constater les changements survenus entre chacune des vérifications. Ne tolérez pas la situation trop longtemps, car une chose est certaine ; dès qu'il y a présence de décollement ou fendillement, soyez assurés que vous êtes déjà victimes d'infiltration d'air ou d'eau.

Il ne faut surtout pas attendre de constater des dégâts à l'intérieur pour réagir ou réaliser que vous subissez des infiltrations d'eau. Très souvent, les matériaux à l'intérieur de vos murs auront le pouvoir d'absorber toute l'eau qui s'est infiltrée sans que vous puissiez voir la moindre goutte à l'intérieur. Par contre, dès que les matériaux seront saturés d'eau et qu'il ne cessera de pleuvoir, alors vous subirez les effets surnois d'un flot continu que vous ne pourrez malheureusement pas colmater sur le champ. Vous n'êtes pas sans savoir à quel point les assureurs sont sensibles à ces situations et les problèmes d'assurabilité que ça peut vous causer si vous êtes négligents à cet égard.

Malheureusement, le choix de certains types de scellants et les faibles quantités appliquées à l'origine vous imposent une certaine vigilance dès la fin de votre garantie du constructeur. Une dégradation du calfeutrage d'origine peut survenir dif-



féremment et aléatoirement d'une ouverture à l'autre. Très souvent, les façades orientées vers le sud et à l'ouest, étant plus longtemps exposées au soleil, ont tendance à se dégrader plus rapidement que les autres façades.

Les scellants d'origine durent en moyenne une dizaine d'années et commencent souvent à montrer des signes de fendillement dès la 5e ou 6e année. Il n'est pas rare de voir des décollements sur près de la moitié des ouvertures après seulement 9 ou 10 ans. Malheureusement, les faibles quantités appliquées originalement résistent mal aux effets du climat québécois et subissent énormément de stress lors des grands changements de température. On constate trop souvent des joints d'origine qui effleurent à peine la bordure des cadres et qui commencent à se décoller dès que les matériaux subissent les premiers grands écarts de température.

La longévité d'un joint de calfeutrage étanche dépend de plusieurs facteurs tels le choix du scellant approprié, la préparation et l'apprêtage des surfaces, une application généreuse selon les standards de l'industrie et un façonnage exécuté de ►



- la main d'experts. Plus le joint est large et adhère à un maximum des surfaces, plus longtemps il durera. Règle générale, un joint performant aura une largeur moyenne de 5/8" à 3/4" et une épaisseur au centre d'environ 1/2", et comportera un angle de finition à 45 degrés.

Les scellants à base de silicone ou au polyuréthane sont d'une grande qualité et sont parmi ceux qui durent le plus longtemps. Appliqués selon les standards de l'industrie et les recommandations des fabricants, ils peuvent durer un minimum de 20 à 25 ans.

Il est aussi très important de noter qu'il existe différents types de scellants conçus spécialement pour certains substrats tels que la brique, le béton, la pierre, le vinyle, l'aluminium, l'agrégat, l'acrylique, le bois, le verre, etc. Dans certains cas, il faudra même apprêter certaines surfaces. Un entrepreneur spécialisé dans le calfeutrage utilisera le scellant le plus approprié et vous éviterait une erreur fâcheuse si vous aviez considéré faire faire les travaux par un entrepreneur non spécialisé. ►



*Le gardien de
votre confort*



**Calfeutrage
Élite**

514-910-3548 (ELIT)



Résidentiel Commercial Industriel
SPÉCIALITÉ: CONDOMINIUMS

www.calfeutrage-elite.com

RBQ: 5629-7856-01



SOLUTIONS ÉCO-ÉNERGÉTIQUES

- **REMISE À NEUF DES FENÊTRES :**
L'alternative au remplacement
Fini les infiltrations d'air
- **FENÊTRES NEUVES EN FIBRE DE VERRE :**
La dernière fenêtre que vous installerez
500 fois moins conductrices que l'aluminium
- **PELLICULE SOLAIRE LIQUIDE ETIME™ :**
Augmente la performance énergétique du verre
- **CALFEUTRAGE :**
Assure l'étanchéité du bâtiment
- **ZÉROFUITE :**
Diminue les infiltrations et exfiltrations d'air
- **PEINTURE PROTECTION THERMALE :**
Diminue les coûts de climatisation
Protège et embellit le bâtiment

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

L'ORGANISATION DES MESURES D'URGENCE



Par Francine Guertin
Technicienne mesures d'urgence de
PMU Québec inc.

Une habitation de type condominium disposant d'un système d'alarme incendie doit prévoir des mesures d'urgence. Un plan de sécurité incendie est alors obligatoire. On le retrouve généralement dans les bureaux administratifs, à la réception ou tout autre endroit facile d'accès à des fins de consultation par les employés, les copropriétaires, le syndicat de l'édifice et le service d'incendie.

Dans l'ensemble, un plan de sécurité incendie et mesures d'urgence est défini de manière générale. Certains éléments sont considérés et pris en compte pour l'élaboration des mesures d'urgence, notamment :

- Le nombre d'employés.
- Le nombre d'occupants
- L'étendue du site.
- Les caractéristiques du bâtiment.
- Les caractéristiques du système d'alarme.
- Les exigences du service d'incendie.

Nous savons tous que la sécurité des gens que nous aimons est primordiale. Il est important de démystifier les termes et règlements en prévention incendie. Voyons maintenant un bref descriptif de ce que l'on retrouve dans un plan de sécurité incendie ainsi que le langage adopté.

FORMATION DU PERSONNEL ET/OU COPROPRIÉTAIRES

Tout le personnel d'intervention doit recevoir une formation et une copie des mesures d'urgence et des tâches qu'ils doivent accomplir en cas d'incendie.

- Chaque employé inscrit dans l'organigramme d'évacu-

ation doit recevoir une copie du manuel de formation et être informé du rôle attribué.

EXERCICES D'ÉVACUATION

Annuellement, un exercice doit être effectué pour le bâtiment. Cet exercice doit tenir compte :

- De l'usage du bâtiment et des risques d'incendie.
- Des caractéristiques de sécurité du bâtiment.
- Du degré souhaitable de participation des autres occupants, ainsi que le personnel d'intervention.
- De l'importance et de l'expérience du personnel d'intervention
- Des caractéristiques des systèmes de sécurité incendie installés dans le bâtiment.
- Des exigences du service de sécurité incendie.

EMPLACEMENTS IMPORTANTS LORS D'UNE ÉVACUATION

Lors de situation de crise, il est important de délimiter des aires de rassemblement ainsi qu'un poste de décision. Ces endroits sont généralement choisis en fonction des données relatives aux risques du bâtiment et selon les règles de l'art.

LE POSTE DE CONTRÔLE

Le poste de contrôle est situé à l'entrée principale. C'est à cet endroit que les services d'urgence se présenteront afin d'obtenir les informations relatives à l'incident. Voici la liste des personnes qui peuvent être présentes à ce poste :

- Le coordonnateur des mesures d'urgence.
- Les services d'urgence externes (policiers, pompiers, ambulanciers, Gaz Métropolitain, etc.).



LES RÔLES D'ÉVACUATION

Coordonnateur des mesures d'urgence.

- Le coordonnateur des mesures d'urgence est le plus haut gradé en fonction au moment d'une situation d'urgence. Il coordonne l'ensemble des informations à transmettre aux services de la sécurité publique (policiers, pompiers, ambulanciers).

Chef du point de rassemblement.

- Le chef du point de rassemblement a pour principale fonction d'accueillir les personnes évacuées et d'assurer la sécurité du point de rassemblement

En résumé, il est souhaitable que chaque occupant se tienne informé de la marche à suivre en situation d'urgence et de bien repérer le point de rassemblement extérieur. Il est tout aussi important de connaître son environnement et de savoir où se trouvent les issues de secours sur les différents étages de son immeuble.

Tout bâtiment ayant un système d'alarme incendie doit obligatoirement avoir un plan de sécurité incendie. Le gestionnaire doit mettre à jour tout changement qui pourrait survenir au niveau du personnel, de l'organigramme, du bâtiment ou un changement des systèmes de protection contre les incendies.

Si vous avez d'autres questions ou interrogations concernant les bonnes pratiques en mesure d'urgence, vous pouvez nous joindre en composant notre numéro sans frais **1(855)499-8496** ou par courriel **info@pmuquebec.com**

Référence : PLAN DE SÉCURITÉ INCENDIE ET MESURES D'URGENCE (C.N.P.I. 2.8).

► LE POINT DE RASSEMBLEMENT

Le point de rassemblement est choisi en fonction de sa capacité à recevoir les occupants en toute sécurité. Il est utilisé en tout temps afin d'accueillir les personnes qui ont quitté le bâtiment. Voici la liste des personnes qui peuvent être présentes à ce poste :

- Le chef du point de rassemblement.
- Les occupants de l'immeuble.
- Les visiteurs

**RICHARD LAVOIE
AVOCAT**

**10, Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7**

Téléphone : (514) 395-2483
Télécopieur : (514) 392-7766
Courriel: richardlavoie.avocat@bellnet.ca

Assurance Copropriété
Police adaptée aux syndicats membres



Patrick Ménard
ASSURANCES

Patrick Ménard, Président
Courtier en assurance de dommages
450 471-8804 ou 1 800 363-1736



VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et
économie garantie



FUSION
É N É R G I E

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



L'apport d'air frais et les minuteries : Histoire d'un cas typique

Par Daniel Sarrazin, président
Fusion Énergie Inc.

Il y a deçà 25 ans, un immeuble en copropriété, **LE LAURIER**, était érigé avec les normes en vigueur à cette époque. Les plus hauts standards des normes du bâtiment étaient rencontrés par les architectes et les ingénieurs en mécanique du bâtiment. Tous les propriétaires étaient contents de leur chez-soi. Le coût de la vie était raisonnable. L'énergie était

conditions climatiques variables au quotidien, les froids intenses et prolongés, les chaleurs extrêmes ont poussé les gens à adopter des modes de vie différents. Les normes environnementales font leur apparition. Les normes du bâtiment se resserrent et deviennent très exigeantes. L'isolation des bâtiments, la fenestration, les taux de renouvellement de l'air et les équipements mécaniques doivent rencontrer lesdites exigences.



L'humain, avec ses capacités intellectuelles plus élevées que la moyenne des ours, prit un chemin plus aisé afin de s'adapter à ces changements, mais bien évidemment sans trop bouleverser ses habitudes. Ainsi, il modifia les consignes de chauffage et de climatisation des conditions internes du bâtiment. 2 fois et même 3 fois pendant ces 25 années, il changea de types d'énergie selon la concurrence des marchés pour satisfaire ses besoins de confort. Et que dire des apports d'air frais dans le bâtiment. Sornet-

disponible et peu chère. Les changements climatiques pointaient à l'horizon, mais ses effets ne se faisaient pas encore sentir. Les hivers n'étaient pas trop rigoureux, pas trop froid ni trop de neige. L'été, malgré les canicules, était agréable. Bref, la vie semblait facile et les gens étaient heureux.

tes diront certains, mythes urbains allégeront d'autres. Ainsi dans un souci d'économie (ou de sentiments vertueux envers la planète), l'humain coupa l'apport d'air frais ou munissait celui-ci de minuterries.

Puis le côté sombre, comme un iceberg, montrait son nez. Les coûts de l'énergie grimperont à un sommet vertigineux. Les effets du réchauffement de la planète apparaissent. Les

Cette histoire semble tirer d'une bande dessinée. Bien au contraire, plusieurs copropriétés vécurent des histoires semblables. Tout comme le Laurier. Ce bâtiment, fier de ses 12 étages et abritant 120 unités, faisait partie de l'histoire. ▶

- ▶ Avant la mise en place d'un projet en gestion d'efficacité énergétique, plus de 80 % de sa consommation énergétique était vouée au chauffage, à la climatisation et à la ventilation de ses espaces communs. Son bâtiment était équipé de 2 systèmes d'air frais muni d'un serpentin électrique de 150kW et d'un brûleur au mazout, des systèmes ventilation avec A/C et chauffage desservant le hall et les salles communes. Un système d'évacuation avec 4 unités de chauffage au mazout pour le garage complétait l'appareillage mécanique du bâtiment.

