Copropriété.ca

| printemps 2017 |

L'avis aux propriétaires d'une demande en justice

Modification d'une déclaration de copropriété

Est-ce que la vie en condo est pour vous?

Pourquoi utiliser un gestionnaire de syndicat de copropriété ?

Copropriété du Square St-David
(Québec)

Copropriété+

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

ÉDITEUR
Guy Thouin, président

DIRECTION
Marie-Andrée Lambert, vice-présidente et directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE
Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS
Audrey Gilbert, Le Groupe Gesfor Poirier, Pinchin
Charles Poupart, ing., M.Ing., St-Pierre & Associés
Daniela Petrulian, Consultants Facades Plus
Élisabeth Saint-Jacques, Assurances Cité inc.
Équipe Couvre Plancher Labrosse (CPL)
Équipe d'HydroSolution
Équipe Guard-X
Fabien Prud'Homme, Prud'Homme, Mercier & Associés
François Veilleux, Les Constructions TREMCO inc.
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Geneviève Côté, Gaz Métro Plus
Gilles Fréchette, Sécurité AquaDétect
Jacques Dufort, conseiller en sécurité financière
Jean Salvador, Otonom Solution
Jean-François Frenette, Actéco
Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne, Architectes
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.
Jean-Sébastien Trudel, Énergénia
Joëlle Ziadé, Invest Gain Ltée
Maryse Caron, Touche et Retouche
Mélanie Guérard, Pro-Teck Sécurité
Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction Inc.
Nicolas Guillotte, Piscines et Spas Poseidon
Pascal Hogue, Toitures PME inc.
Patrice Asselin, Groupe Tandem
Patrick Brouillard, Vitro-Services
Patrick Sévigny, Nettoyage de tapis Pro-Sec
Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment
Pierre B. Gourde, UBIOS
Richard Tadros, Gestion Immobilière Immpax Inc.
Sylvain Leroux, Détection Thermique JD

COLLABORATION JURIDIQUE
Me Bernard Jolin, Langlois avocats
Me Felix B. Lebeau, DeBlois Avocats
Me Jessica Syms, Langlois avocats
Me Mélanie Hamel, Hamel NOTAIRE
Me Pierre G. Gingras, DeBlois Avocats
Me Stefania Chianetta

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS
Communication CondoMarketing inc.

Sommaire

Mot de l'éditeur 3
Démystifier les différentes majorités requises pour la prise de décisions en assemblée des copropriétaires d'une copropriété divise 5
Poser le bon diagnostic ..... 6 à 8
AGENDA - Événements 2017 9
Programmes d'exellence en copropriété - CondoLys 10-11
L'avis aux propriétaires d'une demande en justice 12-13
PGA des grands bâtiments et tours d'habitations 14-15
Avis aux propriétaires et locataires : contestation des évaluations foncières pour le nouveau rôle de 2017 16
Cours de formation (ICQ) 17-18
Est-ce que la vie en condo est pour vous? 19-21
Adhésion à CondoConseils Offre promotionnelle 10e anniversaire ..... 23 à 25
La mérule pleureuse 26-27
Assurance de dommages - Pourquoi le prix des assurances varie-t-il d'un assureur à l'autre? 29
Assurance-condo : qui est responsable de quoi? 31
Modification d'une déclaration de copropriété 34
L'importance de faire affaire avec une compagnie en reconstruction d'après sinistre certifiée 35
Termes que l'on retrouve en évaluation foncière : ..... 37 à 44
Les garages, une source potentielle d'empoisonnement lent pour les résidants 45
Inconfort dans les condos : Avez-vous pensé à faire évaluer votre ventilation? 47-48
Et si vous aviez 44 000 clients à appeler pour vous excuser ? 49
L'importance de l'ouverture printanière de la piscine ou du spa 51-52
Travaux et fonds de prévoyance pour les petites propriétés ... 53-54
N'oubliez pas votre toiture! … (Première partie) 56-57
Comment bien choisir sa carpette ..... 59 à 61
Le ménage de printemps :comment bien entretenir vos planchers? 62-63
Protégez ce qui compte le plus, et non pas seulement votre Condo 65-67
La gestion de copropriété bien représentée par UNI CONDO.. 68 à 70
Pourquoi utiliser un gestionnaire de syndicat de copropriété ? 71
Pourquoi jeter son argent ... dans les déchets ! 72
Règles d'or de l'entretien des appareils à gaz naturel 74-75
L'importance d'inspecter vos toitures 77-78
Une histoire de solin. L'infiltration d'eau ne provient pas toujours du toit ! 80
Le lavage des vitres extérieures en copropriétés 82
Heureux d'un printemps 84-85
Prévenir les dégâts en condo pour soulager les administrateurs 87-88
Conciergerie d'immeubles en copropriété – Les réalités d'aujourd'hui – Partie 1 89-90
Entretien et prévention : la clé pour maximiser votre tapis 91
Inspection visuelle et thermique du bâtiment 92
La sécurité incendie affaire d'experts! ..... 94 à 97
Votre condo est-il en sécurité? 98
Que faire pour que le chauffe-eau ne soit plus un danger? 101
Écono Réseau - Programme d'escomptes 103-104
Copropriété du Square St-David (Québec) 106-107
Bottin des membres fournisseurs accrédités ..... 108 à 126

Mot de l'éditeur

L'hiver qui s'achève fût très occupé suite au grand succès remporté par notre promotion 10e anniversaire. En effet, le service d'accompagnement CondoConseils répond plus que jamais aux attentes des syndicats de copropriété du Québec et ceux-ci en profitent 7 jours sur 7 entre 8h et 20h. Vos nombreux commentaires de satisfaction nous incitent à toujours vous offrir un service aux membres d'une qualité irréprochable.

COLLOQUE PRINTANIER

Notre prochain événement Condo Week-end se tiendra le 29 avril prochain à Laval à compter de 7h30 et le thème est VOTRE CONDO EST-IL EN BON ÉTAT? Cinq conférenciers partageront avec vous leur expertise afin de vous aider dans vos démarches de conservation de votre immeuble. Déjà plus de 200 participants sont inscrits et nous vous invitons à vous joindre à eux gratuitement en complétant votre inscription au ***www.expocondo.ca***.

PRIX CONDOLYS

Tout comme pour notre colloque printanier, la remise des Prix CondoLys suscite un vif intérêt. Cette première édition est vouée à un beau succès compte tenu du nombre de syndicats ayant déjà soumis leur candidature ou étant en voie de le faire au mois d'écrire ses lignes (mi-mars 2017). Cette année, la date limite de dépôt des candidatures était le 31 mars 2017. Nous sommes déjà en préparation de l'édition 2018 et les syndicats pourront soumettre leur candidature entre le 15 novembre 2017 et le 1er mars 2018.

NOUVEAUTÉS

Prochainement, vous pourrez visiter le nouveau site Internet de la Fédération des copropriétaires du Québec ainsi que celui de CondoMarketing. Nous vous invitons à les consulter afin de constater les nombreuses améliorations et nouveautés apportées à ces deux sites afin d'aider l'ensemble de nos membres sur une base quotidienne.

Notre directrice générale, Marie-Andrée Lambert, a travaillé de nombreuses heures avec notre équipe de programmeurs afin de rendre nos sites encore plus simples d'utilisation et elle a, entre autres, consacré beaucoup d'énergie à rendre notre Bottin des fournisseurs interactif. Ainsi, vous aurez rapidement accès à de l'information de grande qualité lors de vos recherches de fournisseurs accrédités.

Finalement, nous continuons d'améliorer et de développer notre programme d'escomptes ÉconoRéseau qui vise à vous faire profiter d'escomptes avantageux lors de vos achats auprès de certains de nos partenaires commerciaux.

Bon printemps !

Guy Thouin
Président et éditeur

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

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

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

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

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

Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!

La firme no 1 au Québec

Laucandrique
offre une gestion complète de petits et grands syndicats

Régions desservies :

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

LAUCANDRIQUE

Gestion de copropriétés

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

WWW.LAUCANDRIQUE.CA

514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA

Démystifier les différentes majorités requises pour la prise de décisions en assemblée des copropriétaires d'une copropriété divise

Par Me Felix B. Lebeau et
Me Pierre G. Gingras,
DeBlois Avocats

Le *Code civil du Québec* prévoit que les décisions courantes de l'assemblée sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés. Sans en faire une énumération exhaustive, ces décisions visent, notamment, celles liées à l'administration du syndicat, à l'approbation des dépenses ordinaires et des comptes présentés, ou portant sur la modification du règlement de la copropriété. Ce type de décisions ne requiert donc, en aucun temps, de majorité de voix supérieure à la majorité simple. En tout temps, le nombre de voix est établi proportionnellement à la valeur relative de chaque fraction et non en fonction du nombre de copropriétaires.

Dans certains cas, les décisions de l'assemblée des copropriétaires, en raison de l'importance qu'elles revêtent, devront être prises à la majorité des copropriétaires représentant les trois quarts des voix. Le Législateur québécois a cru bon d'instaurer une telle majorité afin de diminuer l'impact des copropriétaires détenant des quantités importantes de voix parce que, par exemple, ils détiennent plusieurs fractions.

Cette majorité spéciale en nombre et en valeur devra notamment être rencontrée pour les décisions concernant des travaux importants et la répartition de leurs coûts, les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat, la création de nouvelles fractions par la construction ou l'agrandissement de bâtiments ainsi que la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

Le *Code civil du Québec* prévoit enfin que les décisions affectant la destination de l'immeuble, soit l'usage qu'il en est fait (résidentiel, commercial, etc.) ou l'autorisation de détenir une fraction en temps partagé («time-sharing») ou mettant fin de la copropriété, sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90 % des voix de tous les copropriétaires.

Fait à retenir, le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance est privé de son droit de vote.

En somme, et sous réserve du contenu de votre déclaration de copropriété, de l'atteinte du quorum et de la jurisprudence à cet égard, une décision en assemblée qui irait à l'encontre des majorités nécessaires pourra faire l'objet d'une demande d'annulation devant les tribunaux. Cette décision aurait toutefois un effet obligatoire et une application immédiate tant qu'elle n'aurait pas été déclarée invalide sauf si, exceptionnellement, un tribunal en aurait suspendu l'application en attendant le jugement final.

Dans tous les cas, au besoin, n'hésitez pas à consulter votre conseiller juridique. ○

Poser le bon diagnostic

Pour concevoir des solutions durables aux problèmes d'enveloppe qui perdurent

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

Dans quelques dossiers récents, nous avons été appelés à intervenir après plusieurs tentatives infructueuses de réparation de problèmes d'infiltration d'eau, s'échelonnant parfois sur plusieurs années. Cette chronique examine le processus décisionnel qui devrait guider votre syndicat lorsque survient une problématique dans l'enveloppe de votre bâtiment.

Définissons en commençant ce que le mot « enveloppe du bâtiment » signifie. Par analogie avec le corps humain, si le squelette est la structure qui supporte le corps, alors l'enveloppe serait la peau de celui-ci. Dans le domaine de la construction, on utilise le terme générique « *enveloppe du bâtiment* » pour décrire toutes les composantes qui, attachées à la structure, séparent le milieu intérieur du milieu extérieur : toiture, murs extérieurs ainsi que les portes et fenêtres. Il est assez rare (quoique cela arrive) de constater dans des bâtiments que certains éléments essentiels de l'enveloppe sont manquants, comme par exemple, une section d'isolant, une pièce de pare-vapeur ou de pare-intempérie…depuis la construction initiale. Par contre, il en va tout autrement des jonctions entre les matériaux.

En effet, c'est souvent à la rencontre de deux assemblages que les fuites d'air et d'eau surviennent. Par exemple, à la jonction d'un mur extérieur et du toit, à la jonction d'un mur extérieur et d'un plancher intérieur ou autour d'une fenêtre.

L'enveloppe est une partie commune

Les problèmes les plus sournois se cachent dans les assemblages, où ils semblent attendre la fin de la période de garantie !

Les défauts apparents sont pour la plupart détectés lors de l'inspection préréception des parties communes. Les vices de conception ou de construction non apparents prennent parfois plusieurs années à se manifester. Par exemple, une déficience au niveau des solins intramuraux ne pourra se manifester que lorsque le scellant (calfeutrage) sera en fin de vie. L'infiltration de façon constante d'une petite quantité d'eau à la fois, peut entraîner le pourrissement de l'ossature (si celle-ci est faite de bois) et la prolifération de moisissures à l'intérieur de la cavité murale.

Il ne faut pas oublier que toutes les parois murales extérieures, la toiture, les portes, les fenêtres, et les toits-terrasses sont habituellement des parties communes, donc sous votre responsabilité directe en tant qu'administrateur de syndicats de copropriété.

Poser le bon diagnostic

Nous avons souvent diagnostiqué des problématiques sérieuses liées à l'installation des portes et fenêtres. La jonction entre la composante fenêtre et le trou dans le mur est souvent mal réalisée, pour ne pas dire mal comprise. La pose et le chevauchement des solins d'étanchéité laissent souvent à désirer (dans certains cas, nous avons vu des solins posés à l'envers!).

En fait, jusqu'en 2007, il n'y avait même pas de norme canadienne régissant la pose des fenêtres, alors que la fabrication était normée par la norme A-440 de la CSA depuis 1990. Nous y reviendrons dans une prochaine chronique.

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES

514 **273 4451**
zaratelavigne.com

Les toits-terrasses présentent de nombreuses problématiques d'infiltration d'eau et de condensation par temps froid. Ce type de toit présente souvent des lacunes de conception et de construction.

Refaire le scellant ou réparer une fissure dans le parement de brique n'ont souvent pour effet que de retarder la dégradation. D'où l'importance de poser le bon diagnostic.