Une analyse énergétique démontra qu'à l'hiver 2013-2014, les copropriétaires avaient dépensé 21 000L de mazout en plus d'une consommation annuelle de 1 031 040 kWh. Sa pointe d'énergie appelée frisa les 482kW. Ses coûts énergétiques se chiffraient à près de 128k \$. Ainsi chaque copropriétaire a dépensé 89\$ par mois pour les besoins énergétiques du bâtiment. Malgré que l'entrée d'air frais fût sous le contrôle d'une minuterie et que le bâtiment était assujéti au tarif biénergie d'Hydro-Québec.

Une remise à niveau s'imposait d'elle-même. Les normes au niveau des changements d'air imposent un apport d'air frais équivalent à 0,35/h. Avec cet objectif, il a été estimé que sa consommation de mazout aurait été d'environ 30 000L. Soit 30% de plus. Ces 30 000L de mazout auraient rejeté près de 80 tonnes de CO₂e (GES¹) annuellement.

Avec le support de Fusion Énergie², il a été possible de mettre en place une solution personnalisée au bâtiment du Laurier. Une fois le projet réalisé, il a été possible d'éliminer les 2 unités au mazout. Cela a permis une économie de près 27 000L. Les BTU fournis par le mazout ont été suppléés par un ajout de 201 242 kWh. Un système de gestion énergétique a pris le relais afin de limiter la puissance appelée.



La solution proposée par Fusion, garantie des économies avec un PRI³ de 3.8 ans. De plus, cette solution permet de diminuer les rejets de GES de l'ordre de 93 %. Fusion énergies élabore ces solutions innovantes en fonction des objectifs du développement durable. ▶

¹ GES : Gaz à effet de serre

² www.fusionenergie.ca

³ ROI : retour sur l'investissement

GESTION DOUBLE RR EST UNE ENTREPRISE DE GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion DOUBLERR

lucriverin@gestiondoublerr.com
438 883-9813

Votre ascenseur, est-il sécuritaire et combien vous en coûte-t-il?



Par Neige Prévost
Associé chez CPAI inc.



Qu'ont en commun un immeuble à condominium, la Place Ville-Marie, le métro de Montréal et le restaurant du coin? Ils doivent tous posséder un transport vertical : un ascenseur, un escalier mécanique ou encore une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite. Combien de fois par jour ou par semaine êtes-vous amené à utiliser l'un de ces transports? Avez-vous déjà attendu trop longtemps qu'une cabine ouvre ses portes ou encore, avez-vous déjà perçu un bruit ou une vibration qui vous semblait anormal? Vous êtes-vous déjà demandé si l'appareil utilisé était sécuritaire ou quels étaient le coût et la fréquence de ses entretiens?

Un ascenseur peut avoir une durée de vie entre 20 et 30 ans s'il est bien entretenu. S'il ne l'est pas, cela peut être aussi peu que 10 ans. Puisqu'un tel appareil coûte en moyenne entre 100 000.00 \$ et 175 000.00 \$, il n'est pas souhaitable de devoir le remplacer aussi rapidement.

Mais qui s'assure que l'entretien est bien fait et donc, que vous et votre investissement êtes en sécurité?

Notre firme d'experts-conseils en transport vertical, CPAI Inc. prend en charge la supervision de l'entretien de votre transport vertical, afin d'éviter les coûts inutiles d'entretien ou de remplacement d'un appareil.

D'abord, vous devez savoir qu'en tant que propriétaire vos responsabilités sont énormes quant à vos appareils de transport vertical. Selon la régie du bâtiment, pour tout dommage, blessure ou poursuite, le propriétaire a l'entière responsabilité. Il est donc essentiel de bien choisir l'entrepreneur qui effectue les travaux d'entretien, mais aussi que ce dernier soit responsable de ses actes puisque très souvent, les contrats d'entretien sont faits de manière à protéger l'entrepreneur, et non le propriétaire. Nous nous assurons donc que le contrat qui vous li à cet entrepreneur ne vous attribue pas toutes les responsabilités.

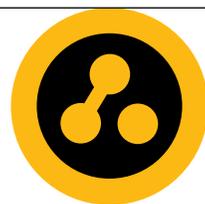
Ensuite, nous procédons à des supervisions de l'entretien de vos transports verticaux. Dans le cas d'un ascenseur,

nous vérifions la salle mécanique, le toit, le puits, la cabine, la fosse, ainsi que les performances. Nous produisons ensuite un rapport pour le propriétaire et pour la compagnie d'ascenseurs afin que chaque partie corrige les déficiences dont elle a la responsabilité. Nous procédons par la suite à un suivi auprès de l'entrepreneur et nous effectuons une seconde supervision afin de confirmer que toutes les anomalies ont bien été corrigées.

Finalement, étant donné que tout transport vertical a une durée de vie limitée, il est parfois nécessaire de procéder à une modernisation. Dans ce cas, CPAI Inc. peut gérer le projet du début à la fin, que ce soit pour l'analyse de vos besoins, l'évaluation des installations existantes, l'évaluation budgétaire, la production de vos plans et devis, la recommandation de soumissionnaires et la supervision des travaux.

Bref, CPAI Inc. vous offre un service clé en main en vous accompagnant dans toutes les étapes nécessaires pour veiller à la sécurité de vos usagers et ainsi, contribuer à votre tranquillité d'esprit. Nous voulons vous éviter, dans la mesure du possible, le vote d'un budget spécial pour le paiement des factures d'entretien ou le remplacement d'un ascenseur.

Pour plus d'information, visitez notre site Internet www.cpai.ca, ou invitez nous lors de votre prochain conseil d'administration, je me ferai un plaisir de venir vous rencontrer. ▶



CPAI

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

SERVICES D'EXPERTISE EN TRANSPORT VERTICAL

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

LA GESTION DES BRUITS

Par l'équipe d'Acoustitech

Le bruit est souvent générateur de conflits

Tout d'abord, il est important de savoir que « bruit » et « son » sont deux mots qui ont une signification complètement différente. Un bruit est un son jugé indésirable, tandis qu'un son peut être agréable à l'oreille. En droit, un bruit est couramment désigné par les termes « tapage » ou « nuisance sonore ». Le bruit fait partie des irritants qui peuvent influencer le bon voisinage et est, par le fait même, l'une des premières causes dans les querelles de voisinage. Le bruit devient souvent un élément nuisant à la tranquillité des personnes qui vivent dans un même bâtiment ou se trouvent à proximité les unes des autres.

Les types de bruits

Il existe **trois types de bruits** : le **bruit aérien**, le **bruit d'impact** et le **bruit mécanique (vibratoire)**.

Le bruit aérien provient principalement de sources d'émission telles que la radio, la télévision, les voix, les pleurs ou les cris d'enfants. Les bruits aériens sont des ondes vibratoires transportées par l'air qui provoquent la vibration des surfaces et des structures de planchers, de plafonds et de murs. Ils se propagent aussi par toutes les petites ouvertures qui existent dans les parois d'un bâtiment (contour des portes, grilles de ventilation, prises électriques, etc.). Enfin, partout où passe l'air passe, les bruits aériens peuvent aussi s'y faufiler. C'est donc en calfeutrant un maximum de petites ouvertures dans les cloisons qu'on arrive à atténuer une partie de cette propagation. Par ailleurs, plus la masse des matériaux utilisés dans une structure de bâtiment est élevée, mieux ceux-ci absorberont l'énergie et contribueront à réduire la circulation des bruits aériens.

En acoustique, deux unités de mesure se rapportent au bruit aérien :

- le STC (*Sound Transmission Class*) ou l'ITS (*Indice de Transmission du Son*), lorsque les tests sont effectués en laboratoire, dans des conditions contrôlées;
- le FSTC (*Field Sound Transmission Class*) lorsque les tests



sont effectués en chantier et tiennent compte des imperfections du bâtiment.

Les résultats des tests effectués en laboratoire sont généralement de 2 à 5 points plus élevés que ceux ayant été effectués en chantier. Cette différence est due au fait que les conditions sont contrôlées en laboratoire, ce qui n'est généralement pas très représentatif de la réalité. Le Code National du Bâtiment du Canada exige un FSTC minimum de 50 dans les unités résidentielles détenues en copropriété, tandis que la S.C.H.L. exige pour sa part un FSTC de 55.

Les **bruits d'impact** quant à eux, découlent d'un choc ou d'une vibration. Par exemple, ils peuvent être produits par le déplacement d'un meuble, une personne qui marche avec des souliers (talons), un objet qui tombe sur le sol, un enfant qui court, etc. Ils sont transmis par la mise en vibration de la structure et des parois du bâtiment, tels que les planchers et les murs.

En acoustique, deux unités de mesure se rapportent au bruit d'impact :

- l'IIC (*Impact Insulation Class*) lorsque les tests sont effectués en laboratoire, dans des conditions contrôlées; ►



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

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

MAXIMISER LE CONFORT DE VOTRE CONDOMINIUM



Matériaux d'insonorisation

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE



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

acousti-tech.com

1.888.838.4449

YouTube



- ▶ le FIIC (*Field Impact Insulation Class*) lorsque les tests sont effectués en chantier et tiennent compte des imperfections du bâtiment.

Bien qu'il n'existe aucune exigence à proprement parler dans le Code national du bâtiment du Canada concernant l'atténuation du bruit d'impact, on y prévoit certaines recommandations. On y indique qu'un FIIC (*Field Impact Insulation Class*) de plus de 55 est souhaitable. Le respect de ces recommandations tendrait à procurer un niveau de confort acceptable pour les occupants.

Enfin, les **bruits mécaniques (vibratoires)** proviennent d'appareils mécaniques tels que les systèmes de ventilation, les réfrigérateurs, les moteurs, etc. Ces bruits consistent en quelque sorte en un mélange entre un bruit aérien et un bruit d'impact court sous forme de vibrations.

Comment atténuer le bruit

Bien qu'il y ait certains moyens communs permettant d'atténuer à la fois les bruits aériens et les bruits d'impact, ces derniers sont de loin bien plus complexes à mesurer, classer et atténuer. Étant donné que les bruits d'impact génèrent beaucoup plus d'énergie que les bruits aériens, ils se propagent plus facilement et rapidement dans la structure d'un bâtiment. Afin de dissiper cette énergie, il est recommandé de désolidariser les matériaux en plusieurs points et parti-

culièrement le plus près possible du point d'impact. Par désolidarisation, nous entendons l'élimination du contact direct entre les différents matériaux qui composent une structure. L'utilisation de matériaux résilients comme de la membrane acoustique sous les planchers en est un bon exemple. Dans ce type d'installation, lorsqu'un impact se produit au sol, la membrane acoustique absorbe les vibrations. Elle empêche leur transmission à travers l'assemblage plancher/plafond de l'étage inférieur et des murs adjacents. Idéalement, les revêtements de planchers ne devraient jamais entrer en contact avec les éléments structuraux.

En conclusion, un des meilleurs moyens d'atténuer l'ensemble des bruits dans une structure est d'opter pour l'installation d'une membrane acoustique sous le revêtement de plancher. Le choix des matériaux, dont le revêtement de sol, de même que les méthodes d'installation, aura également des répercussions sur le degré d'atténuation du bruit d'impact. Il importe donc de se renseigner adéquatement avant d'entreprendre la conception et la réalisation de travaux concernant l'insonorisation : la structure du bâtiment, les masses, la résilience des matériaux choisis et la désolidarisation auront toutes un rôle à jouer relativement à la performance acoustique d'un bâtiment.

En acoustique, tout se joue dans les détails! ▶

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



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Trucs futés pour donner un air de printemps à son condo!

En cette période de l'année où nous sommes un peu essouffés de l'hiver, nous avons tous besoin d'un petit renouveau. Les journées rallongent, ce qui nous donne le goût d'ouvrir les fenêtres et de laisser entrer le plus de lumière possible. Plusieurs d'entre vous avez commencé votre ménage de printemps afin d'être prêts à accueillir la saison chaude tant attendue.

Mais malgré tout il arrive que nous ayons besoin d'un petit coup de pouce supplémentaire pour nous aider à patienter jusqu'à

l'arrivée des terrasses. Pourquoi ne pas laisser entrer le printemps à l'avance cette année?!

Il y a différentes façon de donner un petit « look » estival à notre décor sans casser la banque. Voici quelques trucs qui vous aideront à patienter pendant que Mère Nature fait place à la belle saison!