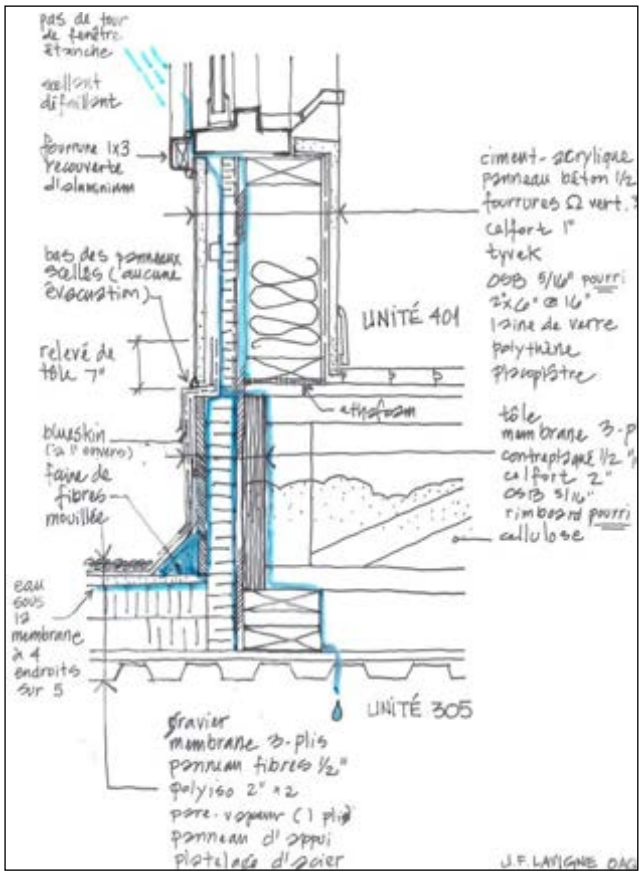


Fig.1 *Il faut impérativement comprendre le cheminement de l'eau dans l'assemblage*

Un architecte pratique couramment la conception de détails de construction d'enveloppe. Lorsque les dessins d'architecture du bâtiment ne sont pas disponibles, il pourra reconstituer la condition existante par son expérience de concepteur en s'aidant de l'information obtenue en faisant effectuer des ouvertures exploratoires dans les murs, planchers ou plafonds.

Même lorsque les dessins d'architecture du projet initial ont été remis au Syndicat par le promoteur lors de la passation, il est fréquent que ces dessins ne représentent pas les conditions telles que construites… Il faut donc impérativement comprendre le cheminement de l'eau à travers l'assemblage des matériaux pour concevoir une solution durable (Fig.1).

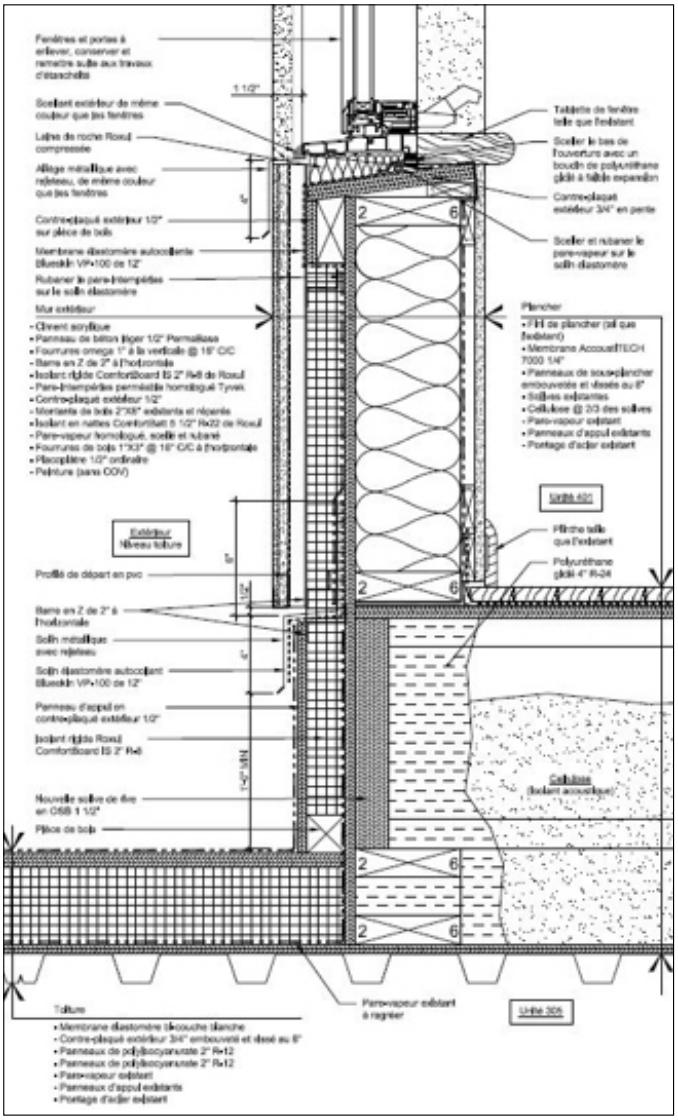


Fig 2. *La conception de détails correctifs précis est primordiale pour la durabilité de l'intervention.*

Le comportement des matériaux est une science complexe. En comparant les assemblages prévus pour votre type de bâtiment aux assemblages réellement construits, l'architecte pourra comprendre la cause probable des dommages et concevoir une solution durable à un problème qui perdure.

L'architecte pourra ensuite concevoir des travaux correctifs basés sur les faits observés et le type d'assemblage (Fig.2). Il pourra préparer des détails de réfection précis sur lesquels pourront se baser les soumissionnaires et l'exécutant des travaux.

Si la construction n'a pas fait l'objet d'une surveillance des travaux par les ingénieurs et architectes (ce qui est parfaitement légal au Québec…), le choix et la mise en œuvre des matériaux peuvent avoir été modifiés au chantier, entraînant des problématiques de mauvaise étanchéité.

Lorsque des dommages ou des désordres surviennent dans l'enveloppe de votre bâtiment, il faut éviter de multiplier les interventions de « patchage » et ne pas hésiter à demander l'intervention d'un expert en enveloppe.

Se mettre en mode solution

Lors de la recherche des causes d'un dommage à l'enveloppe, le processus de questionnement devrait comprendre les questions suivantes :

1. Avons-nous les dessins d'architecture émis « pour construction »? Pouvons-nous les obtenir?
2. Ces dessins comportent-ils des détails de construction?
3. Ces dessins reflètent-ils assez fidèlement la construction telle que réalisée?
4. L'architecte concepteur a-t'il surveillé les travaux de construction?
5. Quels sont les éléments à risque, compte tenu du type de construction et d'assemblage présents dans le bâtiment?
6. Le diagnostic a-t'il clairement établi la cause probable de l'infiltration ou de la problématique?
7. Une problématique locale peut-elle se retrouver ailleurs (partout) dans le bâtiment?
8. Que peut-on faire pour empêcher que les mêmes causes produisent les mêmes dommages ailleurs ?
9. Les travaux correctifs sont-ils clairement expliqués au moyen de détails de construction et d'un devis avant de demander des soumissions?
10. Finalement, les travaux correctifs seront-ils surveillés par l'expert qui a identifié la cause des dommages et conçu les travaux correctifs? (Ce dernier point étant essentiel pour éviter une récidive du problème).

Ainsi pouvons-nous espérer la fin des situations où des syndicats ont dépensé des sommes importantes sans résultat sur des travaux correctifs répétés avant que les causes aient été clairement identifiées.

Vous pouvez faire mieux ! ○

© 2017 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.

Les CONDOS Week-end

Hydro Solution

Votre condo est-il en bon état ?

Conférenciers :

Charles Poupart, Jean-François Lavigne, Me Paul-André LeBouthillier, Me Richard Lavoie et Patrick Gautreau

L'importance d'avoir un plan de gestion de l'actif, un fonds de prévoyance réaliste suivant les besoins futurs bien évalués et un carnet d'entretien bien préparé, bonifié d'un calendrier de suivi respecté.

Endroit : **Château Royal à Laval**
Date : **Samedi 29 avril 2017**
Adresse : 3500 , boul. du Souvenir Laval (Québec) H7V 1X2

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ 2017

Hydro Solution

Votre condo est-il bien géré ?

Endroit : **Château Royal à Laval**
Date : **Samedi 18 novembre 2017**
Adresse : 3500 , boul. du Souvenir Laval (Québec) H7V 1X2

Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca

Stationnement
et petit déjeuner inclus

PROGRAMMES D'EXCELLENCE EN COPROPRIÉTÉ : SYMBOLES DE RÉUSSITE

L'institut de la copropriété du Québec (ICQ) et la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) sont fiers de reconnaître les syndicats de copropriété dont l'administration saine et rigoureuse leur permettent de se démarquer tout en assurant une qualité de vie recherchée pour leurs copropriétaires.

CondoLys

Les finalistes sont :

Jardins de Champagne
Boucherville

Le Florentin
Ste-Foy

Le Roc Fleury
Montréal

O'berge du Village
Magog

Le Tournesol
Outremont

SDC Sophia
Montréal

CondoLys

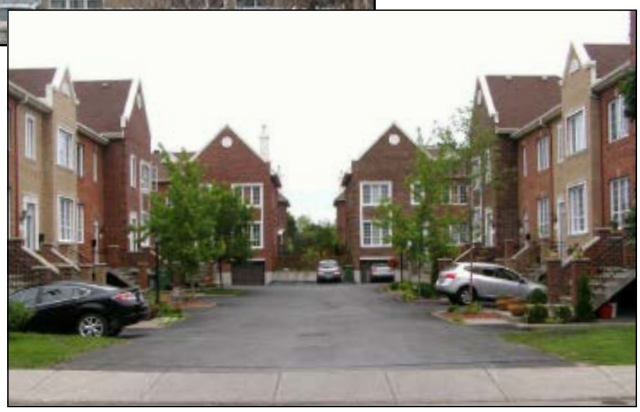
SDC 9 Jardins-Mérici
Québec

995 Muir
Saint-Laurent

1ière Tour desTerrasses du Golf
Sherbrooke

18050-18064, Roland-Ouellette
Mirabel

Des Courchevels
d'Anjou phase I
Anjou



Cours des Rosiers 17
Lachine

Place Simpson
Montréal

ICQ Institut de la copropriété du Québec

Fédération des copropriétaires du Québec

L'avis aux propriétaires d'une demande en justice

Par Me Stefania Chianetta,
conseillère juridique en droit de la copropriété
et médiatrice accréditée

En copropriété divise, les organes décisionnels sont au nombre de deux : le conseil d'administration et l'assemblée des copropriétaires. Chacun de ces organes exerce ses compétences décisionnelles respectives selon ce qui est prévu dans les dispositions de la déclaration de copropriété du syndicat et selon les dispositions du Code civil du Québec (C.c.Q.).

Le conseil d'administration est le mandataire du syndicat. Il agit, prend des décisions et pose des actes, au jour le jour, pour et au nom de celui-ci.

Ses devoirs et ses obligations, comme ses pouvoirs et ses attributions, sont habituellement expressément prévus dans la déclaration de copropriété, dans la partie appelée « *acte constitutif* ».

Parmi les nombreux devoirs et obligations qui sont dévolus au conseil d'administration d'un syndicat, se trouve celle prévue à l'article 477 du Code de procédure civile (C.p.c.). Dans notre pratique quotidienne du droit de la copropriété, nous constatons malheureusement souvent que cette obligation du conseil d'administration est oubliée, voire souvent inconnue.

Il faut dire que quelquefois, les dispositions de la déclaration de copropriété à ce sujet sont imprécises, se contentant de prévoir une clause générale à l'effet que le conseil d'administration doit produire les déclarations nécessaires en temps utile. Nous pouvons penser, à titre d'exemple, à la production de la déclaration annuelle ou des déclarations modificatives auprès du Registraire des Entreprises du Québec.

Mais qu'en est-il exactement de cette obligation?

L'article 477 du nouveau *Code de procédure civile*[1] prévoit ceci :

« La demande relative à la copropriété d'un immeuble est notifiée au syndicat des copropriétaires qui avise, dans les cinq jours de la notification, chaque copropriétaire de l'objet de la demande. » (Les soulignés et caractères gras sont les nôtres)

Cet article prévoit l'obligation, pour le conseil d'administration, d'aviser chacun des copropriétaires lorsqu'il reçoit la notification d'une demande [la notification se fait habituellement par huissier], et ce au plus tard dans les 5 jours de la notification [lire réception] de cette demande.

Il s'agit ici bien sûr d'une demande en justice [d'une action] intentée contre le syndicat ou le mettant en cause, peu importe l'identité de la partie demanderesse, et peu importe l'objet de la demande.

La mise en demeure ne constituant pas une demande en justice, le conseil d'administration n'a pas à aviser les copropriétaires lorsqu'il reçoit une mise en demeure[2].

L'avis en vertu de l'article 477 C.p.c. doit informer les copropriétaires de **l'identité** de la partie demanderesse, de la **nature de l'action** intentée contre le syndicat, et **des conclusions qui sont contenues dans la demande**, c'est-à-dire des ordonnances ou des conclusions qui sont recherchées par la partie demanderesse et auxquelles s'expose le syndicat advenant qu'il n'ait pas gain de cause.

Évidemment, le syndicat bien avisé aura immédiatement informé son assureur, par écrit, de la demande reçue, et ce afin que l'assureur intervienne au dossier, qu'il prenne fait et cause pour le syndicat, qu'il assume sa défense et qu'il le tienne indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui.

Nous recommandons que mention de cet avis à l'assureur soit faite dans l'avis en vertu de l'article 477 C.p.c.

Chaque copropriétaire du syndicat doit être avisé de la demande reçue. Conséquemment, l'avis prévu à l'article 477 C.p.c. doit être transmis à l'ensemble des copropriétaires, peu importe qu'ils soient occupants ou pas d'une unité.

Cet avis **doit être transmis aux copropriétaires dans les cinq (5) jours de sa réception** (notification). Cet avis est important, compte tenu des conséquences d'une demande

[1] *Anciennement l'article 812.1 C.p.c.*
[2] *Elle est cependant quelquefois une exigence préalable à l'institution de la demande judiciaire;*

en justice, laquelle est susceptible d'affecter les finances du syndicat, et donc celles de chaque copropriétaire, advenant que le syndicat n'ait pas gain de cause, mais également en raison des honoraires et des déboursés qui seront encourus pour les procédures en défense.

L'article 1078 C.c.Q. prévoit en effet que *« [L]e jugement qui condamne le syndicat à payer une somme d'argent est exécutoire contre lui et contre chacune des personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance, proportionnellement à la valeur relative de sa fraction. »*
(les soulignés sont les nôtres).