De plus en plus les gens utilisent des couleurs pâles ou neutres pour les murs des différentes pièces de la maison. Ce choix rend les transformations plus faciles et beaucoup moins coûteuses lorsque nous avons besoin de raviver notre décor.

Les tons de gris doux ou de sable sont des couleurs faciles à agencer à une multitude de couleurs d'accents qui donneront vie à votre décor. De plus en plus de gens optent pour du blanc, qu'il soit teinté ou non, cela laisse également place à une multitude de possibilités pour égayer votre décor. Si vous avez toujours un décor sombre à la maison repeindre dans des tons plus neutres ou une couleur plus pâle tel des bleus célestes ou des sauges tendres. Nous avons tous des couleurs qui nous ressemblent donc laissez aller votre imagination mais assurez-vous d'utiliser des tons clairs ou lumineux.

1- Les murs d'accents

Si vous aimez davantage les couleurs vives vous pouvez peindre un mur d'accent d'une couleur plus vivante afin de donner un point focal à votre pièce.

Un mur d'accent donne le ton à la pièce. Il permet de réunir dans un ensemble tous les items décoratifs afin de donner un coup d'œil plus doux et faire en sorte que tout se tient.



Trouvé sur countryliving.com

- Il y a aussi plusieurs panneaux décoratifs sur le marché qui peuvent aussi donner un "look" amusant à votre décor. Que ce soit du bois de grange, des panneaux décoratifs, de la pierre ou encore de la tapisserie, ces options donnent de la dimension à votre espace et crée un effet remarquable et très personnalisé à votre décor. Cet ajout ne comprend pas un grand investissement mais il fera toute la différence entre avoir un joli décor ou avoir une ambiance recherchée qui saura vous plaire et faire l'envie de tous vos visiteurs!

2-Les couleurs uniques

Lorsque l'on décide de peindre dans une couleur unique comme le gris par exemple. Il est aussi très facile de jouer avec les accents. Vous pouvez choisir une couleur d'accent de votre choix ainsi qu'ajouter des tons de gris plus vibrants afin de donner plus d'impact à la pièce. Cette option donne un décor doux et chaleureux qui pourra passer à travers les saisons sans problèmes. La couleur d'accent présentée ici est un peu plus spécifique mais elle peut être remplacée par votre couleur favorite sans problèmes. Les bleus, les jaunes et les tangerines sont quelques suggestions qui pourraient s'agencer à merveille avec la douceur du gris et personnaliser votre espace à votre goût!



Trouvé sur blog.thepinkpagoda.us

Trouvé sur thedecorologist.com

3-Les blancs

Tel que mentionné plus haut les blancs sont de plus en plus utilisés en décoration. Cette option nous offre des possibilités sans fin. Malgré que certains peuvent penser que le blanc rend le décor triste il y a tout plein de façons de le rendre plus vivant. Vous avez ici la possibilité de jouer avec des couleurs d'accents douces afin de vous donner un décor plus chaleureux.



Trouvé sur lizmarieblog.com

Si vous êtes plus audacieux, le blanc vous permet également de jouer avec des couleurs très vives afin de donner un ton vraiment estival et festif à votre décor! L'avantage du blanc est qu'il vous permet sans fin de renouveler votre décor au gré de vos humeurs!

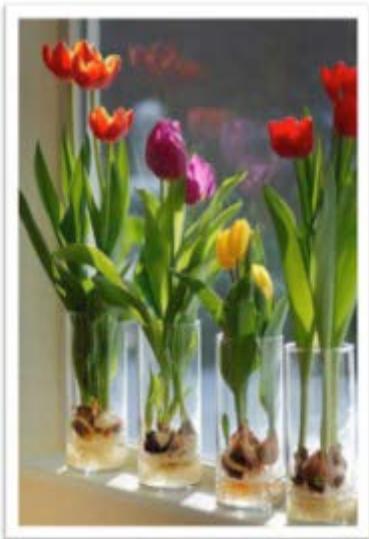


Trouvé sur decoist.com

► 4-Les petits détails

Si vous avez simplement besoin d'une touche de couleur supplémentaire dans votre condo il y a tout plein de petits détails qui peuvent faire la différence. Par exemple, ranger notre jeté et nos coussins en fourrure et les remplacer par d'autres plus colorés. Un mélange de coussins unis et imprimés agencés à des rideaux dans l'une des couleurs de ceux-ci peut à lui seul donner une transformation rapide à votre décor. Si vous optez pour cette métamorphose n'oubliez pas d'ajouter quelques items supplémentaires à votre décor pour créer une uniformité. Vous pouvez ajouter des cadres ainsi que des vases ou tout autre petit objet décoratif qui pourra faire en sorte que votre décor est bien pensé et que tout item a sa raison d'être.

Les fleurs donne également une touche de vie à toute pièce. Souvent nous les négligeons car elles demandent un minimum d'entretien et elles doivent être remplacés régulièrement, mais il n'y a rien comme les fleurs pour ajouter de la couleur à une pièce tout en apportant cette touche printanière à l'intérieur!



Trouvé sur lifefad.blogspot.com

Alors laissez aller votre imagination et faites entrer un peu de printemps dans votre condo! Ces petites transformations vous permettront de patienter facilement le temps que Mère Nature nous redonne cette belle saison chaude tant attendue.

Et vous, quelle option choisirez-vous?

Bonnes recherches! ►



PEINTURE
St-Laurent

RBQ 5657-5467-01

ENTREPRENEUR - PEINTRE & PLÂTRAGE DE QUÉBEC

Peinture commerciale, industrielle,
institutionnelle et résidentielle.

Estimation gratuite !

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

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

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

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

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

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

Jean-Paul St-Laurent
propriétaire

418 580-6569

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

JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

www.jan-pro.ca

L'entretien intérieur et extérieur, Ce que vous devriez savoir !

Un concept de gestion pour les syndicats de copropriétés soucieux de mieux encadrer l'entretien préventif et planifier la réparation intérieure et extérieure des parties privatives et communes des propriétés condominium afin d'en conserver leur valeur.



Par Jean-Paul St-Laurent

ENVIRONNEMENT INTÉRIEUR

Voici plusieurs raisons pour lequel vous devriez connaître l'intérêt principal à entretenir l'intérieur de votre condo.

LA PRÉSENCE DE CONTAMINANTS SUR UNE SURFACE NUIT À L'ADHÉRENCE DES REVÊTEMENTS.

En effet, la cuisson des aliments laisse des résidus graisseux sur les murs, les armoires et les plafonds de la cuisine; la poussière s'accumule sur le dessus des portes et les plinthes; et chaque fois que nous touchons un meuble, un mur ou une boiserie, nous y laissons un peu des huiles naturelles présentes sur notre peau.

Le facteur principal à considérer dans un environnement intérieur est l'humidité, tout particulièrement dans la cuisine et dans la salle de bain, ou l'humidité dégagée par la douche peut provoquer l'apparition de taches noires dans les pores des revêtements à base d'eau.

Classer les revêtements selon l'utilisation qui en sera faite représente une méthode simple et logique. Chaque type de surface est soumis à des usages variés de différents degrés d'intensité. Plusieurs revêtements sont conçus spécifiquement pour répondre à des usages précis.

Voici les 7 critères d'évaluation d'un projet & de conseils appropriés pour obtenir de meilleurs résultats:

- 1) **L'utilisation** A) Quel est le projet? Quelle pièce est à peindre? Quelles surfaces spécifiques de la pièce?
- 2) **Les surfaces** B) Quel est le type de surface à peindre? Quel est l'état de la surface? Est-elle déjà peinte, usée, sale, écaillée, neuve?
- 3) **L'environnement** C) Où la peinture sera-t-elle appliquée? La salle de bain est-elle bien ventilée? La terrasse est-elle très exposée au soleil?
- 4) **La Technologie** D) Les odeurs doivent-elles être minimisées? L'adhérence est-elle difficile? Y a-t-il de l'humidité interne dans le substrat? La surface nécessite-t-elle une protection contre les chocs et l'abrasion?
- 5) **Le Fini** E) La peinture doit-elle être très lavable? Doit-elle être en mesure de camoufler des imperfections murales? Combien de personnes utilisent la salle de bain?
- 6) **La Couleur** F) Quelle couleur avez-vous choisie? Avez-vous besoin de conseils pour agencer les couleurs?
- 7) **La Qualité** G) Peinture dotée d'une flexibilité supérieure?

ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR

Les rayons U.V. détériorent la résine des revêtements. Cette détérioration provoque le farinage, soit la libération des pigments sous forme de poudre. La couleur et le lustre du revêtement perdent alors de leur éclat et la protection se trouve diminuée. L'humidité peut également provoquer le ramollissement des revêtements, ce qui entraîne le gonflement, le craquelage et l'écaillage de la surface.

Les trois principaux défis des revêtements extérieurs

Les rayons U.V.



À l'extérieur, la poussière des villes, la pollution, le farinage des vieux revêtements et la corrosion sont autant de contaminants ou de conditions qui nécessitent une préparation minutieuse et adéquate par des professionnels expérimentés pour obtenir un résultat durable et permettre une meilleure adhérence des produits de finition, procurer un fini plus uniforme et réduire considérablement la fréquence d'entretien. Les principales formes de détérioration de la maçonnerie sont la fissuration et l'efflorescence. L'efflorescence est causée par un excès d'humidité dans le substrat et se manifeste sous forme d'une accumulation de poudre blanche en surface. L'humidité dissout les sels minéraux contenus dans la maçonnerie et les transporte vers la surface, ou ils s'accumulent après l'évaporation de l'eau. Les produits extérieurs doivent pouvoir résister à des conditions météorologiques rigoureuses. Le défi principal auquel sont soumis les produits extérieurs est l'exposition prolongée au soleil, à l'humidité et aux variations de température.

Utilisation

À l'extérieur, une peinture spécifique et appropriée sera choisie selon la surface et utilisée principalement sur les façades, les portes et fenêtres, les balcons et les terrasses. Parmi les produits conçus spécifiquement pour l'extérieur, mentionnons la teinture pour terrasses de bois et la peinture antirouille pour le métal.

L'humidité



Les variations de température



La surface

La surface désigne le support sur lequel la peinture est appliquée. Elle joue un rôle de premier plan dans le choix d'un produit. Afin de sélectionner le revêtement le mieux adapté au projet, il faut tenir compte du type de surface et de sa condition. Les surfaces peuvent être regroupées en cinq catégories :

- gypse
- bois
- maçonnerie
- métal
- matériaux synthétiques.



Ces conditions polluantes et extérieur nécessitent une préparation minutieuse et adéquate par des professionnels expérimentés pour obtenir un résultat durable et permettre une meilleure adhérence des produits de finition, procurer un fini plus uniforme et réduire considérablement la fréquence d'entretien.

L'entretien extérieur devient un incontournable pour conserver l'esthétique et la longévité de votre condo pour plusieurs années.

Le Village **NORMANDIE**

La joie de vivre...

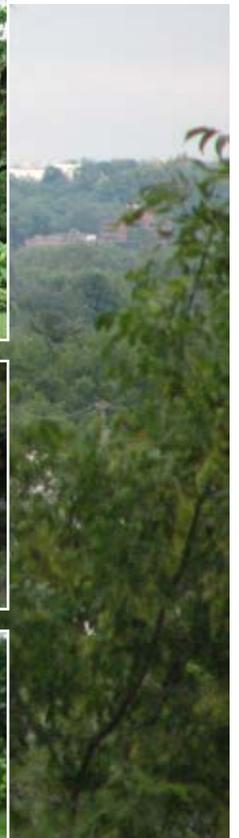


On y découvre de spacieux condominiums contemporains à aire ouverte situés dans la grande ville de Gatineau. Tous les résidents profitent d'une expérience visuelle remarquable au lever du soleil et profiter de très belles journées, jour après jour.

Situé sur la rue Deauville et à l'Impasse de Brest à Gatineau (secteur Hull, quartier Mont-Bleu), ce secteur en montagne dévoile un cachet très recherché avec des immeubles construits il y a maintenant 29 ans. Notre syndicat de copropriétés comporte 20 immeubles de 6 unités et 6 immeubles de 4 unités pour un total de 144 unités. Un domaine à découvrir, un havre de paix où il fait bon vivre à seulement 5 minutes du Parc de la Gatineau.