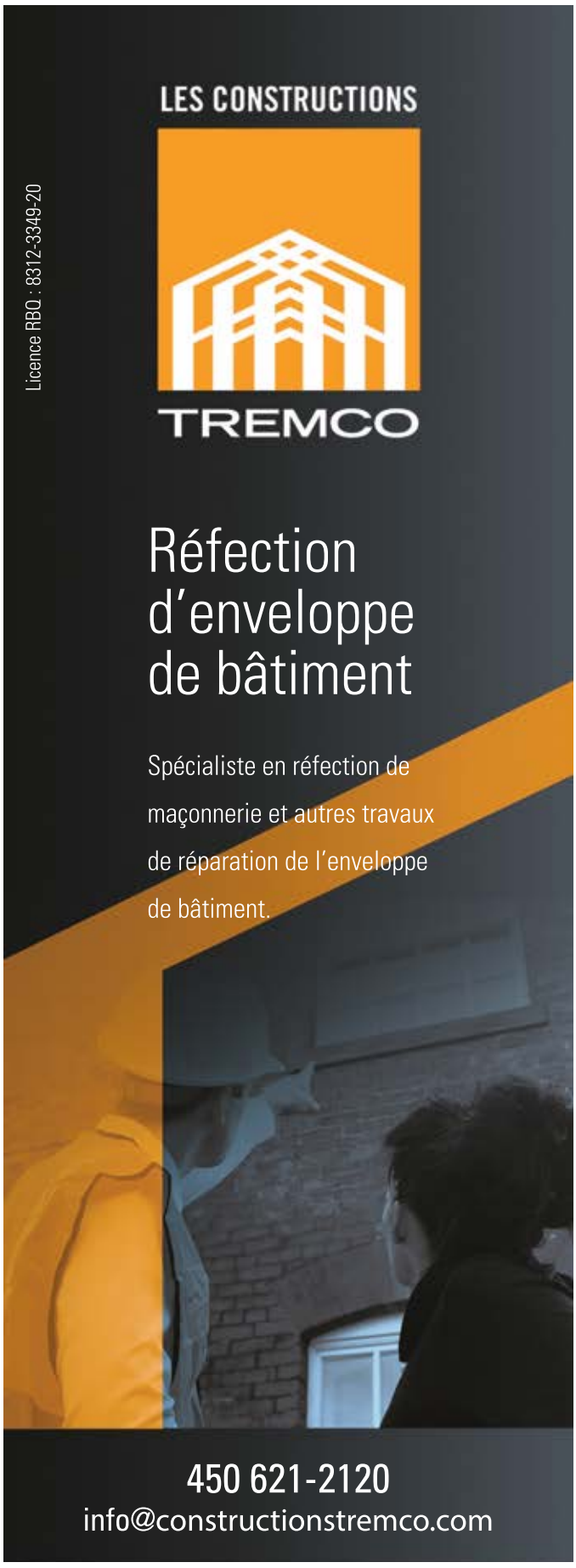
Nous sommes ainsi d'avis que le copropriétaire qui est en renouvellement de son prêt hypothécaire, tout comme le copropriétaire qui est en processus de vendre son unité, devrait aviser son créancier hypothécaire ou son promettant-acheteur, selon le cas, de l'avis reçu. Nous recommandons au conseil d'administration d'inclure une mention à cet effet dans les avis que vous distribuerez.

Par ailleurs, puisqu'il constitue un document relatif au syndicat, nous recommandons toujours qu'une copie de l'avis en vertu de l'article 477 C.p.c. soit déposé dans le registre du syndicat, conformément aux dispositions de l'article 1070 C.c.Q.. Il en est de même d'une copie de la demande judiciaire reçue par le syndicat, demande qui pourra être consultée par les copropriétaires selon les modalités de consultation propres à chaque syndicat.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question ou information supplémentaire à ce sujet ou pour toute question que vous auriez touchant la copropriété divise. Il nous fera plaisir de vous aider et de vous conseiller. ○

Me Stefania Chianetta
Conseillère juridique en droit de la copropriété et médiatrice accréditée
Téléphone : 514-281-5100
schianetta@calegal.ca

@Chianetta Avocats 2017-Tous droits réservés



PGA des grands bâtiments et tours d'habitations

Par Charles Poupart, ing., M.Ing.
Ingénieur chez St-Pierre & Associés

Pour les grands bâtiments et tours d'habitation, les deux (2) premières étapes (de 4) du plan de gestion de l'actif (PGA) permettent aux gestionnaires de résoudre ou même d'éviter divers types de problèmes, notamment les infiltrations d'eau, les dommages ou l'usure prématurée.

Un petit rappel s'impose : un Plan de gestion de l'actif (PGA) efficace doit normalement comporter quatre (4) étapes :

1) Le Rapport d'État d'Immeuble (REI) ou de réception des parties communes (RPC);
2) L'étude du fonds de prévoyance (EFP);
3) Le carnet d'entretien;
4) Le suivi et l'audit.

Pour les lecteurs fidèles, la présentation générale du PGA était le sujet d'un article précédent intitulé PGA, une bonne pratique en copropriété (condo) (Copropriété plus, édition automne 2016, page 60-61, *http://www.condomarketing.ca/sites/default/files/Copropriete_Plus_Automne_2016.pdf)*.

Des éléments principaux du REI, pour les grands immeubles, sont les toitures, les façades et les stationnements intérieurs étagés, car ils représentent des coûts importants. De plus, l'inspection des façades et des stationnements est soumise aux exigences de la loi 122 (depuis le 18 mars 2013) pour les éléments pouvant présenter un risque de chute (morceaux du bâtiment qui se dégrade, se détache, puis pourrait tomber).

Pour les toitures, l'entretien régulier permet d'assurer les meilleures durabilités et étanchéités possible et cela permet donc de prolonger leur durée de vie utile (photo 1). Notamment, l'inspection annuelle, avec l'aide de personnel qualifié, permet de détecter promptement les signes avant-coureurs d'une défaillance et ainsi d'éviter les infiltrations d'eau des toitures et, en conséquence, la dégradation de l'actif.

photo 1 : Toiture-terrasse

Pour les façades, le calfeutrage des ouvertures et des jonctions entre divers revêtements demande une attention particulière, car il s'agit souvent de la première (et trop souvent l'unique) ligne de défense contre les infiltrations d'eau par les murs. Une inspection visuelle des calfeutrages permet d'établir son état général (photo 2). De plus, des vérifications ponctuelles à divers étages (en hauteur) permettent souvent de valider sa flexibilité ou au contraire sa dégradation et fissuration et ainsi préciser son état.

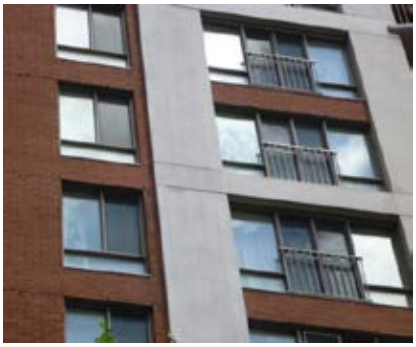


photo 2 : Ouverture et calfeutrage

Pour les stationnements étagés, un des éléments critiques est l'état de la couche d'usure de la membrane d'étanchéité qui protège les planchers étagés (structuraux) des infiltrations de chlorures (photo 3). Ces chlorures sont dommageables tant pour le béton (photo 4; perte de résistance, acidification, carbonatation, etc.) que pour les aciers structuraux (armatures, pontages, etc). Mentionnons que la présence de chlorures dans les stationnements est inévitable, car ils proviennent principalement des voitures qui circulent sur nos routes en période hivernale. Seule une faible portion des chlorures proviennent, par exemple, des sels de déglaçage utilisés devant les entrées des stationnements ou sur les surfaces d'accès (rampe extérieure) de ceux-ci.

photo 3 : Couche d'usure

Photo 4 : Dégradation du stationnement

Les mesures effectuées lors des visites des lieux et l'analyse des plans permettent d'établir les quantités pour tous les éléments de l'actif. Par la suite, une bonne connaissance des conditions de marché permet de définir les prix et donc les sommes requises pour chaque item de l'actif. Habituellement, un seuil de 5000 $ est établi (ou proposé) pour séparer (exclure) les dépenses d'entretien de celles relatives aux fonds de prévoyances. L'information tirée du REI permet de comparer son état avec les durées de vie utile normales (typiques) et ainsi mieux estimer le moment (l'année) quand surviendra la dépense.

Finalement, comme les sommes accumulées seront importantes rapidement, les scénarios d'analyses de l'EFP devront considérer des taux adéquats et raisonnables d'inflation et de rendement (taux d'intérêt de placements prudents et sécuritaires). Ainsi, les sommes d'argent accumulées en fonction de l'EFP permettront d'effectuer, au moment opportun, les travaux d'entretien majeurs et de remplacement de façon préventive et permettre de maintenir en bon état votre actif. Les occupants n'auront donc pas à faire des contributions monétaires importantes (contributions spéciales) lors des travaux d'entretien normaux ou réparations majeures prévisibles, tel le remplacement de la toiture ou du calfeutrage des façades ou de la chape d'usure du revêtement des stationnements intérieurs.

Le PGA permet de maintenir l'intégrité de votre actif! ○

Avis aux propriétaires et locataires : contestation des évaluations foncières pour le nouveau rôle de 2017

Par Me Jessica Syms
et Me Bernard Jolin
Langlois avocats

Tous les trois ans avec le printemps arrive le délai pour contester la nouvelle évaluation des propriétés situées dans l'une des municipalités ayant déposé un nouveau rôle d'évaluation triennal en 2017. Ce nouveau rôle aura un impact réel pour les propriétaires d'immeubles, mais aussi pour les locataires.

Si vous êtes propriétaires et que vous considérez que l'évaluation de votre immeuble n'est pas appropriée, vous pouvez entamer le processus de révision administrative s'échelonnant sur plusieurs étapes :

1. Dépôt d'une demande de révision administrative du rôle d'évaluation – au plus tard le 30 avril 2017;
2. Réception de la réponse de l'évaluateur municipal – au plus tard le 30 août 2017 (à moins d'une prolongation);
3. Si la proposition de l'évaluateur municipal est acceptée par le contribuable, conclusion d'une entente en vue d'un remboursement – au plus tard 30 jours suivant l'expédition de la réponse de l'évaluateur;
4. Si la proposition de l'évaluateur municipal est refusée par le contribuable, dépôt d'un recours en contestation devant le Tribunal Administratif du Québec (TAQ) – au plus tard 60 jours suivant l'expédition de la réponse de l'évaluateur.

Afin de compléter votre demande de révision, vous devez remplir le formulaire prévu à cet effet en y indiquant les motifs de contestation que vous avez l'intention d'invoquer. Il faut faire bien attention d'inscrire tous les motifs de contestation à votre demande de révision, puisque vous ne pourrez en ajouter par la suite si vous décidiez de passer à l'étape de la contestation. À défaut de déposer une demande de révision selon les délais prescrits, notez que l'évaluation municipale restera en vigueur jusqu'en 2020.

Si vous êtes locataire, vous avez également des droits relativement à la contestation des évaluations foncières. À cet égard, nous vous invitons à porter attention à votre clause de participation aux taxes foncières, laquelle peut représenter un montant important de votre coût d'occupation. Le locataire prudent obtiendra le compte de taxes foncières avant l'expiration du délai pour contester l'évaluation de l'immeuble (30 avril 2017), afin de déterminer s'il y a lieu d'entreprendre des démarches pour tenter de faire modifier l'évaluation foncière totale de l'immeuble ou bien la portion de l'immeuble qu'il occupe.

N'hésitez pas à contacter l'un de nos professionnels qui pourra vous conseiller et vous accompagner tout au long des procédures et de vos démarches.

Pour votre information, vous trouverez ci-après une liste non exhaustive des municipalités ayant un nouveau rôle d'évaluation cette année.

Principales municipalités ayant un rôle triennal débutant en 2017 (Liste non exhaustive)

Baie d'Urfé
Beaconsfield
Beloeil
Beauharnois
Boisbriand
Bromont
Chambly
Côte-Saint-Luc
Dollard-des-Ormeaux
Dorval
Hampstead
Joliette
Kirkland
La Malbaie
La Prairie
La Pocatière
Lebel-sur-Quevillon
Les Îles de la Madeleine
Lévis
Matane
Matapédia
Mirabel
Montréal
Montréal-Est
Montréal-Ouest
Mont-Royal
Mont Saint-Hilaire
Mont-Tremblant
Notre-Dame-des-Prairies
Oka
Pointe-Claire
Richelieu
Rimouski
Rivière-du-Loup
Roberval
Saint-Adolphe d'Howard
Sainte-Catherine
Saint-Charles-Borromée
Saint-Constant
Saint-Donat
Saint-Jérôme
Sainte-Thérèse
Salaberry-de-Valleyfield
Sorel-Tracy
Sutton
Terrebonne
Westmount

AGENDA 2017

Institut de la copropriété du Québec

Cours de formation... pour une copropriété MIEUX gérée !

Mercredi 3 mai 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
Conférencier : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

Les charges communes en copropriété (Frais de condo) | Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction détenue par les copropriétaires. De plus, les copropriétaires qui disposent et utilisent des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges en résultant.

Mercredi 7 juin 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
Conférencier : Patrick Gautreau

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

Mercredi 6 septembre 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier

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

Cours de formation...
pour une copropriété MIEUX gérée !

Samedi 16 septembre 2017 | 08h30 à 12h00
Châeau Royal - 33500 , boul. du Souvenir, Laval
Conférencier : Hubert St-Pierre

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

Mercredi 4 octobre 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
Conférencier : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont

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

Mercredi 1 novembre 2017
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
Conférencier : Éric Massé

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

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.

Est-ce que la vie en condo est pour vous?

Par Joëlle Ziadé
Gestionnaire Immobilière
Invest Gain Ltée,
Gestion d'immeuble Depuis 1981

Vous êtes prêt à faire le grand pas et devenir propriétaire? Vous avez pris la décision d'acheter un condo plutôt qu'une maison? Félicitations! À partir de là, il est essentiel que vous vous posiez quelques questions avant de passer à l'acte. Dans ce qui suit, nous tâcherons de vous montrer les avantages et les inconvénients de la vie en condo, et surtout ce sur quoi vous devez vous informer avant de signer votre acte d'achat.

Tout d'abord il faut dire qu'un condo est un hybride entre un appartement et une maison. Tout comme dans un appartement, vous partagez un ou plusieurs murs avec vos voisins. Si c'est un immeuble à plus d'un étage, vous n'aurez pas seulement un voisin adjacent à vous, mais également un voisin en haut ou en bas de vous ou des deux côtés. D'un autre côté par contre, vous êtes propriétaire, tout comme dans une maison.

Lors d'un investissement aussi important, notre première préoccupation est souvent notre portefeuille. Bien que l'hypothèque soit une dépense importante et incontournable, elle ne devrait pas être votre seule préoccupation. Dans le cas d'un condo, tout comme dans celui de la maison, vous devriez avoir des assurances. Par contre, dans un condo deux assurances sont nécessaires; votre assurance personnelle qui couvrira vos biens, votre responsabilité civile ainsi que les améliorations faites à votre condo depuis la construction, mais également l'assurance de la copropriété qui couvrira entre autres les parties communes et la responsabilité civile du syndicat et de ses administrateurs. Pour cette deuxième assurance, vous n'aurez pas l'impression d'avoir à la payer, car vous la payez déjà avec vos frais de copropriété.

Les frais de condo dans la région montréalaise peuvent varier entre 0.22 $ et 0.30 $ par pied carré, dépendamment des services offerts et du secteur. Ces frais couvrent la maintenance générale de l'immeuble ainsi que l'assurance de la copropriété. Une partie de ces frais vont également dans un fonds de prévoyance. Ce fond a pour but d'agir comme un coussin pour les travaux majeurs de l'immeuble et pour les imprévus. De toute évidence, si vous profitez d'un service de sécurité 24h/7 ou de services tels qu'une piscine ou une salle d'exercice ou de réception, vous devriez prévoir un peu plus de déboursés dans vos frais. Cela dit, vous bénéficiez tout de même de plusieurs services sans avoir à en débourser seul la somme totale. Par exemple, si la porte de garage est défectueuse, les frais de condo que vous et vos voisins payez couvriront la réparation. C'est important de noter que ces frais mensuels persisteront tant que la propriété garde sa vocation de copropriété et il faudra réalistement prévoir une augmentation à mesure que le temps se passe et que l'immeuble prend de l'âge. En appartement, ces frais se traduiront par une augmentation du loyer.

Un des avantages à la vie en copropriété est ce que vous gagnez en temps et en énergie. Tout d'abord, vous n'aurez pas de gazon à tondre, pas de toiture à réparer ou à changer, ou même d'escaliers à déneiger, et vous n'aurez même pas le souci de trouver la main-d'œuvre et de signer les contrats, car votre syndicat s'en occupe, et s'il a décidé de confier la gestion de l'immeuble à une compagnie de gestion professionnelle, tout le monde risquerait d'en bénéficier en faisant

probablement plus d'économie dans les dépenses en raison des contacts de ces compagnies avec de multiples fournisseurs, et aussi en raison de leur pouvoir d'achat .

Attention maintenant à ce qui doit être fait avant de finaliser votre achat : il s'agit de vérifier avec tous les moyens qui sont à votre portée, la qualité de la gestion de la copropriété, car un édifice mal géré, en plus de tous les troubles qu'il pourrait générer, peut donner lieu à des périodes de disette qui se traduiront soit par une dangereuse négligence de la bâtisse et de ses services, soit à l'imposition de cotisations spéciales pour compenser ce qui a été négligé auparavant, et cela peut faire très mal aux copropriétaires et laisser un goût plutôt amer dans leur mémoire.

Une fois admis comme acheteur potentiel, vous aurez le droit de jeter un coup d'œil sur la gestion de l'immeuble, et si on ne veut pas vous donner ce droit, méfiez-vous, car il peut y avoir des choses à cacher qui peuvent un jour et peut-être plus vite que vous ne le pensez, vous faire regretter votre achat.

À titre d'exemple, vous pourriez vérifier le pourcentage des copropriétaires qui ne paient pas leurs frais. S'il en existe, c'est un signe de mauvaise administration qui pourrait coûter cher à tout le monde. De plus, renseignez-vous sur le fonds de prévoyance; s'il n'y en a pas et si pour les administrateurs ce n'est pas une priorité réelle, cela pourrait préparer le terrain à des cotisations spéciales qui affecteraient tout le monde. De plus en circulant dans la propriété et sur son terrain, vous pourrez inspecter l'état de l'entretien des lieux qui pourrait en dire long sur la qualité des services offerts.

Un dernier point à ne pas manquer : vous devriez utiliser vos antennes pour flairer l'esprit communautaire. N'ayez pas crainte de trouver des occasions pour rencontrer vos futurs voisins, et pour vous faire une idée sur leurs occupations, leurs façons de tenir compte du voisinage, car que vous le vouliez ou non, dans une copropriété, vous n'aurez pas le même droit à l'intimité que vous auriez si vous étiez dans votre maison privée.

En milieu de copropriété, il serait sage de vous faire une idée de la sorte du monde avec qui vous allez cohabiter dans la même bâtisse. Un proverbe oriental dit : « la qualité du voisin passe avant celle de la demeure ». Un petit dialogue informel avec l'un ou l'autre de vos futurs voisins pourrait vous donner des informations très précieuses qui pourraient déterminer votre choix. Alors, n'ayez aucune crainte de circuler dans la copropriété et de saisir toute occasion pour dialoguer avec les uns et les autres. Règle générale, s'il y a des frustrations, elles vous seront vite communiquées. Ne vous fiez pas au seul jugement de votre courtier, car il est en conflit d'intérêts, puisque son profit ne se fait que si vous signez votre contrat.

Maintenant, un dernier effort avant la signature pourrait donner de bons résultats : il s'agit de lire l'acte de copropriété et les règlements de l'immeuble, les clauses concernant les frais, les stationnements, les animaux, la location, les rénovations, etc. Au besoin, si le jargon vous est étranger, vous pourriez faire vérifier le tout par un avocat ou un notaire. Les frais encourus pour de telles consultations seront probablement minimes en comparaison avec les problèmes et les complications que vous pourriez éviter.

Une fois que vous aurez fait vos devoirs au complet, il se peut qu'il y ait des choses que vous voudriez changer. Il faudrait alors mesurer l'importance de ce qui vous déplaît et vous rappeler que dans la vie en copropriété, vous n'aurez jamais le contrôle entier sur les décisions qui seront prises. Par ailleurs, c'est là où vous pourriez investir un peu de votre temps et de votre énergie une fois que vous serez copropriétaire, en participant aux assemblées et en donnant votre point de vue avec

gentillesse et fermeté à propos de tous les points qui vous chatouillent et qui peuvent en chatouiller d'autres. Cherchez alors le consensus plutôt que de faire passer à tout prix toutes vos propositions, car vous irez plus loin dans une cause si elle peut être la cause des autres aussi.

Il ne s'agira surtout pas de mobiliser vos énergies et de vous mettre de la tension sur les épaules et encore moins de vous faire des ennemis. Règle générale, il ne faut donner de l'importance qu'aux enjeux qui vaillent la peine. Ne dépensez pas votre énergie pour des choses insignifiantes. Vous risquerez de perdre les compagnons. Rappelez-vous toujours que les gens avec qui vous échangez ne sont pas des bureaucrates, mais vos voisins! Il serait donc toujours une mauvaise idée de commencer une guerre avec qui que ce soit, peu importe la raison. Malgré que ce soit toujours bien de s'assurer que vos besoins soient satisfaits, assurez-vous de ne pas créer une situation qui rendra votre vie en condo désagréable. Une poursuite contre votre syndicat ne vous fera pas gagner beaucoup d'amis.

En bout de ligne, ne signez pas la transaction sur un coup de cœur, ou parce qu'un habile courtier vous la présente comme étant l'occasion du siècle! Un condo peut être un superbe endroit pour vivre, mais seulement si vous prenez le temps de vous assurer de la qualité de vie que vous pourrez y trouver. Sinon, cela pourrait vous marquer négativement et pour longtemps au point que vous ne voudriez même plus vivre dans une copropriété même lorsqu'il ne vous sera plus possible d'entretenir votre propre maison.

« Mieux vaut prévenir que guérir ».

Faites donc votre travail de recherche minutieuse avant de signer et ne signez que si vous êtes vraiment satisfait, et une fois votre signature apposée, ne laissez pas d'imprévus tels que les frais de condos, les règlements ou la mauvaise gestion d'un conseil d'administration vous arrêter ou menacer votre bonheur. Dans la vie avec les autres, la conciliation aura toujours un bien meilleur goût. Mais avant d'y arriver, n'oubliez pas la sagesse exprimée dans le vieux proverbe : « Mieux vaut prévenir que guérir ».

Bonne chance et il nous fera toujours plaisir de mettre notre expertise à votre disposition.

Joëlle Ziadé

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 équivalant à un mois d'assurance*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

Appelez-nous !

GROUPE
Patrick Ménard
ASSURANCES INC.
3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

450 471 8804
patrickm@groupejette.qc.ca

intact ASSURANCE
Repartez du bon pied.

* Certaines conditions, limitations et exclusions s'appliquent. © 2014, Intact Compagnie d'assurance. Tous droits réservés.

eximmo
MONTRÉAL

ÉVALUATEURS CONSEILS
LA FORCE D'UNE ÉQUIPE !

VISION
CLARTÉ
EXACTITUDE

COÛT DE REMPLACEMENT POUR FINS D'ASSURANCE
ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE
VALEUR MARCHANDE
SERVICES CONSEILS

Partout au Québec, pour une soumission rapide :
WWW.EXIMMOMONTREAL.COM

EXIMMO MONTRÉAL
Grand Montréal
514 899-0823

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Hydro Solution

est un événement présenté par CondoMarketing en collaboration avec la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ). C'est un événement rassembleur pour plus de 120 joueurs.

C'EST UN RENDEZ-VOUS À NE PAS MANQUER

au magnifique Club de Golf
de l'ile de Montréal
sur le PARCOUR DE L'ILE

CGIM

CLUB DE GOLF
DE L'ILE DE MONTRÉAL

Lundi 14 août 2017
3700, rue Damien-Gauthier
Montréal (Québec)

Je m'inscris en ligne
sur ***ExpoCondo.ca***

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

Information :

Marie-Andrée Lambert au 514 397-2163
Ile de Montréal : 514.448.6000 /
Site Internet : http://www.cgim

Offre promotionnelle

10e anniversaire

3 ANS POUR 199 $

Prix régulier : **199 $ / 2 ans** ou **149 $ / 1 an** (taxes en sus)

Inclus **gratuitement** l'usage du service de sites Internet Condo Réseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours deformations et événements accessibles sur ExpoCondo.ca.

Condo Conseils

Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique pour administrateurs et gestionnaires des syndicats de copropriété du Québec.

7 jours sur 7 de 8h à 20h : **514.996.2233** ou **1.855.380.2233**
CondoConseils est un service de Communication CondoMarketing offert exclusivement aux administrateurs et gérants des syndicats de copropriété membres.

Pour information, communiquez au 514 996-2233 / 1.855.380.2233 ou par courriel à info@condoconseils.ca.

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Condo Conseils

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :

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

- Me Richard Lavoie
- Me Raymond L'Abbé
- Me Stefania Chianetta
- Me Karl De Grandpré
- Me Paul-André LeBouthillier
- Me Michel Lévesque
- Me Gabrielle Azran
- Me Stéphane Audy
- Me France Deschênes
- Me Jonathan Vallières
- Me Gaston Gourde
- Me Charles-Justin Nichols
- Me Bernard Jolin
- Me Adèle Poirier
- Me Mélanie Hamel
- Me Sevgi Kelci
- Me Robert Baker
- Me Pierre G. Gingras
- Me Félix B. Lebeau
- Me Avelino De Andrade

> Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;

> Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);

> Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;

> Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;

> Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;

> Participation au Colloque annuel de la copropriété;

> Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;

> Participation aux Condos Week-end;

> Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;

> Service de fiduciaire en assurances;

> Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

- ExpoCondo.ca
- CondoPrévention
- CondoComptable
- CondoÉnergie
- CondoAssurance
- CondoPerception

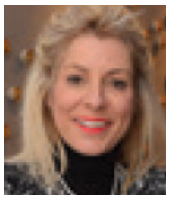
Information : info@condomarketing.ca
514.996.2233 • 819.439.8062
418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils

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

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE

Guy Thouin
Président



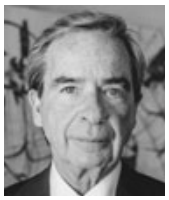
Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale

Me Gaston Gourde
Président, Fédération des copropriétaires du Québec

Sylvain Clermont
Vice-président, Fédération des copropriétaires du Québec

Jean-Pascal Lafond
Montréal

Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec

Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal

Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal

Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis

Me Paul-André LeBouthillier
Montréal

Me Richard Lavoie
Montréal

Me Charles-Justin Nichols
Montréal

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

Me Jonathan Vallières
Montréal

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

Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal

Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec

Me Michel Lévesque
Bisaillon Lévesque & Associés Inc.
Montréal

Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis

Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal

Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal

Me Mélanie Hamel
Hamel Notaire
Québec

Me Avelino De Andrade
Montréal

Jean-Félix Bouchard
Huissier
Montréal

La mérule pleureuse

Par AUDREY GILBERT
Chargée de projets
Santé, sécurité et hygiène du travail
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

On lui attribue plusieurs noms. Que ce soit « champignon des maisons », « champignon des charpentes », « cancer des maisons » ou « mérule pleureuse », la Serpula lacrymans, de son nom latin, fait de plus en plus l'actualité et elle fait peur.

Ses ravages ne datent pas d'aujourd'hui. On en fait déjà mention dans les premiers écrits romains, qui parlent de « peste des maisons ».

L'épithète « pleureuse » vient du fait que son mycélium (partie végétative du champignon) exsude des larmes colorées.

Ce champignon se développe généralement dans des zones confinées du soubassement ou du rez-de-chaussée. Lorsqu'il apparaît dans les aires habitables de nos maisons, c'est souvent qu'il est déjà bien établi dans le vide sanitaire, au sous-sol, au grenier ou dans tout autre endroit sombre, humide et peu ventilé. Il suffit ensuite d'un peu de luminosité pour stimuler ses fructifications.

Pourquoi dit-on que la mérule est un des champignons les plus dangereux pour nos maisons?

- Les spores peuvent rester en dormance plus de deux ans et se redévelopper dès que la teneur en humidité des matériaux atteint 20 % et que les températures avoisinent les 20 °C;
- La mérule a besoin de moins d'eau que les autres espèces et elle est capable d'en transporter sur de longues distances à l'aide de ces cordons mycéliens, semblables à des toiles d'araignée, qui s'infiltrent par les joints de maçonnerie;
- Les cordons mycéliens peuvent atteindre jusqu'à 10 m de longueur;
- Dans des conditions favorables, la mérule pleureuse peut progresser à une vitesse de 12 cm par semaine!

Ce champignon s'attaque principalement au bois. Il sécrète des enzymes qui hydrolysent la cellulose, tandis que la dégradation de la lignine reste limitée. En se dégradant, les fibres cellulosiques font perdre toute résistance mécanique au bois. Au simple touché, ce dernier se désagrège, fragilisant ainsi la structure du bâtiment.

Quelles sont les situations susceptibles de favoriser l'apparition de la mérule?