Les résidents ont le privilège de pouvoir profiter d'activités telles que la bicyclette, ski de fond, raquettes, et randonnées en forêt. La patinoire du canal Rideau et du ruisseau de la Brasserie, des musées, plusieurs bons restaurants et parcours de golf, tous situés à près de ►





- 15 minutes du centre-ville de Gatineau sans oublier nos festivals d'hiver et d'été :

Le Bal de neige, le Festibière d'hiver, les feux du casino, feux du 1^{er} juillet sur la colline parlementaire et le Festibière d'été.

Situé à proximité du transport en commun et d'un centre d'achat, les résidents sont aussi à seulement 10 minutes du centre-ville de Gatineau, à 5 minutes du Casino du Lac Leamy et à 15 minutes du centre-ville d'Ottawa et de la colline Parlementaire.

C'est un endroit où tous les résidents communiquent entre eux avec respect tout en partageant une tranquillité très appréciée. Une qualité de vie imprenable.

Le Syndicat du Village Normandie est administré par un conseil d'administration de trois membres élus chaque année

lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires. Le partage de l'information est fait de manière transparente avec l'usage de notre site Internet CondoRéseau et le support de l'équipe des conseillers de CondoConseils

Chez nous nous travaillons à protéger la valeur de nos actifs et de procurer à tous nos copropriétaires la joie de vivre qu'ils sont en droit de recevoir. ►



Condo et services Nouveau mode de vie

Au cours des trente dernières années, le condo constitue la forme de propriété qui a connu la progression la plus rapide et la plus soutenue en milieu urbain au Québec. L'éventail des services résidentiels offerts s'est étendu et la tendance à la location est devenue prépondérante.

Popularité croissante des condos

Entre 2001 à 2006, le marché du condo a connu une accélération de 48% au Québec, passant de 99 635 à 147 865 ménages propriétaires¹. Bien que le taux de croissance ait ralenti depuis, la construction de condos dans les centres urbains est devenue dominante, en particulier à Montréal où il se bâtit maintenant plus de condos que de maisons². En 2011, plus de 200 000 ménages vivaient en condo à Montréal, soit plus de 13% des ménages de la ville³, et cette tendance augmente.

Nouveau mode de vie

Vivre en condo, c'est choisir un nouveau mode de vie avec ses privilèges et ses obligations. Le condo permet de vivre dans des espaces plus petits tout en profitant d'un éventail de ser-

vices qui améliorent la qualité de vie, comme la proximité du travail, des loisirs, du transport en commun, de la vie urbaine, de jour comme de nuit, mais aussi, la tranquillité d'esprit associée au mode de vie « fermez la porte et partez ».

Profiter de la vie signifie, pour l'acheteur de condo, ne plus réparer lui-même son appartement sauf pour de menus travaux et composer avec un syndicat de copropriété qui gère les obligations partagées. Qu'il s'agisse de leur appartement ou des espaces communs, les propriétaires ou leur syndicat font appel à des fournisseurs qualifiés pour tous les services dont ils ont besoin. Ils acquièrent sous forme de services payables mensuellement l'entretien du condo, le chauffage, l'électricité, le service téléphonique, l'internet ou le câble ainsi que l'eau chaude qui s'achète de plus en plus sous forme de service.

« La vie en condo est une tendance sociale dont nous nous préoccupons et c'est pourquoi nous offrons une solution adaptée aux besoins de ces propriétaires. Avec la location, nous offrons le service d'eau chaude dont ils ont besoin, sans ►

- souci » déclare Nicolas Ayotte, président et chef de la direction d'Hydrosolution.

Service loué et tranquillité d'esprit

Plusieurs constructeurs d'immeubles de condos préfèrent installer des chauffe-eaux (souvent de qualité moyenne, de durée de vie plus courte et dotés d'une garantie de 6 à 8 ans), même s'ils savent qu'après une période de 9 ou 10 ans d'utilisation, ces appareils seront dans la dernière phase de leur cycle de vie. Les risques associés à la présence d'un chauffe-eau défectueux qui peut entraîner un dégât d'eau dans plusieurs appartements sont devenus une préoccupation majeure. Plusieurs compagnies d'assurances ajoutent de nouvelles restrictions, augmentent les franchises, ou refusent de renouveler le contrat d'assurance⁴. Ces décisions se traduisent souvent par des hausses de primes importantes.

Afin de bien gérer ce risque et de contrôler le coût de leurs assurances, les propriétaires de condos neufs ou qui habitent un immeuble construit depuis plus de sept ans optent, de plus en plus, pour la location du service d'eau chaude auprès d'un fournisseur approuvé par les syndicats de copropriété et la majorité des compagnies d'assurances, qui leur offre le meilleur produit disponible, leur assure un service rapide et professionnel pour l'installation et en cas de défectuosité, et qui assume la responsabilité du suivi et du remplacement de l'appareil ainsi que des conséquences d'un bris dans leur condo et ceux de leurs voisins.

Les gestionnaires de condos constatent cette tendance et recommandent, de plus en plus, à leurs propriétaires le service d'eau chaude en location afin de réduire les risques, les charges communes et le coût des assurances.

Lorsqu'un propriétaire de condo opte pour la location du service d'eau chaude, il intègre ce service à ses obligations mensuelles et se libère du souci de l'entretien, du remplacement et des risques découlant d'un bris. « Pour les propriétaires qui choisissent la vie en condo pour les avantages qu'elle leur offre, la location du service d'eau chaude est un choix logique et une solution simple et sans risque », conclut Nicolas Ayotte.

Pour les adeptes de l'achat

Il existe aussi une solution sans souci, clés en mains, pour le propriétaire d'un condo qui choisit l'achat. La solution inclut la fourniture du meilleur appareil de l'industrie ainsi que sa livraison et son installation. L'installation est faite par un expert-installateur certifié par la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ) sélectionné par le

fournisseur reconnu. De plus, s'il faut remplacer un chauffe-eau existant défectueux, le fournisseur s'occupe de tout, de la vidange au recyclage de la cuve en passant par la manipulation, la récupération et la disposition de l'appareil en toute propreté.

Partenaire de choix

Pour les gestionnaires et les propriétaires de condos, il existe un partenaire de choix pour leur service d'eau chaude. Hydrosolution est la première entreprise spécialisée en fourniture du service d'eau chaude au Québec en milieu résidentiel. Plus de 650 000 citoyennes et citoyens bénéficient d'un service de première qualité et ont l'esprit tranquille grâce aux solutions d'Hydrosolution. ▶



Pour plus d'information au sujet des services et produits d'Hydrosolution, veuillez consulter :

www.hydrosolution.com ou communiquer avec
Isabel St-Laurent, directrice de marque,
T. (514) 326-0606 x 4275
ou **istlaurent@hydrosolution.com**.

¹ www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/societe-mo-vol14-no1.pdf#page=1

² <http://ici.radio-canada.ca/nouvelles/economie/2014/06/03/004-montreal-marche-immobilier-condo-acheteurs.shtml>

³ www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/societe-mo-vol14-no1.pdf#page=1

⁴ <http://affaires.lapresse.ca/economie/services-financiers/201409/16/01-4800551-condos-et-assurances-un-couple-en-crise.php>

Faites fleurir votre investissement sans perdre le contrôle du budget!



Par Dominique Filion,
Président
Services paysagers Dominique Filion

Un bon diagnostic de départ permet de répartir les interventions d'entretien paysager sur une période déterminée et, en conséquence, de planifier un budget annuel stable pour plusieurs années.

On dit que la première impression ne ment pas. Pour tout acheteur, le premier coup d'œil sera pour les aires communes extérieures, notamment les pelouses et l'aménagement paysager.

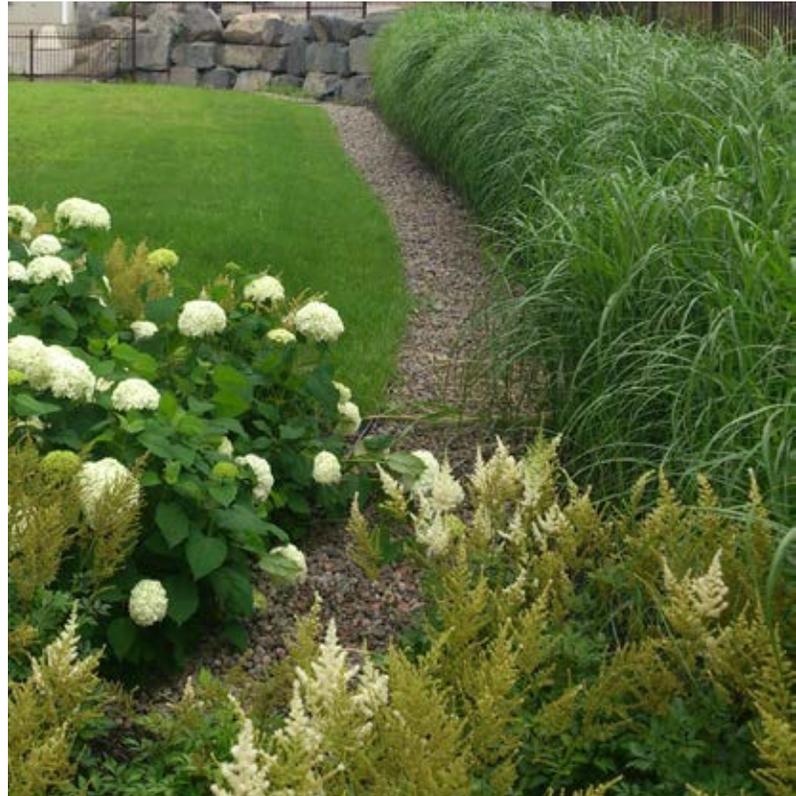
Au-delà de l'esthétisme, les investissements en aménagement paysager sont les plus rentables d'un point de vue de retour sur investissement au moment de la vente, toutes rénovations confondues. Selon les experts en évaluation immobilière, ils permettent d'augmenter la valeur marchande jusqu'à 15% en moyenne.

Il est aussi reconnu par les instances de santé publique qu'un espace vert aménagé diminue significativement le stress des habitants qui le fréquentent en plus d'améliorer la qualité de l'air et de réduire la criminalité.

Prévenir ou guérir?

L'entretien des aires communes extérieures peut par contre devenir un casse-tête alors que l'aménagement évolue, que les grandes chaleurs alternent avec les vortex polaires, que les végétaux dépérissent ou tout simplement qu'un rafraîchissement devient nécessaire... et que le budget n'est pas attribué. Les végétaux et la pelouse ont besoin de soins annuels au-delà du simple nettoyage.

Le paillis, par exemple, est un allié par excellence pour contrôler les mauvaises herbes et diminuer les besoins d'arrosage des végétaux. On a pourtant tendance à attendre qu'il soit complètement décomposé avant de le remplacer, ce qui occasionne plusieurs problèmes, et la variabilité des coûts n'est pas le moindre.



En réalité, une couche de 5 cm de paillis se décomposera complètement en 2 à 3 ans. Dès la seconde année il n'offre plus de protection contre les mauvaises herbes et ne permet plus de conserver l'eau. En conséquence les végétaux sont plus susceptibles au piétinement et au manque d'eau alors que les mauvaises herbes trouvent terreau fertile pour se multiplier.

L'ajout d'une couche de paillis annuellement évite d'avoir à déboursé un gros montant aux 3 à 5 ans tout en garantissant une protection continue et un aspect esthétique uniforme d'année en année.

D'autres interventions comme la fertilisation, le déchaumage et l'ajout de chaux ne doivent pas être faites systématiquement et sans analyse préalable au risque de polluer l'environnement ou de déraciner la pelouse.

Avant tout, un bon diagnostic permet de déterminer les besoins réels et d'établir un plan d'action afin d'atteindre des ►



- ▶ résultats probants. D'abord, un agronome ou un horticulteur diplômé visite les lieux, récolte des échantillons de sol, évalue l'état des végétaux et dépiste les maladies ou insectes présents. Par la suite il proposera un plan de revitalisation sur une période déterminée pour apporter des correctifs au besoin – pelouse pelée, végétaux abîmés ou morts, infestation de mauvaises herbes, pH déficient – et bonifier le patrimoine végétal.