Outre les facteurs susmentionnés, citons quelques aménagements à risque :

- Une fondation sans membrane, créant ainsi un excès d'humidité;
- L'utilisation de matériaux inadaptés pour le soubassement (épaisseur insuffisante, trop grande perméabilité);
- Tout système pouvant retenir l'eau près du bâtiment, comme l'absence de drain, une pente négative ou la présence de plantes grimpantes et autres végétaux.

Comment traiter la mérule pleureuse?

Il n'existe pas de solution universelle; chaque bâtiment suspecté d'être contaminé par la mérule doit être étudié en détail afin d'établir la bonne méthode de décontamination.

- Identifier s'il s'agit bien d'une contamination par la mérule en demandant à un expert de faire une évaluation;
- Procéder à une inspection visuelle, à l'échantillonnage des matériaux susceptibles d'être affectés et à l'analyse des échantillons dans un laboratoire agréé;

- Déterminer les mesures à prendre;
- Éliminer l'excès d'humidité ou empêcher tout contact entre le bois et la source d'humidité;
- Assécher le bâtiment;
- Tuer le champignon;
- Réparer ou remplacer le bois dégradé (si la situation le permet).

Quelques techniques reconnues en Europe

1. Le traitement chimique (durée limitée dans le temps) qui consiste à appliquer un fongicide en surface ou par injection. Cette technique est efficace pour prévenir le développement du champignon, mais le traitement contient des matières actives pouvant être toxiques pour les occupants;
2. Le traitement par l'air chaud, qui consiste à augmenter la température intérieure (à 50 °C durant environ 16 heures) du bâtiment ou de la zone concernée. Le but est d'atteindre la température létale pour les champignons affectant les matériaux. Cette technique a l'avantage d'assécher le bâtiment et de tuer le champignon. Toutefois, une mauvaise maîtrise peut altérer ou détériorer les matériaux sensibles à la chaleur.
3. Le démantèlement des pièces de bois et de maçonnerie affectées dans un environnement contrôlé. Les débris sont ensachés et acheminés vers un centre d'enfouissement des matières dangereuses ou vers un incinérateur acceptant ce type de déchets;
4. En cas de contamination généralisée, l'incinération du bâtiment. Cette dernière ne devrait pas se faire à ciel ouvert afin d'empêcher la dispersion des spores de mérule par un effet de cheminée.

Conclusion

Il est important de bien connaître sa propriété, d'y contrôler l'humidité et de l'entretenir régulièrement. Soyons vigilants, car ce n'est pas seulement dans les vieux bâtiments que la mérule se développe. Par ailleurs, sachant qu'aucune solution miracle n'existe, chaque bâtiment suspecté d'être contaminé par la mérule doit être étudié en détail afin d'établir la méthode de décontamination la plus adaptée.

Bibliographie

- Laurent, Patrick. Problématique des champignons xylophages croissant dans les bâtiments, SEMVH, 2014;
- Association française de normalisation. NF EN 14128 (juillet 2004), Durabilité du bois et des matériaux dérivés du bois – Critères de performance des produits curatifs de préservation du bois établis par des essais biologiques;
- Institut national de la santé publique du Québec (2015). La mérule pleureuse (Serpula lacrymans) dans l'environnement intérieur et risque à la santé. ○

Accessible au :
https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/2043_merule_pleureuse_risque_sante.pdf.
Page consultée le 21 mars 2017.

groupe MIRO CONSTRUCTION INC.

RBQ : 5633-6829-01

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

Sinistre **résidentiel mineur** / Sinistre **résidentiel majeur** / Sinistre **de copropriétés**

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

MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM

ASSURANCE DE DOMMAGES
Pourquoi le prix des assurances varie-t-il d'un assureur à l'autre?

Par Élisabeth Saint-Jacques
Assurances Cité inc.
Cabinet en assurance de dommages
Affilié à La Capitale assurances générales inc.

En tant qu'agente en assurance de dommages, c'est une question qui m'est très souvent posée! Voici quelques explications pour vous aider à mieux comprendre comment les assureurs établissent les primes d'assurances et ce qui peut causer leur hausse ou leur baisse.

L'un des principes clés de l'assurance réside dans l'équité, c'est-à-dire que **la prime payée doit refléter le risque à assurer.** Vos réponses aux questions posées lors de la soumission d'assurance permettent donc d'évaluer les risques de sinistres que vous et vos biens représentez. Évidemment, la prime fluctue aussi selon l'étendue des protections incluses au contrat, les montants de couverture, la franchise choisie et les changements à votre situation, au bien assuré ou à son utilisation.

Plusieurs raisons peuvent expliquer la variation de la prime. Le niveau de risque à assurer varie au fil du temps. La nature des sinistres évolue dans le temps, ce qui fait que les assureurs ajustent leur taux selon les territoires et le niveau d'exposition à certains risques. De plus, la tarification devient de plus en plus précise, ce qui fait que d'année en année, de nouveaux critères sont considérés dans l'établissement de la prime.

Les primes peuvent donc augmenter selon les tendances du marché de l'assurance. Par exemple, une hausse généralisée des réclamations dans un secteur spécifique ou une catastrophe naturelle pourraient causer une hausse de prime pour tous les résidents de ce secteur, et même une hausse des tarifs de tous les assureurs québécois.

L'inflation a aussi un rôle important à jouer, plus particulièrement dans l'augmentation des primes d'assurance habitation celles-ci étant ajustées annuellement pour en tenir compte. En automobile, bien que la valeur de votre véhicule diminue avec le temps, les risques de dommages réparables (ou pertes partielles) augmentent. Comme ces réparations coûtent un peu plus cher chaque année, votre prime d'assurance auto est ajustée en prévision de cette inflation. Prenez le temps d'évaluer votre situation et de discuter avec votre représentant en assurance afin de bien comprendre ce qui fait varier votre prime au renouvellement! Son rôle est de vous conseiller afin que vous profitiez de protections qui correspondent à vos besoins, au juste prix! ○

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.

DÉCOUVREZ NOTRE PROGRAMME D'ASSURANCE POUR LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

POUR VOS ASSURANCES, JE NE VOUS LAISSE JAMAIS SEUL

Faites affaire avec une équipe d'agents spécialisés en assurance des syndicats de copropriété, accessibles et soucieux de vous aider à répondre pleinement aux besoins d'assurance de votre copropriété

Bénéficiez d'une couverture d'assurance personnalisée et d'une tarification adaptée aux besoins particuliers des syndicats de copropriété

Profitez de l'étalement des paiements sur la durée du contrat sans frais de gestion ni intérêts

Comptez sur un service de réclamations disponible en tout temps

Appelez-moi,
je vous conseillerai avec plaisir!

Assurances Cité inc.
Cabinet en assurance de dommages

514 219-7916
assurancescite.com

Affilié à :
La Capitale
Assurances générales

En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections. Certaines conditions et exclusions s'appliquent.

Assurance-condo : qui est responsable de quoi?

Par l'équipe HydroSolution

Vivre en condo comporte beaucoup d'attraits mais également des responsabilités. Certaines de ces responsabilités sont personnelles et d'autres sont partagées entre les copropriétaires. Ce qui fait qu'un condo doit être assuré par 2 contrats, celui du copropriétaire et celui du syndicat de copropriété.

Ainsi, si un dégât aux aires communes est causé par l'appareil d'un seul propriétaire, il est fort probable que l'indemnisation se fasse par l'un ou l'autre des contrats, ou par les deux, selon la nature et l'étendue des dommages subis.

Prenons l'exemple d'un chauffe-eau qui a coulé sournoisement pendant 2 semaines avant que des cernes d'humidité n'apparaissent sur le plafond du couloir et du condo situé à l'étage au-dessous. Et les cernes ne sont habituellement que la pointe de l'iceberg. Nous nous retrouvons devant 3 réparations à effectuer : une par le syndicat de copropriété et deux par les propriétaires des unités touchées.

Annie Beaudoin, à titre de représentante aux comptes majeurs chez HydroSolution, a été témoin d'un tel incident survenu en août dernier dans un immeuble de 70 copropriétés de Montréal et où un chauffe-eau situé au premier étage a causé des dégâts de l'ordre de 30 000 $. Dans ce cas-ci, l'installation effectuée par le gendre du propriétaire, était défectueuse et à l'origine du problème.

Actuellement, la valeur des réclamations d'assurance habitation pour dégâts d'eau dans les syndicats de copropriété représente 60 % de toutes les réclamations confondues. Les statistiques compilées par les compagnies d'assurance démontrent aussi que les chauffe-eau de 10 ans et plus sont responsables de 70 % des réclamations pour dégâts d'eau, d'où l'exigence d'un changement du chauffe-eau avant 10 ans.

Les assureurs paieront des indemnités pour réparer les dégâts bien sûr. Mais qui dit indemnités dit augmentation de la prime d'assurance et peut-être même difficultés à trouver un assureur. Il y a pourtant des moyens de se protéger.

Lors d'une rencontre avec les copropriétaires de l'immeuble sinistré, Annie Beaudoin a rappelé les mesures préconisées pour prévenir et se protéger contre les dégâts d'eau occasionnés par un chauffe-eau :

- Changer son chauffe-eau à tous les 10 ans tel que recommandé par le BAC (Bureau d'assurances du Canada);
- Installer un bac de rétention et, encore mieux, une valve antifuite conçue pour couper l'eau en cas de fuite;
- Opter pour une installation professionnelle autant pour l'aspect sécuritaire que pour la validation de la garantie du fabricant;
- Bien choisir son chauffe-eau en tenant compte du fait que les fabricants qui offrent des garanties plus longues sur leurs chauffe-eau ont souvent recours à des matériaux et à une conception de qualité supérieure afin de rendre leurs appareils plus fiables;
- Enfin, assurez-vous d'avoir à portée de main le numéro de téléphone d'une ressource pour les urgences : une compagnie comme HydroSolution qui fait le service 24 h sur 24 ou un plombier accessible facilement.

Sur son site Internet, le BAC rappelle que le contrat d'assurance habitation n'est pas un contrat d'entretien. Les propriétaires ont la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour réduire les risques de dommages causés par l'eau, et protéger du même coup leurs biens et leurs habitations. ○

RBQ #8324-3550-12

Hydro Solution

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE

- SERVICE -
24 HEURES 07 JOURS
24 07

RABAIS EXCLUSIFS
CONDO MARKETING

INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR ET 1 AN SUR LA MAIN D'ŒUVRE

» Pour une soumission personnalisée et des tarifs compétitifs, contactez nos représentants aux comptes majeurs.

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228
HYDROSOLUTION.COM

ROSE
NETTOYAGE À SEC APRÈS SINISTRE

GROUPE Batimex

EXPERTS EN BÂTIMENT

BATIMEX oeuvre dans le domaine de l'inspection
et de l'expertise technique de bâtiment
depuis plus de 10 ans.

RÉSIDENTIEL – CONDOMINIUM – INSTITUTIONNEL – COMMERCIAL – INDUSTRIEL

Nous sommes fiers de notre équipe :
technologues, ingénieurs et inspecteurs en bâtiment.

De par son expertise, notre équipe professionnelle a su se démarquer de la compétition en offrant des services professionnels dans les domaines suivants :

· Inspection de bâtiment · Expertise technique en vice-caché et de construction
· Services ingénierie · Fonds de prévoyance / préréception · Inspection préachat / prévente
· Inspection qualité d'eau · Inspection qualité de l'air · Moisissure · Ocre ferreuse · Piézométrie · Pyrite
· Inspection de drain par caméra fibreoptique · Gérance de projets
· Évaluation des dommages causés par sinistres (eau/feu)

CENTRE D'APPEL OUVERT 24h/24h 7/7

1-888-375-4641

162, rue Cowie, bureau 101, Granby (Qc) J2G 3V3

Modification d'une déclaration de copropriété

Me Mélanie Hamel
Notaire (LLB, DDN)

Pourquoi la modifier et comment ?

Premièrement, toute personne qui devient propriétaire d'un condo a en sa possession une copie de la déclaration de copropriété. Celle-ci, bien que généralement assez complète, peut être modifiée. Pourquoi ? Parce que l'ensemble des copropriétaires peuvent vouloir modifier sa règlementation ou bien pour préciser la responsabilité de ceux qui ont un droit d'utilisation d'une terrasse, la modification des quotes-parts, etc…

Comment s'y prendre ? Généralement, la modification de la déclaration est opposable aux tiers lorsque celle-ci est publiée au Registre foncier. Le Code civil l'exige lorsque l'acte constitutif est concerné ou que l'état descriptif des fractions est modifié. Ce qu'on entend par l'acte constitutif, c'est la destination de l'immeuble (résidentielle, commerciale, industrielle…). Quant à l'état descriptif des fractions, il s'agit de la désignation des parties communes et privatives (unités d'habitations) et des droits réels comme les servitudes. Donc, si une nouvelle désignation est ajoutée à une partie commune, cette modification devra être publiée. Mais que ce passe-t-il avant sa publication ? Comme la modification des parties communes et privatives sont peu courantes, nous allons nous limiter dans les explications en vous mentionnant qu'elle doit être adoptée par une assemblée des copropriétaires. Il en est de même pour la modification de toute la déclaration de copropriété. Depuis 1994, nous avons seulement besoin du vote favorable des trois quarts de tous les copropriétaires représentant 90 % des voix de toutes les voix de la copropriété et ce, peu importe la partie de la déclaration visée. Pour celles datant d'avant 1994, l'unanimité des voix de tous les copropriétaires pourrait être exigée.

Concernant la modification de la réglementation de la déclaration, chose qui arrive le plus souvent, elle n'est pas publiée, mais seulement déposée au registre du Syndicat. En effet, cette modification, notariée ou non, sera opposable aux tiers non pas par sa publication au Registre foncier, mais à son dépôt auprès du Syndicat. Celui-ci se doit de tenir la déclaration de copropriété et ses modifications à la disposition des copropriétaires.

Nous ne pouvons pas passer sous silence l'harmonisation de votre déclaration de copropriété si elle date d'avant le 1er janvier 1994. Il s'agit seulement de la mettre à jour selon le nouveau Code civil du Québec. De plus, cette harmonisation est avantageuse surtout pour les prises de décisions, puisqu'au lieu d'exiger l'unanimité des voix, seulement un vote favorable des trois quarts de tous les copropriétaires représentant 90 % des voix de toutes les voix de la copropriété est exigé. Aussi, c'est une parfaite occasion pour la mettre au goût du jour en y spécifiant certains points et en y ajoutant des réglementations pour l'entretien des stationnements, parce qu'une piscine a été construite et vous voulez limiter son accès aux locataires ou par exemple, interdire certaines décorations extérieures.