Investir dans la durabilité

Il est donc important de considérer l'entretien extérieur d'abord comme un investissement pour assurer la durabilité des aménagements. Demandez une approche globale intégrée sur mesure et planifiez d'édier un budget annuel pour un service clé en main incluant :

- L'ajout de paillis sur les plates-bandes pour limiter la prolifération des mauvaises herbes et diminuer les besoins en arrosage
- L'ajout de compost ou d'engrais naturel pour que les plantes et la pelouse soient belles et en santé
- Le remplacement de végétaux morts
- La plantation d'annuelles pour combler certains espaces dénudés ▶

info@dominiquefillion.ca
Tél: Rive-Sud 450-653-0000 Montréal 514-722-9000



Complexe de condominiums Saint-Bruno sur le Lac

Crédit photo
Caroline Hachez



- La confection de pots décoratifs selon les saisons
- La tonte de la pelouse
- La taille des végétaux, des arbres et des haies
- La division des vivaces
- La création de nouvelles aires de plantation
- Le réaménagement des plates-bandes
- Le rajeunissement des arbustes et vivaces
- Le déplacement des végétaux au besoin
- La fertilisation de la pelouse, des haies et des arbres
- L'entretien de la pelouse (aération, déchaumage, sursemis)

Investir dans la durabilité de l'aménagement paysager, c'est aussi investir dans la valeur marchande des unités d'habitation et dans la santé et sécurité des copropriétaires. D'une pelouse luxuriante à des trottoirs sécuritaires en hiver en passant par des espaces fleuris inspirants, gardez une première impression exceptionnelle aux acheteurs et une qualité de vie harmonieuse aux copropriétaires en confiant à des professionnels l'entretien de vos aires communes extérieures. ▶



spe
VALEUR ASSURABLE

Robert Plante, président

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

Évaluation de bâtiments et d'équipements
 Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

robert.plante@spevaleurassurable.com
 www.spevaleurassurable.com

PARTOUT AU QUÉBEC

CONSTRUCTION
MADUX

Expert en réfection de béton
 Façades, balcons et stationnements

514.326.0404



EXCELLENT
PAVAGE-PAVING

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

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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

Licence RBQ: 8360-5220-01

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

514 -766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

Le nettoyage des vitres en copropriété.



Par Patrick Brouillard
Vitro-Services

Le printemps est enfin arrivé et toutes les entreprises qui œuvrent dans le domaine du lavage de vitres sont présentement très enthousiastes.

Voici quelques petits conseils.

Une entreprise sérieuse a des employés couverts par la CSST et possède une assurance responsabilité complète.

L'entreprise doit garantir l'assurance d'un travail de qualité et une équipe de laveur de vitres efficace qui ne laisse aucune trace. Le tout doit se caractériser par un profond respect de votre environnement et de vos biens. (Meubles de jardins, climatiseurs, rampes de patios, plates bandes). De plus, l'équipe sur place doit être à l'écoute et doit tenir courant les responsables, administrateurs ou gestionnaires, du déroulement des travaux.

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

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

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

Vitro-Services, plus de 25 ans d'expérience.

Courriel : patrick@vitroservices.com
Téléphone : **450 466-9113** Sans frais : **866 656-9113**
www.lavagedevitres.com



Carnet d'entretien : L'entretien préventif



Par Patrick Bougie,
Les Spécialistes AVA

L'entretien préventif permet d'évaluer, de planifier et de faire un bilan de l'état mécanique des équipements. Il est de sorte possible de planifier les interventions futures et d'éviter de nombreux problèmes.

Le fonctionnement des équipements, même dans des conditions normales, entraîne un certain vieillissement des pièces, et mène bien souvent à des incidents et des bris. Il est nécessaire pour assurer une exploitation correcte des différentes installations de maintenir l'ensemble des composants en bon état.

L'entretien préventif permet par des interventions de déceler des anomalies possibles sur des équipements mécaniques. En prévoyant des visites régulières, prévues dans un Contrat de Maintenance périodique - Interventions préventives, il sera possible alors de maintenir le bon fonctionnement de l'équipement.

Éléments constituant une intervention en entretien préventif, selon les équipements :

- Inspection mécanique
- Inspection électrique
- Inspection dynamique
- Inspection des températures
- Corrections mécanique et électromécanique
- Pompes – Moteur – Compresseur - Etc.

Le complément naturel à une bonne gestion de l'entretien préventif appartient à la famille des logiciels de GMAO. Le but de la GMAO est d'aider à optimiser la rentabilité des équipements en prolongeant leur durée de vie.

Les Spécialistes AVA proposent sur le marché son logiciel de GMAO Logi-am dont les principes fondamentaux s'appuient sur les nombreuses interventions auprès de sa clientèle, et ce depuis 1998.

L'observation des besoins des clients et les demandes des utilisateurs ont été analysées et transposées, au fil du temps, dans les versions successives du logiciel. Logi-am est devenu un outil de travail simple et efficace qui a bien évolué et se compare avantageusement à la concurrence en restant à des prix très compétitifs. ▶



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

438.394.6151

www.consiliumavocats.com

Courriel : info@consiliumavocats.com Téléc. : 438.384.6151

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



Depuis 1991, H2O est le chef de file dans la gestion de la surveillance et du sauvetage ainsi que des loisirs dans l'est du Canada.

Nous offrons un service saisonnier et à l'année pour les piscines, les centres sportifs et centres de mise en forme, les centres de loisirs, les plages et autres installations récréatives. Notre clientèle est composée d'hôtels, associations de copropriété (condominiums), municipalités et entreprises de gestion immobilière.

- Gestion de piscines intérieures/extérieures
- Gestion de centres sportifs et de loisirs
- Réparations et matériel de piscine et centre sportifs
- Location des sauveteurs

H2O offre une variété de cours de mise en forme et des cours aquatiques pour nos clients, nos employés et le public en général.

- Cours de mise en forme
- Formation en sauvetage
- Formation en secourisme et RCR
- Renouvellements de brevets

www.h2o.ca

Région de Montréal
514 612-0488

Ottawa - Gatineau
613 789-4020

Contactez-nous aujourd'hui pour plus d'informations!
info@h2o.ca



Mise en fonction du système d'irrigation

Par Jason Dominique
Groupe Domotec



Le printemps arrive à grands pas et il sera temps de préparer le système d'irrigation afin qu'il soit prêt pour la belle saison estivale qui s'en vient.

La mise en fonction d'un système d'irrigation ne se limite pas à ouvrir une vanne et programmer une minuterie, car même si le système a été bien fermé à l'automne il est possible que le travail du sol par le gel et dégel est endommagé ou désajusté le système, l'irrigation est-elle toujours bien adaptée à la végétation grandissante de votre aménagement paysager? Des petites modifications sont peut-être nécessaires afin de maintenir le système à son maximum d'efficacité.

C'est pourquoi il est préférable de confier ce travail à un expert. Mais comment trouver un expert?

L'irrigation horticole n'est régie par aucun organisme donc aucune carte ou certificat de compétence n'est requis pour se prétendre spécialiste en irrigation ; votre coiffeuse peut se prétendre spécialiste en irrigation!

Vous devez exiger que votre entrepreneur en irrigation soit un membre « certifié professionnel » de l'AIQ (Association d'Irrigation du Québec) www.irrigationquebec.org (une liste de membres certifiés vous y est offerte)

Groupe Domotec, membre certifié professionnel de l'AIQ, vous propose une mise en marche de votre système de manière complète et rigoureuse. Tout d'abord, un technicien qualifié procédera à l'inspection des composantes électroniques pour s'assurer que tout est en ordre, il s'assurera qu'il n'y est aucune fuite, il vérifiera chaque gicleur et procédera ensuite aux réparations nécessaires avec des pièces de première qualité. Pour terminer, il vous indiquera si votre système d'arrosage est toujours bien adapté à votre plantation ou si une mise à jour s'avérerait bénéfique.

Ayant une solide expérience derrière lui, **Groupe Domotec** est le spécialiste tout indiqué pour s'occuper de votre système d'irrigation tout au long de l'année. Depuis plus de 20 ans, **Groupe Domotec** est le partenaire idéal d'une saison estivale réussie et sans tracas! En plus d'un service rapide et courtois, **Groupe Domotec** mise sur une formation accrue de ses techniciens qui sauront répondre à vos besoins!

Casino de Montréal, Carrefour de la Rive-Sud Centropolis de Laval, Le Vistal Le Vista, Sommets sur le Fleuve, Brise du Fleuve, Verre sur Vert, Evolo, ne sont que quel que exemple de notre clientèle, peut importe l'ampleur de votre irrigation nous sommes en mesure de vous servir! ▶

Perception
automatisée
des frais
de condo

CONDO

↓ PERCEPTION

La perception des frais de condos devient plus facile, sécuritaire et à prix très concurrentiel. **CondoConseils** et **CondoMarketing** présentent **CondoPerception**, un service automatisé de perception des frais de condo.

Pour tous les détails :
514 380-8398

Est-ce que votre condo est aussi propre qu'il le paraît?

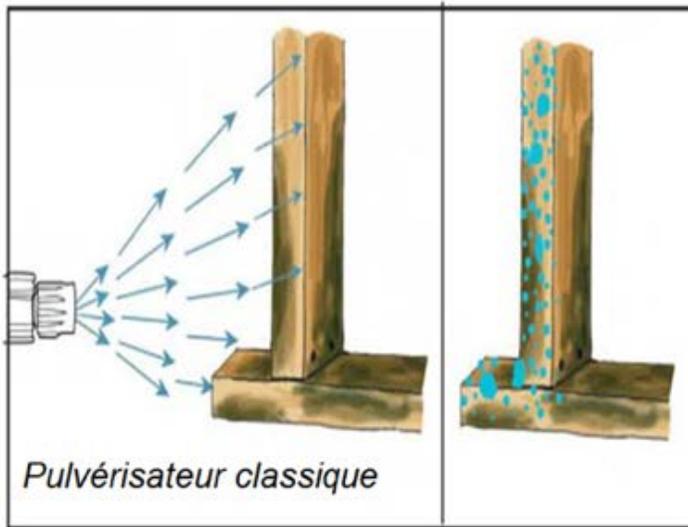
La plupart des méthodes de nettoyage ne sont pas aussi efficaces que l'on croirait. Il existe des risques de contagion qui peuvent se loger dans des endroits difficiles à atteindre comme le dessous des tables ou des chaises. Le procédé de désinfection Enviroshield® exclusif à Parfait Ménage élimine jusqu'à 99 % des germes que l'on retrouve couramment dans les maisons. Visitez le www.parfaitmenage.net pour en savoir davantage.

Comment Parfait Ménage peut contribuer à rendre votre maison plus saine

Parfait Ménage révolutionne les services d'entretien ménager résidentiels par l'introduction de normes plus élevées. Enviroshield® représente l'engagement de Parfait Ménage à utiliser des technologies de pointe. Enviroshield® est un système de désinfection par pulvérisation électrostatique qui utilise un désinfectant approuvé par Santé Canada. Enviroshield® offre un traitement qui couvre et enveloppe complètement toutes les surfaces sur lesquelles il est appliqué. Alors qu'Enviroshield® est efficace pour agir sur la plupart des bactéries représentant des risques pour votre santé, il est complètement sécuritaire pour la santé des êtres humains et des animaux.

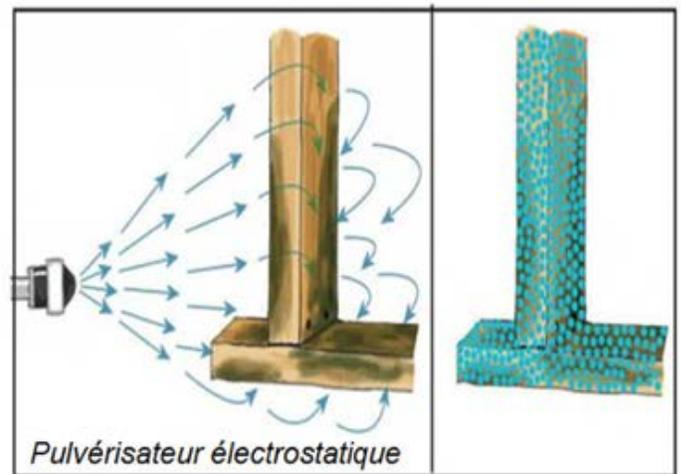
Enviroshield® désinfecte et couvre 100 % des surfaces tout en étant sécuritaire.

Enviroshield® est une méthode de désinfection exclusive à Parfait Ménage comportant des avantages uniques. Le processus Enviroshield® utilise un pulvérisateur électrostatique qui ajoute une charge négative à la solution désinfectante lorsqu'elle est pulvérisée. Le brouillard désinfectant agrippe et entoure toutes les surfaces vaporisées, tuant ainsi les bactéries et les virus (SARM, E. Coli, H1N1, etc.) qui peuvent se cacher dans des endroits comme les boîtes de jouets, les salles de bains et les cuisines. Le diagramme démontre



Pulvérisateur classique

Les méthodes de pulvérisation classiques s'appliquent directement sur la surface sans un recouvrement complet. Les dépôts vaporisés sont tachetés et ne couvrent pas les endroits difficiles à atteindre.



Pulvérisateur électrostatique

Les gouttelettes électriquement chargées ont une force d'attraction de 75 fois celle de la gravité. Cela signifie que les gouttelettes inverseront leur direction pour se déplacer vers le haut, contre la gravité et ainsi couvrir les endroits cachés.

- comment Enviroshield® recouvre et désinfecte entièrement les surfaces, rendant ainsi votre maison encore plus propre et plus saine.

Enviroshield® une méthode éprouvée

La solution désinfectante utilisée avec Enviroshield® est approuvée par Santé Canada et est reconnue comme un désinfectant de catégorie IV par l'EPA (Environmental Protection Agency), ce qui la rend parfaitement sécuritaire pour une utilisation dans toutes les pièces et sur toutes les surfaces de votre maison. Cette solution est non-toxique, non-corrosive, et sans danger pour la santé. Le système Enviroshield® a été testé et est utilisé régulièrement par notre société sœur JAN-PRO qui compte des clients comme les cliniques médicales, les garderies et les transports en commun.

Si vous croyez que votre condo mérite une désinfection complète, communiquez avec nous.

www.parfaitmenage.net ►

parfait ménage
LE MEILLEUR DE VOUS
 SERVICE
 MÉTIER
 PARFAIT
 1-800-363-1892

Vous êtes propriétaire d'un condo!
Votre emploi du temps vous casse la tête?

Nous avons la pièce manquante!
On s'occupe de votre ménage!

Appelez-nous
3 avantages nets et clairs:

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

Demandez votre estimation gratuite!
514 448-2892
info.montreal-est@parfaitmenage.net



PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR

Depuis plus de 25 ans, nous nous distinguons dans les services de gestion de copropriétés. Aucun aspect ne nous échappe, du suivi administratif à l'entretien quotidien, sans oublier la prévention. La prévention est d'ailleurs notre leitmotiv.

Elle est la meilleure approche pour réduire les coûts d'entretien et de rénovation.

Nous collaborons avec les promoteurs dès l'étape de l'élaboration des plans afin de prévenir les problèmes qui pourraient survenir une fois la construction terminée.

Nous prenons également en charge les copropriétés déjà existantes, tout en conservant notre approche de prévention. En effet, nous effectuons l'inspection des copropriétés de façon minutieuse, tant pour ce qui touche à l'ingénierie du bâtiment qu'à son entretien journalier.

Notre structure adaptative nous permet de gérer aussi bien des immeubles en copropriétés de 2 unités que des complexes de 450 unités.

Nous avons la responsabilité de plus de 2000 copropriétés résidentielles et commerciales réparties dans la grande région de Montréal.

Choisir le bon gestionnaire, la meilleure façon d'assurer votre tranquillité d'esprit.

SERVICES OFFERTS

Gestion technique du bâtiment
Gestion financière et administrative
Conciergerie

Consultez notre site web pour plus de détails :
www.fitzbackservices.com

3269, avenue Émile-Journault, Montréal (Québec) H1Z 1T9
Téléphone : 514 334-4114 • Télécopieur : 514 221-4188



GARE AU FEU DE SÈCHEUSE

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

ÉCARTEZ LES RISQUES

L'équipe de « NETTOYAGE DRY-SEC » prend soin de bien nettoyer et inspecter vos conduits d'évacuation.



LE SPÉCIALISTE EN
NETTOYAGE
ET
RÉPARATION
DE CONDUITS DE SÈCHEUSE

Depuis 10 ans, plus d'une centaine de coopératives utilisent nos services.



DÉFENDU



NE JAMAIS UTILISER
DE CONDUIT EN
VINYLE OU EN
PLASTIQUE BLANC



514 337-5111



www.nettoyagedrysec.net

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

Prévenir les feux de sécheuse

Être conscient du danger



Par Sylvain Corneau
Nettoyage Dry-Sec
Spécialiste en conduit de sécheuse

A. Entretien préventif

Les gens ne sont pas toujours conscients de l'importance d'un entretien préventif de leur conduit de sécheuse. Un manque d'entretien est la cause primaire des incendies de sécheuse. Saviez-vous que les sécheuses viennent au troisième rang des équipements le plus souvent responsables d'incendies après les cuisinières et les appareils de chauffage?

B. Signes précurseurs

- Les vêtements (plus spécifiquement les serviettes et les jeans) prennent beaucoup plus de temps à sécher.
- Les vêtements sont plus chauds qu'à l'habitude, à la fin du cycle.
- Les volets, sur l'évent de sortie extérieure, n'ouvrent pas lorsque la sécheuse est en fonction.
- La sécheuse s'éteint continuellement avant la fin de son cycle.

C. Installation

L'importance d'une bonne installation est primordiale. Tout conduit de sécheuse devrait être rigide et d'un diamètre de 4". Le tuyau de raccordement derrière la sécheuse doit être métallique et de bonne longueur pour éviter qu'il soit écrasé et ainsi créer une obstruction. Un ruban métallisé doit être appliqué pour le raccordement des tuyaux. (Il ne faut jamais utiliser un ruban gris de style 'duck tape', ni de vis ou de rivets) L'évent de la sécheuse doit être indépendant de tous les autres systèmes d'évacuation et toujours évacuer à l'extérieur. Les conduits qui sont exposés à la température extérieure (par exemple : au niveau du grenier, sous le balcon ou une sortie dans une boîte au niveau du toit) doivent être isolés à l'aide d'une gaine isolante. Cela empêchera que le contact du chaud et du froid génère de la condensation dans le tuyau et évitera l'accumulation de charpie et la formation de bouchons.

D. Les avantages

Nombreux sont les avantages d'un bon entretien et d'une bonne installation :

- Réduction du temps de séchage (par le fait même augmentera la durée de vie de votre sécheuse.
- Réduction significative de la consommation d'énergie
- Réduction du risque d'incendie.
- Une Tranquillité d'esprit...



Une réalité de tous les jours

En ces temps modernes, la sécheuse est devenue un atout précieux pour faciliter notre vie. Mais lorsque celle-ci ne fonctionne pas bien, elle devient rapidement une source de frustration. La question qui se pose le plus souvent : Est-ce que ma sécheuse est trop vieille et je dois la remplacer, ou le problème se situe-t-il ailleurs?

Bien souvent si le tambour tourne et qu'il y a de la chaleur à l'intérieur, le problème se situe dans le conduit. Il est possible que ce soit le conduit de raccordement qui soit trop long et/ou écrasé, mais la plus grande probabilité serait que le conduit soit obstrué par une accumulation excessive de charpie et qu'il serait temps que vous fassiez appel à nos services pour faire l'entretien et la vérification de votre système.

Depuis maintenant plus de 10 ans Nettoyage DRY-SEC se spécialise dans l'entretien et la réparation des conduits de sécheuse. Notre réputation s'est basée sur notre professionnalisme et notre acharnement à régler les problèmes associés à des conduits souvent mal installés par des entrepreneurs insouciantes.

Ce n'est que plusieurs années après que la maison soit construite qu'on se rend compte de l'état de la situation et, qu'une fois les murs et plafonds fermés, il faut trouver une solution au problème. Qu'il s'agisse de conduit de vinyle ou de plastique (qui soit dit en passant sont proscrits par les manufacturiers) ou tout simplement d'installations trop longues avec trop de coudes, il y a toujours une solution. Parfois un simple nettoyage et entretien préventif amène une amélioration au rendement de votre sécheuse, mais dans certains cas il faut procéder à une réparation ou faire une nouvelle configuration du système d'évacuation pour rendre l'installation conforme aux normes des manufacturiers.

C'est là que Nettoyage DRY-SEC entre en action pour remédier au problème et faciliter votre vie.

Membre de l'équipe Dry-Sec depuis plus de 10 ans.

George Vorias ▶

PROGRAMME d'escomptes exclusifs CondoMARKETING

Offres et économies pour les membres de CondoMarketing

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

Banque Scotia

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

Hydro Solution

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

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

Lavage Avenir 2000

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

Information: 514 968-0156

Condo Manager

Logiciels de gestion et de comptabilité pour syndicats de copropriété.

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

MonPeintre.ca

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

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

Peintures St-Laurent

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

Information et demande de soumission: 418.580.6569 /ou 418.933.2770

Connextek

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

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

CondoMarketing et Téléfix Productions

Téléfix productions collabore à la production des vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur le site www.ExpoCondo.ca. Notre partenariat offre maintenant des services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Nous proposons trois forfaits budgétaires très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Tarification spéciale pour les partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet:

Jean-Sébastien Beaulne - 450.444.3342 poste 811

L'entretien ménager d'une copropriété : bien plus qu'un coup de balai!



Par Jean-François Frenette
ACTÉCO

L'entretien ménager d'une copropriété peut sembler simple et ne pas mériter qu'on s'y attarde. Cependant, il en va du confort et du bien-être des copropriétaires et de l'optimisation de leur investissement. Un immeuble propre et bien entretenu augmentera la valeur marchande de votre copropriété!

Si votre copropriété comporte des espaces communs (corridors, escaliers, ascenseurs, salle de rangements, salles mécaniques et électriques, etc.), mieux vaut en assurer un entretien approprié et constant. Une bonne équipe d'entretien saura vous offrir un service sur mesure et pourra aussi vous suggérer certains à-côtés auxquels vous n'auriez peut-être pas pensé et qui feront toute la différence quant au maintien de votre immeuble dans un état impeccable!

L'entretien de votre immeuble ne se limite pas au simple balayage de l'entrée de l'immeuble...! Cet aspect doit être réfléchi avec autant de soins et d'importance que le suivi périodique spécialisé de la mécanique du bâtiment. Voici quelques questions à vous poser au moment de choisir à qui vous confierez l'entretien ménager de votre copropriété : Pourquoi confier la tâche à une équipe de professionnels plutôt que de partager les tâches entre les copropriétaires?

Éviter les conflits entre copropriétaires

Dans la majorité des cas où les copropriétaires décident d'exécuter eux-mêmes les tâches d'entretien de leur immeuble, un relâchement et une réduction de la constance dans l'exécution des tâches sont notés, et ce, même avec les meilleures intentions de départ. Cette situation entraîne forcément des frictions entre copropriétaires, soit parce que certains se retrouvent à accomplir plus de tâches que les autres,



soit parce que les répercussions du manque d'entretien viennent réduire la qualité de vie des occupants. Sans compter la valeur marchande de chaque copropriété qui s'en trouve directement affectée.

Éviter les conflits d'intérêts

Dans certains cas, il pourrait y avoir apparence de conflit d'intérêts où certains individus pourraient tirer avantage sur les autres copropriétaires, entraînant encore plus de frictions entre ces derniers.

Choisir un Travailleur autonome seul OU une Équipe d'entretien ménager?

Continuité des services

En cas de vacances ou de maladie, une entreprise en entretien ménager vous assure un service continu. Si un employé est absent pour une raison ou pour une autre, une autre personne de confiance prendra le relai afin d'assurer la continuité des services à votre immeuble.

Responsabilité et imputabilité

Savoir compter sur une entreprise responsable et juger de l'imputabilité de votre service d'entretien ménager est important.

Si l'entrepreneur sélectionné rejette continuellement le blâme sur le comportement des occupants de l'immeuble (ses clients!), les services de collecte de la municipalité, etc., vous êtes en droit de vous poser des questions sur le sérieux de ce dernier.