Maintenant, il se peut très bien qu'après avoir lu ces lignes, ce ne soit toujours pas une mince affaire pour vous. Sachez que vous pouvez demander l'aide d'un notaire qui vous accompagnera dans toutes les étapes et vous rendra la tâche beaucoup plus facile. ○

L'importance de faire affaire avec une compagnie en reconstruction d'après sinistre certifiée

Par Nathalie Bourassa
Groupe Miro Construction Inc.

- Vivre un sinistre n'est pas qu'une mince affaire, et c'est plutôt déstabilisant émotionnellement pour plusieurs et sans compter tous les intervenants ainsi que la compréhension des clauses des polices d'assurance qui pour plusieurs, sont un charabia incompréhensible.

- Alors je vais tenter de démystifier un peu le travail d'une équipe qualifiée en reconstruction après sinistre et de vous présenter les avantages que vous aurez à faire affaire avec un entrepreneur spécialisé et reconnu par les assureurs.

- En premier lieu, un entrepreneur doit passer par un processus d'accréditation aux règles strictes avant de recevoir une certification officielle d'un Assureur.

- Ce n'est pas le simple fait de savoir utiliser un marteau et une scie qu'on devient accrédité !

- Plusieurs étapes sont à suivre avant de pouvoir devenir fournisseur certifié, l'entrepreneur doit avoir sa licence de la RBQ, détenir des assurances en responsabilité civile et professionnelle, avoir une capacité financière et évidemment être exempte de dossiers plumitifs, quels qu'ils soient.

- Pour les assurés, il est important d'avoir recours à une compagnie de construction qualifiée et certifiée particulièrement lorsqu'il s'agit d'un après sinistre, pour plusieurs raisons puisque cette dernière doit apporter des attentions particulières à plusieurs niveaux d'autant plus lorsqu'il s'agit des copropriétés puisque l'entrepreneur doit connaitre les règlements et applications du SDC et être en mesure de gérer les aires communes aussi, les mises a niveau et les copropriétés des membres affectés, le tout dans les meilleurs délais avec un service hors pair et des prix concurrentiels.

- Avec un personnel expérimenté, la gestion du projet est prise en charge par l'entrepreneur de A à Z, que ce soit pour un sinistre mineur ou majeur.

- Ce dernier doit respecter les échéanciers tant au niveau de la prise en charge des données, des devis et estimations des coûts, de l'exécution des travaux, de l'expérience client, etc.

- De plus, les garanties de l'entrepreneur certifié portant sur la main d'œuvre et les matériaux sont bien au-delà de toutes celles offertes par un entrepreneur régulier, ainsi pas de casse-tête pour l'assuré ni pour l'assureur.

- Informez-vous auprès de votre expert en sinistre ou gestionnaire et n'hésitez pas à poser des questions sur l'entrepreneur. Le lien de confiance est important pour la réussite du projet. ○

Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

RACINE CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

Bernard Bousseau, M.B.A.
Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | bbousseau@racinechamberland.com

Termes que l'on retrouve en évaluation foncière :

Par Fabien Prud'Homme
É.A.

Plusieurs intervenants dans le milieu ne comprennent pas toujours les subtilités de certains termes. Il y a aussi une confusion sur certaines définitions. L'article qui suit est le deuxième d'une série, qui se veut un outil simple et sans prétention pour aider le lecteur à mieux comprendre la terminologie employée dans le domaine immobilier. Les définitions ci-après ont été tirées du site Web de la firme Prud'Homme, Mercier & Associés *www.pmea.ca* que vous pouvez consulter gratuitement.

Plaidoirie (Submission)
Semblable au plaidoyer; discours ou présentation des parties à l'intention du tribunal à la fin d'une instance, après que la preuve a été présentée et avant que le tribunal ne rende sa décision; occasion donnée aux parties de résumer les questions en litige, la preuve et le droit et de tenter de persuader le tribunal de rendre une décision en leur faveur.

Plaidoyer (Argument)
Exposé ou présentation des parties visant à persuader le tribunal de rendre une décision en leur faveur. Le plaidoyer ne constitue pas une preuve en soi et peut se faire par écrit au moyen d'un mémoire présenté au tribunal.

Plaignant (Plaintiff)
Personne qui engage une action ou une poursuite.

Plan de zonage (Zoning Plan)
Plan donnant la répartition d'un territoire en « zones » affectées à une occupation ou une utilisation du sol définie. Il est accompagné des textes du règlement de zonage.

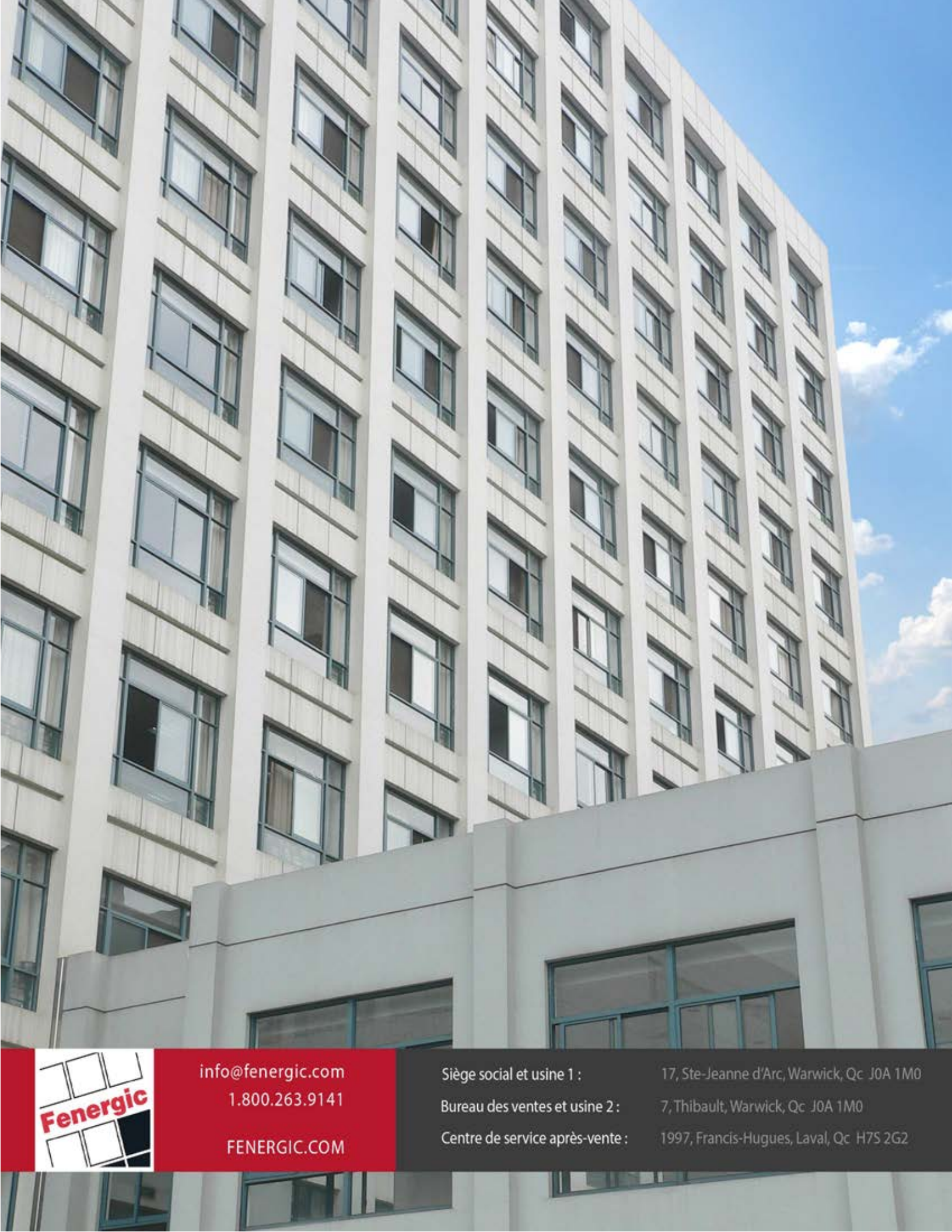
Prescription
La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi: la prescription est dite acquisitive dans le premier cas et, dans le second, extinctive.

Présomption (Presumption)
La présomption est une conséquence que la loi ou le tribunal tire d'un fait connu à un fait inconnu. La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe. Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée.

Prêt (Loan or Mortgage)
Convention en vertu de laquelle un emprunteur reçoit des liquidités d'un prêteur (le plus souvent, une banque) pour une période prédéterminée, à un taux d'intérêt donné, généralement assortie d'un calendrier de remboursement. Le capital doit être remboursé à une date ultérieure précise.

Prima Facie
Du latin « de prime abord », un fait présumé être vrai jusqu'à démenti.

Prime d'assurance (Insurance Premium)
Montant payé à une compagnie d'assurance, généralement chaque mois ou chaque année, en échange d'une protection financière dans les circonstances définies.



Fenergic

info@fenergic.com
1.800.263.9141

FENERGIC.COM

Siège social et usine 1 : 17, Ste-Jeanne d'Arc, Warwick, Qc J0A 1M0

Bureau des ventes et usine 2 : 7, Thibault, Warwick, Qc J0A 1M0

Centre de service après-vente : 1997, Francis-Hugues, Laval, Qc H7S 2G2

Principe d'anticipation (Principle of Anticipation)

Principe en évaluation foncière (méthode du revenu) selon lequel la valeur d'un bien provient des bénéfices futurs résultant du droit de propriété de toute nature que le propriétaire prévoit en retirer. L'acquéreur d'un immeuble à revenus anticipe un rendement raisonnable de son investissement sous forme de revenu net annuel. Ces bénéfices comprennent un certain revenu net annuel pendant un certain nombre d'années, plus un certain capital à la fin de cette période.

Principe d'équilibre (Principle of Balance)

Principe en évaluation foncière (méthodes du revenu et de parité) selon lequel l'offre et la demande tendent à se situer en un point d'équilibre. Comme les forces de l'offre et de la demande sont en perpétuel changement, ce point d'équilibre n'est pas statique. On constate également que les changements qui se manifestent dans l'offre sont beaucoup plus lents à se produire que ceux qui affectent la demande.

Principe d'évolution (Principle of Change)

Principe en évaluation foncière (méthode du revenu) qui découle du principe d'anticipation et met l'accent sur l'importance pour l'évaluateur de s'attarder aux effets éventuels des différentes forces économiques et sociales plutôt qu'à leurs effets passés. Le changement est une des lois de la vie. Tout ce qui existe en ce monde est en constante évolution, bien que ce soit le rythme du changement bien plus que le changement lui-même qui constitue le facteur dominant de notre époque. La valeur des biens immobiliers fluctue sans cesse. Les immeubles passent à travers quatre phases majeures: le développement quand les améliorations sont érigées et que la demande croit; l'équilibre quand l'immeuble subi peu de changement; le déclin quand l'immeuble requiert un montant important d'entretien et de réparations pour maintenir son usage d'origine pendant que la demande ralentie; la revitalisation ou réhabilitation quand la demande croit à nouveau et stimule la nécessité de restaurer ou rénover l'immeuble. Ce principe s'applique aussi à un voisinage entier.

Principe d'utilisation optimale
(Principle of Highest and Best Use)

Principe en évaluation foncière (méthode du coût) selon lequel l'utilisation optimale est «celle qui est la plus apte à produire le meilleur rendement net pendant une période donnée». Les bâtiments érigés sur un emplacement ont une valeur égale à leur part contributive dans la valeur totale de l'immeuble. Dans certains cas, ils peuvent représenter une charge pour la propriété égale à leur coût de démolition. Ainsi donc, si un emplacement est sous-amélioré, en ce sens que les bâtiments qui y sont érigés constituent une utilisation moins profitable que les bâtiments construits sur les autres terrains de l'unité de voisinage, le bâtiment, même neuf, subit une perte de valeur. Dans un tel cas, la valeur de l'immeuble entier est moindre que le total de la valeur de l'emplacement et de la valeur du bâtiment.

Principe de conformité - progression, régression
(Principle of Conformity - Progression, Regression)

Principe en évaluation foncière selon lequel l'utilisation optimale d'un immeuble est reliée au degré d'homogénéité socio-économique et/ou physique et lui permet d'atteindre sa valeur maximum. Une conformité raisonnable n'est pas pour autant synonyme de monotonie: dans les zones résidentielles, une variété de style présente une apparence supérieure à celle des rangées de maisons identiques. Cependant, une maison de 800 000 $ construite dans un quartier où la valeur moyenne des maisons est de 300 000 $ ne pourrait s'intégrer à cette zone sans souffrir d'une perte de valeur (principe de régression). L'inverse est connu comme s'apparentant au principe de progression.

Principe de contribution (Principle of Contribution)

Principe en évaluation foncière (méthode du revenu) selon lequel le propriétaire d'un immeuble anticipe un rendement sous forme d'aménités afférentes à son occupation. Le prix qu'il accepte de payer correspond à sa conception de la valeur présente et escomptée des avantages qu'il compte en retirer.

Principe de l'environnement externe
(Principle of Externalities)

Principe en évaluation foncière (méthode du coût) selon lequel les conditions externes à l'immeuble à évaluer peuvent avoir un impact positif ou négatif sur la valeur d'un immeuble. Il peut s'agir de conditions reliées à des événements ou à des facteurs qui se sont manifestés dans le voisinage, dans la région ou au niveau national. Il peut également s'agir de conditions reliées au marché et qui ont entraîné un déséquilibre entre l'offre et la demande des immeubles comme l'existence de programmes gouvernementaux (contrôle des taux d'intérêt, contrôle des règles sur les garanties hypothécaires, …) taux de criminalité, densité de population et niveau du revenu disponible. L'environnement économique de marché peut faire en sorte qu'un bâtiment nouvellement construit puisse valoir plus ou moins que son coût.

Principe de l'offre et de la demande
(Principle of Supply & Demand)

Principe en évaluation foncière (méthodes du coût, revenu et parité) selon lequel les variations de l'offre et de la demande entraînent des modifications de prix. Le coût de production d'un bien et la concurrence exercent des contraintes sur

l'offre. S'il y a surproduction de ce bien, les prix auront tendance à décroître jusqu'à ce que le marché soit en état d'équilibre. Il en va à l'inverse s'il y a sous-production de ce bien. Quant à la demande, elle est principalement conditionnée par le pouvoir d'achat de la population, par l'accroissement ou la diminution de la population, par le niveau des prix des immeubles disponibles sur le marché et par les besoins et les désirs d'une population. Les acheteurs représentent l'aspect demande et les vendeurs l'aspect offre. La demande pour un bien est créée par son utilité et affectée par sa rareté. Les principaux facteurs qui affectent l'offre et la demande sont le contrôle des loyers, la pénurie de main-d'oeuvre, les impôts, les restrictions portant sur la monnaie, les fluctuations de la population, le niveau des prix, les contrôles gouvernementaux, les codes de construction et le pouvoir d'achat

Principe de proportion
(Principle of Surplus Productivity)
Principe en évaluation foncière (méthode du coût) selon lequel la valeur optimale se trouve là où les agents de production sont en équilibre, c'est-à-dire que le travail, le capital, le terrain et la coordination produisent le maximum de revenus nets. Dans la méthode du coût, tout excès ou toute carence dans l'investissement bâtiment par rapport à l'investissement terrain entraîne une dépréciation.

Principe de substitution (Principle of Substitution)
Principe en évaluation foncière (méthodes du coût, revenu et parité) selon lequel la valeur d'un bien est limitée par la valeur d'achat d'un autre bien équivalent et disponible sur le marché. Un acheteur prudent ne paiera pas plus pour une propriété que ce qu'il lui en coûterait pour acquérir l'emplacement et y ériger une construction d'égale utilité et de qualité sans délai préjudiciable ou pour acheter un bien de remplacement comparable.

Pro bono
Locution latine signifiant « pour le bien ». Expression utilisée pour décrire les services d'un avocat qui sont offerts gratuitement.

Pro rata
Expression latine: «en proportion»; selon un certain pourcentage ou partie d'un ensemble.

Procès-verbal (Minutes)
L'objet même d'un procès-verbal est de faire ressortir les délibérations de l'assemblée et les résultats du vote et du décompte des voix sur chacune des résolutions validement présentées lors de l'assemblée des copropriétaires.

PRUD'HOMME MERCIER & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CONSEILLERS EN IMMOBILIER

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

Procuration - voir aussi mandat d'inaptitude (Power of Attorney)

Document juridique qui autorise une personne à accomplir certains actes administratifs courants (payer les factures, retirer de l'argent du compte de banque) ou d'autres de plus grande importance. La procuration se limite à l'administration des biens. Elle peut être notariée ou non. Si elle ne l'est pas, on peut y mettre fin en tout temps, sans formalité particulière. Elle prend également fin si son auteur se voit ouvrir un régime de protection (conseiller au majeur, tutelle ou curatelle) ou s'il devient incapable de surveiller les actes de la personne à qui il a donné la procuration. Le décès de la personne qui détient la procuration y met aussi fin.

Produit Intérieur Brut - PIB (Gross Domestic Product - GDP)

Le produit intérieur brut (PIB) représente le résultat final de l'activité de production des unités productrices résidentes. C'est un agrégat des comptes nationaux, obtenu en additionnant des grandeurs mesurées par catégories d'agents (ménages, entreprises, administrations). Le PIB sert souvent d'indicateur de l'activité économique d'un pays; le PIB par habitant, quand à lui, sert d'indicateur au niveau de vie.

Proportion médiane (Median Proportion)

La proportion médiane est un indicateur du niveau général des valeurs inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité. Établie après le dépôt du rôle d'évaluation, la proportion médiane constitue la tendance centrale d'une distribution de proportions individuelles. Elle met en relation le prix de vente des propriétés ayant fait l'objet de transactions immobilières avec leur évaluation telle qu'elle est inscrite au rôle d'évaluation en vigueur. La proportion ainsi mesurée est considérée comme représentative du niveau général du rôle et, par conséquent, celui auquel devrait tendre chacune des valeurs qui y sont inscrites.

Propriétaire (Owner)

1° la personne qui détient le droit de propriété sur un immeuble, sauf dans le cas prévu par le paragraphe 2°, 3° ou 4°; 2° la personne qui possède un immeuble de la façon prévue par l'article 922 du Code civil, sauf dans le cas prévu par le paragraphe 3° ou 4°; 3° la personne qui possède un immeuble à titre de grevé de substitution ou d'emphytéote, ou, dans le cas où il s'agit d'une terre du domaine de l'État, la personne qui l'occupe en vertu d'une promesse de vente, d'un permis d'occupation ou d'un billet de location; 4° la personne qui possède un immeuble à titre d'usufruitier autrement que comme membre d'un groupe d'usufruitiers ayant chacun un droit de jouissance, périodique et successif, de l'immeuble.

Propriété (Ownership)

La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalités et de démembrements. La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union. Ce droit se nomme droit d'accession. Les fruits et revenus du bien appartiennent au propriétaire, qui supporte les frais qu'il a engagés pour les produire.

Propriété superficiaire (Superficies)

La propriété superficiaire est celle des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. La propriété superficiaire résulte de la division de l'objet du droit de propriété portant sur un immeuble, de la cession du droit d'accession ou de la renonciation au bénéfice de l'accession. Le droit du propriétaire superficiaire à l'usage du tréfonds est réglé par la convention. À défaut, le tréfonds est grevé des servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit; elles s'éteignent lorsqu'il prend fin. Le superficiaire et le tréfoncier supportent les charges grevant ce qui fait l'objet de leurs droits de propriété respectifs La propriété superficiaire peut être perpétuelle, mais un terme peut être fixé par la convention qui établit la modalité superficiaire.

Prospectus

Un prospectus est un document juridique d'information détaillé qu'un émetteur doit généralement produire pour pouvoir émettre des titres au grand public. Le prospectus vise à renseigner les investisseurs et leurs représentants pour les aider à prendre des décisions de placement éclairées. Le prospectus doit présenter un exposé complet, véridique et clair de tous les faits importants ayant trait aux titres qui seront émis. Il doit révéler tous les faits importants susceptibles d'affecter la valeur ou le cours du titre faisant l'objet du placement.

Protection des rives (Shoreline protection)

Ensemble des décisions et des actions prises dans le but de protéger les écosystèmes situés en bordure des cours ou des étendues d'eau des influences naturelles ou anthropiques plus ou moins agressives.

Publicité des droits (Publication of Rights)

La publicité des droits résulte de l'inscription qui en est faite sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier, à moins que la loi ne permette expressément un autre mode. L'inscription profite aux personnes dont les

GROUPE DPJL

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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

GROUPE DPJL
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

1 877 665.DPJL (3755)
Visitez notre site internet au : **www.dpjl.com**
facebook.com/groupedpjl

Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPAA
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES
Fellow professionnel d'assurance agréé
Cell. 514.978.2807 | rdrouin@dpjl.com

Isabelle Tisseur
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES
Tél. 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | itisseur@dpjl.com

droits sont ainsi rendus publics. Sont soumises à la publicité, l'acquisition, la constitution, la reconnaissance, la modification, la transmission et l'extinction d'un droit réel immobilier.

Quantum meruit
Expression latine: Quantum meruit «au mérite» qui est le rapport entre un service rendu et sa valeur contributive.

Quittance (Legal Release)
Attestation écrite par laquelle un créancier déclare que le débiteur est quitte de toute dette, obligation ou pénalité envers lui. Retrait de toutes les charges hypothécaires et financières sur une propriété.

Quorum
Le quorum est constitué par un nombre minimal de copropriétaires représentant la majorité des voix au moment de l'assemblée, tel qu'indiqué à l'avis de convocation. Le quorum s'exprime donc en terme de voix et non en terme du nombre de copropriétaires, présents ou représentés. À défaut d'avoir obtenu le quorum, après un certain délai, l'assemblée est ajournée à une autre date. Il est essentiel d'avoir le quorum pour que l'assemblée ait lieu.

Quote-part (Share or Fraction of Property)
La fraction de chaque copropriétaire correspond à sa quote-part du droit de propriété indivis sur les parties communes et détermine, du même coup, le nombre de voix dont il dispose lors des assemblées de copropriétaires. La valeur relative de la fraction sert aussi à calculer la contribution de chacun des copropriétaires aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance.

Radiation (Cancellation)
La radiation résulte d'une inscription qui vise la suppression d'une inscription antérieure sur le registre approprié. La radiation est volontaire ou, à défaut, judiciaire; elle peut aussi être légale.

Rapport annuel (Annual Report)
Rapport officiel audité requis par l'AMF et envoyé par toute société ouverte à ses actionnaires leur faisant part de la situation financière de la société. Ce rapport doit être vérifié par des comptables indépendants.

Ratio
Le ratio est le rapport de deux grandeurs (ex: chiffre d'affaires et frais financiers) issues d'une même entité (ex: société) qui donne une indication particulière sur le niveau d'endettement ou de rentabilité d'une société

Ratio d'endettement (Debt Ratio)
Le pourcentage du revenu brut affecté aux versements de la dette. Ce ratio va indiquer combien la société s'appuie sur la dette pour financer

LK TOITURES
450 437-4118
LKTOITURES.COM
RÉFECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE24h/7
5100, Ambroise-Lafortune, Boisbriand (Qc) J7H 1S6
DES SERVICES SUPÉRIEURS DEPUIS 1997

Groupe Investors
GESTION PRIVÉE
Jacques Dufort, B.A.A.
Conseiller en Sécurité Financière, Représentant en épargne collective
Tél. : 514 236-5056 | jacques.dufort@groupeinvestors.com

Un service complet pour votre bien-être financier
- Gestion des liquidités
- Planification de l'assurance de personne
- Planification successorale
- Planification des placements
- Planification fiscale
- Planification de la retraite et du décaissement

Récession (Recession)
Sur le plan technique, il y a récession quand le produit intérieur brut réel, ajusté en fonction des variations de prix, diminue pendant au moins deux trimestres successifs.

Registre foncier (Land Register)
Le registre foncier est constitué d'autant de livres fonciers qu'il y a de circonscriptions foncières au Québec. Chaque livre foncier est constitué à son tour d'un index des immeubles, d'un registre des droits réels d'exploitation de ressources de l'État, d'un registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré et d'un index des noms. L'index des noms renferme toutes les inscriptions qui ne peuvent être faites dans l'index des immeubles ou les autres registres tenus par l'Officier de la publicité foncière.

Règlement de zonage (Zoning By-Law)
Le mécanisme légal utilisé par les autorités municipales, régionales, territoriales pour réglementer l'utilisation d'un bien immobilier au moyen d'une désignation de zones qui limitent le genre et l'intensité du développement permis. Les premières tentatives de zonage se sont faites à San Francisco vers 1885 dans le but d'interdire les commerces de buanderie. Ces règlements ont été jugés valides par les tribunaux malgré leur caractère discriminatoire manifeste contre les immigrants chinois.

Règlement d'urbanisme (Planning Regulations)
Ensemble ordonné de dispositions à caractère impératif ou répressif qui définit les conditions d'organisation, d'implantation et d'aménagement des agglomérations urbaines ou rurales.

Rendement (Yield)
Le rendement est au sens monétaire et financier, l'équivalent de la rentabilité. Le rendement ou taux de rendement a un sens voisin de celui de ratio de rentabilité exprimé habituellement en pourcentage.

Requérant (Applicant)
Personne qui présente une requête au tribunal en vue d'obtenir le recours ou le redressement prévu dans une requête.

Requête (Application)
Demande présentée au tribunal pour qu'il prononce une ordonnance sur le recours ou le redressement demandé.

Réseau d'adduction et de distribution d'eau (Waterworks System)
Ensemble des ouvrages (tuyaux, conduits, réservoirs, pompes, etc.) destinés au captage, au transport et à la distribution de l'eau à l'intérieur d'une agglomération urbaine ou rurale.

Réserve faunique (Wildlife Preserve)
Une réserve faunique est une zone terrestre ou aquatique que l'on préserve du développement et de l'utilisation récréative afin de protéger la faune et son habitat. Il y a des réserves fauniques pratiquement partout dans le monde, sous des climats extrêmement variés.

Résiliation (Cancellation)
Action de mettre fin aux effets d'un contrat à exécution successive.

Revenu brut effectif - RBE (Effective Gross Income - EGI)
Revenu brut potentiel, déduction faite d'une provision normalisée pour pertes de loyers et de mauvaises créances.

Revenu brut potentiel - RBP (Potential Gross Income - PGI)
Somme de recettes produites par un immeuble pendant une période de temps donnée. C'est le revenu total prévisible, compte tenu d'une occupation continue de tous les logements ou locaux.

Revenu net (Net Operating Income - NOI)
La somme restante au propriétaire après prélèvement sur le revenu brut des sommes nécessaires pour payer les impôts fonciers, les primes d'assurance contre l'incendie et toutes les dépenses non remboursées par les locataires pour les services communs de l'immeuble, sa surveillance, sa gestion et surtout son entretien.

Rôle d'évaluation (Assessment Roll)
Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle ou marchande, au sens des articles 43 à 45 de la L.F.M.. Il inclut toutes les propriétés résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles, agricoles et les terrains vacants. Les valeurs qui y sont inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier au 1er juillet du deuxième exercice financier précédent le premier pour lequel il est conçu.

Rue piétonne (Pedestrian Street)
Rue aménagée en fonction de la circulation des piétons et non des rues barrées occasionnellement : elle constitue un équipement spécifique et permanent résultant d'une volonté clairement définie de privilégier le piéton dans le cadre d'un plan global d'aménagement urbain.

À suivre dans la prochaine édition… ○ ○ ○
Fabien Prud'Homme, É.A.

Les garages, une source potentielle d'empoisonnement lent pour les résidants

Par Jean-Pierre Huppé
Fusion Énergie

Provenant majoritairement de la combustion incomplète de carburant, le monoxyde de carbone (CO) dégagé par les véhicules et systèmes de chauffage dans les espaces cloisonnés est responsable chaque année de nombreuses intoxications. Lorsque présent dans l'air, le monoxyde de carbone se substitue au dioxygène et empêche l'apport d'oxygène à l'organisme, causant ainsi des intoxications.

Pour pallier à ce risque, les espaces de stationnement clos sont équipés de détecteurs de CO permettant ainsi un renouvellement de l'air vicié lorsqu'un trop haut niveau de contaminant est détecté.

Cependant, l'association de cette source potentielle de contamination à une opération inadéquate du système d'entrée d'air neuf des espaces communs dans les immeubles résidentiels à logements multiples peut causer un empoisonnement à long terme des habitants. Malgré des règlements et recommandations municipaux clairs, de nombreux gestionnaires d'immeubles ont doté le système d'apport d'air frais de leur bâtiment d'une minuterie.

En empêchant un renouvellement d'air constant, l'arrêt de la compensation de l'air évacué entraîne l'instauration d'une pression négative dans l'immeuble, synonyme de mauvaises odeurs et d'infiltration anormale d'air extérieure dans les condominiums. Une autre conséquence non-négligeable de l'arrêt des systèmes d'apport d'air neuf est également à considérer. La pression négative créée provoque une remontée de l'air contaminé des garages dans les espaces communs et les appartements exposant ainsi les habitants à une intoxication lente au monoxyde de carbone.