Si le travail n'est pas à votre satisfaction, vous devez pouvoir en discuter avec votre entrepreneur sans gêne et sans conflits. Un entrepreneur responsable et proactif saura rechercher des solutions afin de rendre le travail à votre satisfaction et faire face aux imprévus. Faire affaire avec une équipe d'entretien facilitera l'ajustement de l'offre de services au besoin, ayant plus de flexibilité et d'expertise combinée qu'un travailleur autonome faisant équipe seul. ▶



de trouver un remplaçant ou à régler un problème ponctuel relié à la maintenance de votre immeuble, celle-ci s'occupe de tout, tout en vous informant de manière constante jusqu'au règlement de la situation!

À quoi vous attendre de votre service d'entretien ménager?

Respect de l'environnement

Dorénavant, il est essentiel d'être soucieux de l'environnement dans tous les aspects

de notre quotidien. Votre équipe d'entretien ménager ne devrait utiliser que des produits nettoyants et désinfectants respectant les normes environnementales en vigueur, et ce, au-delà du produit lui-même! Respecter le tri des matières résiduelles et recyclables et la réutilisation des contenants de produits nettoyants en sont des exemples.

Accessibilité et soutien

Être en mesure de rejoindre l'entrepreneur et avoir des réponses et des suivis à vos questions s'avère essentiel. Une bonne communication et une bonne collaboration avec l'équipe d'entretien ménager allègeront la gestion de votre copropriété.

Services

Une entreprise qui vous offre plusieurs services reliés regroupés facilitera la gestion de votre propriété. L'équipe d'entretien ménager étant sur place régulièrement, celle-ci peut facilement prendre à sa charge l'entretien ménager, la gestion des ordures et l'inspection visuelle périodique du bâtiment tout en vous tenant informé de toute anomalie soit dans l'exécution des tâches, soit sur l'état de votre immeuble. ►

► Formation

Une équipe composée de personnel formé et de gestionnaires qui s'assurent que les membres de leurs équipes suivent des formations continues vous assurera d'un service exécuté dans les règles de l'art.

Tâches et mandat clairement établis

Habitué au concept de « concierge » d'un immeuble multilogement, il arrive que des copropriétaires voient la personne qui effectue l'entretien ménager de l'immeuble comme « le concierge de l'endroit » à qui on demande de réparer un robinet qui coule ou d'ajuster une porte d'armoire qui ne ferme plus! Pour éviter toute ambiguïté quant au temps consacré à ces menus travaux (à savoir si les tâches sont accomplies sur les heures qui devraient être consacrées à l'entretien des espaces communs donc, payées par tous les copropriétaires...), ceux-ci devraient être exécutés par une personne ou une équipe différente embauchée par le copropriétaire, afin d'éviter tout conflit d'intérêts.

Prix juste et équitable

Bien que les services d'un travailleur autonome faisant lui-même le travail puissent être moins onéreux, il faut bien évaluer si l'économie en vaut le coût. Qui prendra le relais en cas de maladie ou de vacances? Qui remplacera ce dernier et aura accès à votre immeuble durant ce temps? Est-ce quelqu'un de confiance? Est-ce que le travailleur autonome qui vous offre ses services est couvert par une assurance responsabilité en cas de pépin dans l'exécution de ses tâches d'entretien? L'assurance couvre-t-elle le remplaçant le cas échéant?

Les services d'une entreprise bien structurée et composée de personnes qualifiées vous assurent d'une meilleure qualité et une constance accrue dans l'exécution des tâches d'entretien, ce qui vaut son pesant d'or. Vous n'aurez pas à vous soucier

**Entretien ménager
pour COPROPRIÉTÉS**

**AE
ACTÉCO**

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

- ▶ Regrouper ces services sous une même entreprise facilitera grandement les communications et la coordination avec les services spécialisés si nécessaire.

Assurance responsabilité

Il est essentiel que l'entreprise que vous choisissez détienne une assurance responsabilité d'un montant raisonnable (minimum 2 millions\$ habituellement, selon l'ampleur de votre copropriété).

Garantie

Au-delà de l'assurance responsabilité, un bon service d'entretien ménager vous offrira une garantie de satisfaction de ses services. Si celle-ci ne fait pas partie de la proposition de services, n'hésitez pas à la demander par écrit, et de l'inclure en annexe au contrat.

Rapport qualité / prix

Au moment de comparer les propositions de services, assurez-vous de bien vérifier les points suivants afin de comparer des services équivalents :

- Quelle fréquence de service parmi celles suggérées est

la plus adaptée à vos besoins?

- Quelles sont les inclusions et les exclusions pour chacune des propositions; y a-t-il des extras à prévoir? (ex. : lavage à la pression des garages, lavage des tapis des corridors, etc.)
- Les taxes sont-elles incluses dans le prix suggéré?
- L'offre la moins chère n'est pas garante du meilleur service. N'oubliez pas que l'équipe que vous choisirez aura les clés de votre immeuble! À offres de services égales, quelle équipe vous inspire confiance?

Références

Rien de tel que des références lorsque vient le moment de choisir un entrepreneur de confiance pour confier l'entretien ménager de votre immeuble. Prenez le temps de vérifier celles-ci, vous aurez ainsi une connaissance optimale de l'entrepreneur à qui vous donnerez les clés de votre immeuble!

En résumé, choisissez votre service d'entretien ménager avec soin. Les impacts de ce choix sont nombreux, tant au niveau des relations entre copropriétaires que du bon maintien de votre immeuble. ▶

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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

**Lavage de vitres
spécialisé en hauteur**

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

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

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

Pyrrhotite : La GCR dévoile ses exigences relatives au contrôle de la qualité du béton et du granulat

Trois-Rivières, le 12 mars 2015 – La Garantie de construction résidentielle (GCR) a dévoilé, à Trois-Rivières, ses exigences relatives au contrôle de la qualité du béton et du granulat dans la construction de maisons et de condos neufs pour l'ensemble du Québec. La GCR souhaite ainsi prévenir la présence de pyrrhotite dans les fondations, les dalles et les autres ouvrages de béton.

Le nouvel administrateur du plan de garantie prend très au sérieux les enjeux reliés à la pyrrhotite. « Nous sommes très sensibles à cette problématique et nous prenons les moyens nécessaires pour que des événements comme ceux qu'ont connus les Trifluviens ne se reproduisent plus. Avec ces exigences, nous souhaitons rassurer tous les acheteurs de nouvelles résidences au Québec », soutient la présidente-directrice générale de la GCR, Madame Gina Gaudreault.

Dans le but d'assurer la qualité des produits du béton utilisés sur les chantiers de construction, l'organisme a prévu des mécanismes stricts, auxquels devront se soumettre les entrepreneurs accrédités par la GCR. « À tout moment, nous pourrions effectuer des contrôles de qualité et exiger l'avis d'experts pour des tests, tant en chantier qu'en laboratoire. Nous porterons une attention particulière aux régions de la Mauricie, du Centre-du-Québec et des Hautes-Laurentides », mentionne la présidente-directrice générale de la GCR.

Les entrepreneurs accrédités à la GCR, devront absolument respecter les exigences suivantes :

- Pour le béton préparé par un fournisseur, commander le mélange (ciment et agrégats¹) d'un producteur qui détient un certificat de conformité du BNQ;
- Pour le béton préparé sur place, utiliser des granulats provenant d'une carrière dont la pierre destinée au béton est reconnue par un géologue et testée en laboratoire en vertu d'un protocole de caractérisation des carrières;
- Pour le remblai sous dalle, utiliser une pierre concassée certifiée DB (Dalle de Béton). (BNQ 2560-500);
- Conserver les originaux de tous les bons de livraison selon les spécifications demandées par la GCR;
- Pour la mise en place du béton, il est fortement décon-

seillé d'ajouter de l'eau dans le matériau au-delà des exigences de la norme; (CSA A23.1 et BNQ 2621-905 : 2012)

- La GCR pourra aussi exiger à tout moment l'avis d'experts, tant pour des essais en chantier qu'en laboratoire.

Grâce à la mise en place de ces mesures, la GCR souhaite inciter les entrepreneurs à choisir les meilleurs produits sur le marché. « Nous voulons que les entrepreneurs s'approvisionnent auprès de producteurs certifiés et qu'ils choisissent des produits testés et éprouvés en laboratoire, précise Mme Gaudreault. Rehausser la qualité des produits utilisés sur les chantiers au Québec constitue, à notre avis, le meilleur moyen de prévenir la présence de la pyrrhotite dans la construction des fondations ou des autres ouvrages de béton ».

Le président de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (CAVP), Monsieur Yvon Boivin, s'est dit soulagé par la teneur des exigences mises en place par la GCR. « Je trouve très rassurant de constater que le nouveau plan de garantie prend des moyens à la fois concrets et préventifs visant à éviter la répétition d'une pareille catastrophe », reconnaît M. Boivin.

Pour sa part, Monsieur Luc Bédard, directeur général de l'Association Béton Québec (ABQ), a tenu à souligner le travail de la GCR. « En obligeant les entrepreneurs à s'approvisionner auprès d'usines détenant un certificat de conformité du Bureau de normalisation du Québec (BNQ), la GCR démontre beaucoup de sérieux dans ses démarches. Les exigences prescrites par cette dernière sont conformes aux critères de l'industrie et ce sont les consommateurs qui en seront les premiers bénéficiaires », souligne-t-il.

Finalement, il est à noter que la GCR est présente, du 12 au 15 mars, à l'Expo-Habitat Mauricie pour répondre aux questions des visiteurs.

¹ Agrégats: ensemble de grains de minéraux entrant dans la composition du béton comme le sable, le gravier et les cailloux.

Renseignements :

Julie Gagné, conseillère aux communications et marketing

Téléphone cellulaire : **438 497-2338**

Adresse de courrier électronique :

juliegagne@garantiegr.com

Guillaume Houle, agent de communication

Téléphone (bureau) : **514 657-2333**, poste 130

Adresse de courrier électronique :

guillamehoule@garantiegr.com

► À propos de la GCR

Autorisée officiellement par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), la GCR, un organisme à but non lucratif dont le siège social est situé à Montréal, a pour mandat d'administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois. Sa mission est de protéger les intérêts des acheteurs de maisons et de copropriétés neuves, de réduire les cas de réclamations en misant sur l'amélioration de la qualité des bâtiments et d'assurer une saine gestion des risques associés aux couvertures offertes. Son conseil d'administration est composé des différentes parties prenantes provenant de l'industrie de la construction. Il regroupe notamment des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et du droit ainsi que des représentants d'organismes gouvernementaux et d'associations de consommateurs et d'entrepreneurs en construction.

Détails des exigences de la GCR

Les entrepreneurs accrédités à la GCR, devront absolument respecter les exigences suivantes :

Béton prêt à l'emploi

Pour le béton préparé par un fournisseur, commander le mélange (ciment et agrégat¹) d'un producteur qui détient un certificat de conformité du Bureau de normalisation du Québec (BNQ), selon le protocole de certification BNQ 2621-905:2012 couvrant les exigences des normes CSA A23.1:2009 et CSA A23.2 faisant partie du processus de contrôle de qualité de l'industrie.

Béton préparé sur place

Pour le béton préparé sur place, utiliser des granulats provenant d'une carrière dont la pierre destinée au béton est reconnue par un géologue et testée en laboratoire en vertu d'un protocole de caractérisation des carrières.

Remblai sous dalle

Pour le remblai sous dalle, utiliser une pierre concassée certifiée DB (Dalle de Béton). (BNQ 2560-500)

Bons de livraison

Conserver les originaux de tous les bons de livraison: béton fourni par un producteur, pierre concassée destinée à la fabrication de béton en chantier ou utilisée comme remblai sous dalle de béton. L'adresse de livraison devra y être inscrite, car ultérieurement la GCR peut demander de lui fournir ces documents aux fins de contrôle des matériaux employés.

Les bons de livraison doivent mentionner les éléments suivants : l'adresse de livraison, la provenance du béton ou du granulat, la certification BNQ ou DB (Dalle de Béton), l'heure à laquelle le béton a été mis dans le camion, l'heure de livraison du béton et les caractéristiques du béton livré qui doivent être conformes aux exigences des codes et normes de construction applicables et être signées par le mandataire dûment autorisé.

Mise en place du béton

Pour la mise en place du béton, il est fortement déconseillé d'ajouter de l'eau dans le matériau au-delà des exigences de la norme (CSA A23.1 et BNQ 2621-905 : 2012), ce qui réduit la performance du béton et qui occasionne de la fissuration ainsi que sa dégradation prématurée. Il est recommandé d'utiliser un adjuvant (superplastifiant) pour augmenter la maniabilité du béton et faciliter la mise en place du béton. L'usage de pompe à béton permet une mise en place plus uniforme que la coulée par gravité. (CSA A23.1,CCQ).

Tests aléatoires et expertises

Enfin, la GCR peut effectuer des contrôles de qualité à tout moment et exiger l'avis d'experts, tant pour des essais en chantier qu'en laboratoire, aux fins d'analyse du béton et des granulats utilisés lors de la coulée dans la construction des fondations ou autres ouvrages de béton.

Pour des renseignements supplémentaires, n'hésitez pas à communiquer avec la **GCR**.

Téléphone : **514 657-2333** ou **1 855 657-2333**

Adresse de courrier électronique :

inspection@garantiegcr.com

¹ Agrégats: ensemble de grains de minéraux entrant dans la composition du béton comme le sable, le gravier et les cailloux.

[GCR-03-2015]



Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est important de faire vérifier votre toiture par des experts. Avec le gel et le dégel, la glace, la neige et la pluie, votre toiture peut subir des mouvements créant ainsi, au niveau de la membrane, des fissures ou des déchirements. Il est donc important, à titre préventif, de faire inspecter votre toiture afin d'éviter des problèmes durant l'hiver.



Les représentants de **Toitures PME inc.** se déplacent gratuitement pour aller inspecter votre toiture et vous remettre un résumé de son état. Vous pourrez ainsi bénéficier de nos conseils, soit pour planifier l'entretien de votre toiture ou pour conserver et prolonger la durée de vie de vos toitures de façon économique et écologique.

Nous vous invitons donc à communiquer avec nous le plus rapidement afin de prendre un rendez-vous pour l'inspection de votre toiture. N'attendez pas qu'une simple réparation de toitures devienne un remplacement total. Pour avoir l'esprit tranquille, contactez **Toitures PME inc.** pour une inspection gratuite.



Service d'urgence 7/7 : (514) 268-6899

R.B.Q. : 5605-2954-01



L'expérience fait la différence.



30 ANS D'EXPÉRIENCE

• ESTIMATION GRATUITE • TRAVAUX GARANTIS

Directeur de service • Éric Poulain : 514 268-6899

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

14519, Joseph Marc Vermette,
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2

T 450 430-3663

Sans frais **1 877 304-3660**

www.toiturespme.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC

Acousti-Tech / Finitec	Montréal	Vincent Moreau	888 838-4449	vmoreau@finitec-inc.com
------------------------	----------	----------------	--------------	-------------------------

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

Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroberts.ca
		Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroberts.ca
Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
		Alexandre Biron	514 768-6315	abiron@desjardinsalarmes.qc.ca

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450-653-0000	info@dominiquefilion.ca
UniVert Aménagement Paysager	Montréal	Gilles Perreault	514 747-9874	uni-vert@videotron.ca

ARCHITECTES

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

ASCENSEURS (ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)

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

ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

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

ASSURANCES DE DOMMAGES

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

AVOCATS

Me Richard Lavoie		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Chianetta Avocats		Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Azran & associés avocats inc.		Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassociés.com
		Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassociés.com
		Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
Consilium Services juridiques		Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
		Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
Me Kevin Therrien		Me Kevin Therrien	418 622-4010	kevin.therrien.avocat@gmail.com
Me Olivier Langevin		Me Olivier Langevin	418 622-4010	olangevinavocat@gmail.com

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)

Construction MADUX inc.	Montréal	Cyrille Lansard	514 326-0404	clansard@constructionmadux.com
Entrepreneur De Construction Concordia inc.	Montréal	Martin Dubreuil	514 326-0404	mdubreuil@constructionmadux.com
		Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
		Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com

CALFEUTRAGE

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

CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION

Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierre-paul@arseneau.info
Climatisation CDN	Montréal	Claude Godbout	514 799-1181	climatisationcdn@hotmail.com
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmeccanique.com
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
Hydro Solution	Provincial	Fany Ondrejchak	514 326-0606	fondrejchak@hydrosolution.com
COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE				
CondoComptable	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
COMPTABLES				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Séguin & Haché, CPA	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ				
Immobilier Philippe Daunais Inc.	Montréal	Philippe Daunais	514 267-4141	info@philippedaunais.com
DÉNEIGEMENT				
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@distributel.net
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE				
Éric Le Couédic, Ing.	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	450 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca
ÉCLAIRAGE PAYSAGER				
Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	514 838-8147	info@groupepomotec.com
ENSEIGNES (SIGNALISATION)				
Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
RSB inc. Spécialistes En Bâtiments	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com
Construction MADUX inc.	Montréal	Cyrille Lansard	514 326-0404	clansard@constructionmadux.com
		Martin Dubreuil	514 326-0404	mdubreuil@constructionmadux.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Actéco	Montréal	Jean-François Frenette	514 524-5550	info@acteco.ca
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Québec	Jean-Mario Côté	418 527-1400	jean-mariocote@jan-pro.ca
Le Chiffon Doré	Montréal	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com
		Ernesto Williamson	514 325-0825	info@chiffondore.com
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org
Entretien BNC.net	Montréal	Yves Côté	514 293-1450	yves.cote@entretienbnc.net
		Mario Brin	514 995-3721	mario.brin@entretienbnc.net
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Parfait Ménage	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
	Montréal	Liana Munteanu	514 444-4955	liana.munteanu@maidright.com
	Québec	Tania Hope	418 262-5419	tania.hope@maidright.com
Le Chiffon Doré	Provincial	Hélène Beaudoin	514 325-0825	info@chiffondore.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ENTRETIEN PAYSAGER

UniVert Aménagement Paysager	Montréal	Gilles Perreault	514 747-9874	uni-vert@videotron.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquefilion.ca

ENTRETIEN PRÉVENTIF (MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

Les spécialistes AVA	Provincial	André Thérout	450-449-9616	service@groupeava.com
----------------------	------------	---------------	--------------	-----------------------

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Montréal	Richard Lahaye	514 931-8899	richard.lahaye@eximmo.ca
Groupe Proval	Montréal	Jonathan Habel-Gagnon	514 382-5837	jhg@groupeproval.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
Groupe Proval	Montréal	Jonathan Habel-Gagnon	514 382-5837	jhg@groupeproval.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca

EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

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

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

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

FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

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

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

uniCondo : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

E-M.C Gestion Immobilière	Montréal	Marie Claire	514 671-0260	info@emc-gestion.com
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Fitzback Services.Com	Montréal	Michel Fitzback	514 303-0261	michel@fitzbackservices.com
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Double RR	Montréal	Luc Riverin	438 883-9813	lucriverin@gestiondoublerr.com
Gestion Immobilière Dufour Cinq Mars Limitée	Québec	Jean-Francois Dufour	418 681-5225	jfdufour@dcmp.qc.ca
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
		André Granger	514 909-1893	andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Prolab	Québec	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Groupe Engitec Inc	Montréal	Dan Solomon	514 781-7844	engitec@videotron.ca
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Julien, Gestion et Développement Immobiliers	Provincial	Stéphane Julien	819 791-8677	s.julien@gestionimmobilierejulien.com
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@condogestion.com
Méribec gestion immobilière inc.	Québec	Nathalie Ruel	418 688-1635	service@meribec.ca
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 227-5542	mwilk@gestionwilkar.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
		Alexandre Biron	514 768-6315	abiron@desjardinsalarmes.qc.ca
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Protection Incendie Roberts Ltée.	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
GRAPHISME				
Sylvie Thibault, design graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2c.ca
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelixbouchard@videotron.ca
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Amec	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.ceprega@amec.com
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Inspec-Sol inc.	Montréal	Robert Raymond	514 333-1634	rreymond@inspecsol.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
IRRIGATION				
Groupe Domotec	Montréal	André Brousseau	514 838-8147	info@groupedomotec.com
INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@detecctionthermiquejd.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien@videotron.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIEL COMPTABLE				
Condo Manager (Consultants Ingénium Inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
MAÇONNERIE				
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maçonneriedemers.com
NETTOYAGE DE CLIMATISEUR/THERMOPOMPE				
A/C Net-Kleen	Montréal	Denis Ferland	514 951-8674	acnetkleen@gmail.com
NETTOYAGE DE CONDUITS				
Air Élite	Montréal	Robert Flowers	514 878-3828	info@airliteductcleaning.com
NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES				
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 337-5111	services@nettoyagedrysec.net
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

NOTAIRES

Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Provincial	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Me Gilles Dansereau	Provincial	Me Gilles Dansereau	514 332-0802	gdansere@notarius.net

PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)

Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

PEINTRE

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

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

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

PLOMBERIE

ACGM Plomberie & chauffage	Montréal	Guillaume Trudel-Mercier	438-888-9269	g.mercier@acgmmecanique.com
Arseneau et Maheu inc.	Montréal	Pierre-Paul Arseneau	514 862-3120	pierrepaularseneau.info
Les spécialistes AVA	Provincial	André Thérout	450 449-9616	service@groupeava.com
FLC Plomberie	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
Plomberie LCP	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeaplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeaplus.com

PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)

Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
---	----------	-----------------	--------------	-------------------------

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

Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	450 444-3342	leroux@detactionthermiquejd.com
------------------------	------------	----------------	--------------	---------------------------------

PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION)

PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com
------------	------------	---------------	--------------	-----------------------------

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

FLC Renove	Montréal	Francesco Del Giacco	514 365-6311	delgiacco@flcrenove.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretoche.com
MIRO Construction	Provincial	Sylvain Vaskelis	450 468-0565	sylvain@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peintre_st-laurent@hotmail.com
RSB Construction	Provincial	Michael Gaucher	450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com
		David Turgeon	450 466-7318	david@rsbspecialistes.com

SÉCURITÉ (CAMÉRAS VIDÉO, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME)

Desjardins Sécurité	Provincial	Frédérique Bégin	514 768-6315	fbegin@desjardinsalarmes.qc.ca
		Alexandre Biron	514 768-6315	abiron@desjardinsalarmes.qc.ca
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Protection Incendie Roberts Ltée	Provincial	Christina Burger	514 695-7070	christina.burger@piroberts.ca
		Francis Jean	514 695-7070	francis.jean@piroberts.ca
		Marc Turgeon	514 695-7070	marc.turgeon@piroberts.ca

SERVICES BANCAIRES - COMPTES, PLACEMENTS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Banque Scotia	Provincial	Constantina Ioannou	450 689-3170	constantina.ioannou@scotiabank.com
---------------	------------	---------------------	--------------	------------------------------------

SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexetek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connexetek.ca
-----------------	------------	--------------------	--------------	--------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

SINISTRE - URGENCE - NETTOYAGE, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION

Tandem / Miro, Multiservice après sinistre	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0565	passelin@groupemiro.com
RSB-Spécialistes après sinistre	Provincial	Michael Gaucher David Turgeon	450 466-7318 450 466-7318	michael@rsbspecialistes.com david@rsbspecialistes.com

SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
-------------	------------	--	--------------	------------------------

STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE

Solution Acces Park	Montréal	Isabelle Gagnon	514 378-8861	igagnon@accespark.com
---------------------	----------	-----------------	--------------	-----------------------

TOITURES

Alliance Toiture	Montréal	Sylvain Leclerc Richard Bédard	450 678-2562 450 678-2562	sylvain.leclerc@toiturecouture.com richard.bedard@toiturecouture.com
JRaymond Couvreur & Fils	Montréal	Mathieu Joubert	450 430-7900	mjoubert@jraymond.ca
Toiture Fusion	Montréal	Mathieu Leroux	450 275-3744	mathieu@toiturefusion.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

THERMOGRAPHIE

Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	leroux@detectionthermiquejd.com
------------------------	------------	----------------	--------------	---------------------------------

VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)

Téléfix	Provincial	Jean-Sébastien Beaulne	450 444-3342	jbeaulne@sympatico.ca
---------	------------	------------------------	--------------	-----------------------

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

PROTECTION INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA

Vente et service : **514 768-6315**

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71