À titre d'exemple, les administrateurs d'un immeuble à condo de 100 unités, situé à St-Laurent, ont décidé de remettre le système d'air frais en marche, 24 heures sur 24. En installant un système de modulation de la vélocité de l'air neuf, commandé automatiquement par les besoins réel d'évacuation de l'air vicié. La facture d'énergie a quand même pu être légèrement diminuée, mais la qualité de vie a été augmentée de manière significative.

Dans ce cas particulier, la santé des occupants a été privilégiée, avant les préoccupations budgétaires du CA du syndicat des copropriétaires. ○

Marc-Antoine Dufour
Ingénieur jr, Efficacité énergétique
Fusion Énergie

Otonom solution

PAIEMENT AUTOMATISÉ
POUR LA COPROPRIÉTÉ

PROMO DU PRINTEMPS

INSCRIPTION
GRATUITE*

Adhésion avant le 1er mai 2017 (un rabais de 59,95$)

UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN COPROPRIÉTÉ

- **Les frais de condo de votre copropriété payés en toute simplicité**
- Outil aussi simple à utiliser qu'une recherche internet
- Aucun achat de logiciel requis
- Moins d'une minute par mois pour collecter vos sommes dues
- 3 étapes faciles pour vous inscrire
- Accompagnement humain
- Simple contrat mensuel renouvelable,
- Fini les dépôts et files d'attentes à la banque
- Vos paiements faits de n'importe où dans le monde

Condo Conseils Experts
Membre fournisseur accrédité

Fédération des copropriétaires du Québec
MEMBRE FOURNISSEUR ACCRÉDITÉ

OTONOMSOLUTION.COM
1 855 OTONOM 1 (686-6661)

INCONFORT DANS LES CONDOS : Avez-vous pensé à faire évaluer votre ventilation?

Par Jean-Sébastien Trudel, ing. CEM
Énergénia

Les copropriétés et immeubles locatifs sont des bâtiments aux comportements complexes et uniques. Toutes les unités étant indépendantes mais interreliées, l'identification de la source d'inconfort peut s'avérer complexe. L'implantation de solutions « toutes faites » afin de résoudre ces problèmes vient généralement empirer la situation au niveau de l'ensemble du bâtiment. L'influence qu'exercent les logements les uns sur les autres doit être prise en considération et analysée afin de régler les problèmes d'inconfort à la source sans « pelleter le problème chez le voisin ».

L'un des premiers signes d'inconfort rapporté dans un immeuble résidentiel est souvent la présence de condensation ou de givre dans les fenêtres durant les mois les plus froids de l'année (ou, lorsque le problème a été ignoré trop longtemps, l'apparition de moisissures). Ce problème est fréquemment attribué à la fenestration. Or, il s'agit en fait d'un symptôme commun à plusieurs causes pouvant être liées à la ventilation de l'immeuble. La condensation est un signe visible et mesurable, mais plusieurs autres problèmes d'inconfort peuvent être présents (maux de tête, odeurs, difficulté à tempérer certaines pièces) et tous être liés à la même cause.

L'identification de cette cause sous-jacente est le nerf de la guerre. Le système de ventilation est habituellement la première vérification à effectuer. Chaque logement est équipé de divers appareils évacuant l'air vicié vers l'extérieur (ex : hotte de cuisine, ventilateur de salle de bain) et alimentant le logement en apport d'air neuf de l'extérieur (ex : échangeur d'air). Chacun de ces équipements est susceptible de créer un débalancement de la ventilation s'il fonctionne mal, ne convient pas aux besoins du logement ou est installé incorrectement.

Nous sommes régulièrement appelés à faire l'analyse des problèmes d'inconfort dans des condos. Nos découvertes ont parfois été surprenantes :

- **Problématique** : Givre dans les fenêtres.
  Cause : Des tuyaux d'évacuation de sécheuses mal conçus et bloqués. L'air de la sécheuse d'un logement était évacué dans les autres logements et réciproquement.

- **Problématique** : Odeurs de cuisson subsistantes.
  Cause : Le problème avait originellement été identifié par les propriétaires comme une insuffisance au niveau des hottes de cuisine, ce qui les avait amenés à augmenter la puissance d'évacuation. La vraie cause était en fait inverse : un débit trop grand dans certaines cuisines tirait l'air (et les odeurs de cuisson) des autres logements de l'étage.

- **Problématique** : Ascenseurs qui cessent de fonctionner pour cause de surchauffe.
  Cause : La moitié des thermopompes de l'immeuble avaient été installées dans les garages plutôt qu'à l'extérieur du bâtiment. La ventilation n'ayant pas été prévue en conséquence, la température pouvait atteindre 40°C, provoquant la surchauffe des équipements électriques des ascenseurs.

- **Problématique** : Corrosion prématurée des équipements du secteur de la piscine et du spa d'un édifice d'une construction de moins d'un an.
  Cause : La conception originale de la ventilation de cette section de l'immeuble n'était pas adaptée à ce type de vocation. Un apport d'air insuffisant ne permettait pas le renouvellement de l'air.

Le système de ventilation est donc un élément crucial et joue un rôle primordial dans un édifice multi-résidentiel. Il peut avoir des incidences sur de nombreux éléments du bâtiment et être la source de toute une gamme d'inconforts chez les résidents à plus ou moins long terme. De plus, une bonne gestion du système de ventilation s'inscrit dans une démarche d'efficacité énergétique. En effet, l'inconfort est souvent lié à une augmentation de la consommation d'énergie : l'humidité accentue la sensation de froid alors nous « montons » le chauffage, un évacuateur de sécheuse bloqué prolonge le temps nécessaire au séchage du linge, les problèmes d'odeur nous forcent à ajuster l'évacuation des ventilateurs et hottes forçant l'entrée d'air frais à chauffer (ou climatiser selon la saison).

Je le disais plus haut, l'identification de la cause sous-jacente aux problèmes d'inconfort est le nerf de la guerre : mais le plus beau dans cette histoire est que le retour sur l'investissement n'est pas à négliger et est généralement très rapide ! Hormis le bien-être des résidents qui est non quantifiable, des économies substantielles peuvent être réalisées en réduction de la consommation d'énergie, préservation des équipements affectés et maintien du bon état de l'immeuble. ○

Énergénia – Inconfort Condos
Tél. : 450-465-5673
info@energenia.ca
www.energenia.ca

Asphalte
(installation et réparation)
Scellant
Pavage
Lignes de stationnement
Drain

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

Et si vous aviez 44 000 clients à appeler pour vous excuser ?

Par Jean Salvador
Otonom Solution

C'est ce qui est malheureusement arrivé à la Ville de Toronto en début mars.

Pour faciliter le paiement des taxes, la ville de Toronto offre le service de paiement préautorisé à ses citoyens. Lorsqu'une erreur s'est produite et que les demandes de transactions ont été envoyées en double, les 44 000 citoyens qui se prévalent de ce service, se sont vu prélevés en double dans leur compte bancaire, causant des problèmes de liquidité à certains d'entre eux.

N'aillant vraisemblablement pas de système de détection en pareil cas, l'institution financière mandatée par la ville de Toronto pour s'occuper des prélèvements, n'a pas alerté son client qu'une irrégularité se produisait. Toronto s'est donc vu abandonné à son triste sort, portant seule l'odieux de la situation et le fardeau des excuses à présenter.

Bien sûr, l'erreur provient du client, mais qui peut affirmer ne jamais commettre d'erreur dans ses opérations ? Le spécialiste de ce type de traitement bancaire dans ce cas n'est-il pas justement l'institution financière ? N'a-t-elle pas une certaine obligation de prémunir sa cliente contre ce type de situation pouvant nuire considérablement à sa réputation ?

La morale de cette histoire est que si vous vous croyez à l'abri de ce type de situation parce que vous faite affaire avec une grande institution financière, méprenez-vous. Ce type d'histoire nous est raconté régulièrement auprès des gestionnaires et administrateurs de copropriétés qui ont choisi de travailler avec nous. Ils nous accordent leur confiance pour notre expertise, mais aussi parce que nous offrons cette assurance contre les transactions envoyées en double, leur offrant ainsi le gage que leur crédibilité ne sera pas entachée par une erreur de manipulation.

Pour lire la nouvelle :

https://www.thestar.com/news/gta/2017/03/01/city-of-toronto-double-bills-44000-accounts-signed-up-for-pre-authorized-property-tax-payments.html ○

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca

Sécurité AquaDétect

PRÉVENTION DE DÉGÂTS D'EAU

Prévention de dégâts d'eau

- Condo
- Commerce
- Résidence
- Chalet

ÉVITEZ LA CATASTROPHE!

IMAGINEZ…

Ne plus jamais avoir
à vous soucier
des dégâts d'eau.

Aucune dépense initiale en capital pour les propriétaires de condo*

*Certaines conditions s'appliquent

APCHQ

réno maître APCHQ

514 375-5678

info@securiteaquadetect.com | securiteaquadetect.com

L'importance de l'ouverture printanière de la piscine ou du spa

Par Nicolas Guillotte
Piscines et Spas POSEIDON

Le climat est de plus en plus clément et la belle saison approche à grands pas. Toutefois, l'hiver a laissé ses traces dans la piscine et il est temps d'agir rapidement avant que tout cela dégénère rapidement. Pour maximiser une ouverture printanière des plus efficaces, il est recommandé de procéder à ceci le plus rapidement possible une fois la glace dégelée. De cette façon, les algues n'auront pas beaucoup de temps à se proliférer et il risque d'y avoir moins d'effets néfastes de la qualité d'eau sur la surface de la piscine ou du spa.

Première chose à regarder au printemps est le niveau d'eau de la piscine. Avec toute la neige et la pluie reçues durant l'hiver, la piscine devrait être à débordement si vous avez laissé de l'eau à l'intérieur, sinon elle devrait encre être vide si vous l'aviez vidée en entier. Si l'eau n'est pas pleine et qu'elle devrait l'être, il faut rapidement regarder la structure pour trouver la source de cette fuite. C'est plus facile de procéder ainsi avant de mettre en marche la piscine et de se perdre avec plusieurs tests de fuites.

Conséquemment, c'est le moment idéal de faire le tour de la structure, de la promenade et de la filtration pour voir si tout est resté dans l'état qu'il avait été à l'automne dernier. Les éléments importants à vérifier sont :

- Pour les piscines avec toile de vinyle : les plis dans la toile, les déchirures de la toile, le fait que la toile ne soit plus accrochée correctement, la décoloration de celle-ci.
- Pour les piscines en béton : les fissures, la décoloration de la peinture, l'écaillement de la peinture, le manque de céramique
- Pour toutes les piscines : le trottoir, l'échelle, le tremplin, la lumière, l'écumoire, le drain de fond, les marches et le système de filtration (pompe, filtreur et assainisseur)

Il sera recommandé de procéder à tous travaux sur la piscine le plus rapidement possible encore une fois au printemps parce

qu'il y peut-être des travaux qui prennent plus de temps. Par exemple, le délai moyen d'attente de cure si des travaux de béton sont nécessaires est de 30 jours et le délai d'attente avant le remplissage de la piscine lors d'une peinture est de 7 jours. Le tout sans compter les travaux à effectuer.

Une fois les travaux fixés au besoin et la piscine bien nettoyée, il ne faut pas oublier la mise en fonction des équipements. Pour la pompe, il faudra voir si elle fait un bruit métallique ou si elle fuit. Une mise au point (réusinage) pourrait être nécessaire. Dans ce cas, le joint torique ou le roulement à billes peut-être à remplacer. Pour le filtreur, si vous possédez

La saison estivale est souvent courte et parsemée de période très chaude et demandante pour la piscine

un filtreur au sable, après 4-5 ans d'utilisation il faudra penser à remplacer le sable intérieur pour avoir une meilleure performance de filtration au courant de l'été. Si c'est un filtreur à cartouche, si les cartouches semblent tachées ou simplement irrécupérables, il faudra les changer. Pour les autres systèmes (pompe doseuse, système au sel, lumière, lampe UV), n'hésitez pas à voir le manuel pour chaque produit pour voir s'il y a un entretien annuel à effectuer. Il est beaucoup plus sage de régler tous les petits bobos maintenant que d'attendre un vendredi soir d'une canicule de juillet!

La saison estivale est souvent courte et parsemée de période très chaude et demandante pour la piscine, il ne faut donc pas négliger des aspects de nos installations aquatiques pour pouvoir en profiter en tout temps.

Piscines et Spas POSEIDON sont là pour vous aider à profiter de vos installations. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour des conseils ou pour obtenir une soumission pour des travaux de rénovations, d'ouverture ou d'entretien de votre piscine ou spa.

Bon été!

Travaux et fonds de prévoyance pour les petites propriétés

Par Patrick Gautreau, T.P.
Directeur technique
Nivoex Expert en bâtiment

Il est maintenant temps d'être prévoyant afin d'éviter l'escalade des cotisations pour les travaux majeurs à venir.

Vie et misère d'une petite copropriété

Le parc immobilier québécois des copropriétés compte un très grand nombre de petits (entre 6 et 12 unités) et moyens immeubles (entre 16 et 20 unités). Ils sont généralement en structure de bois, de deux à trois étages, et comportent parfois des garages ainsi que des lieux communs intérieurs.

Ces copropriétés sont souvent gérées par un conseil d'administration constitué de quelques copropriétaires (autogestion). Malgré les efforts et beaucoup de volonté de la part de ces syndicats, on constate souvent un manque de temps, de ressources et de connaissances pour bien planifier tous les travaux, petits et grands, qui s'imposeront inévitablement sur le bâtiment. Et bien souvent, les fonds prévus sont malheureusement insuffisants.

Des travaux d'un montant de 20 000 $ à partager entre 6 ou 12 copropriétaires auront à coup sûr un impact financier beaucoup plus grand pour chacun des copropriétaires comparativement à des travaux d'un montant de 40 000 $ pour un immeuble comportant 100 unités.

Il faut à tout prix éviter d'avoir une mentalité de locataire et ne voir qu'à court terme. Il importe de développer une vision à longue échéance et d'avoir des fonds généreux pour absorber le mieux possible ces dépenses futures. Certains copropriétaires peuvent rechigner à mettre des montants plus substantiels dans le fonds de prévoyance, craignant de ne pas bénéficier de ces montants s'ils vendent leur unité avant des travaux majeurs. Il faut toutefois se rappeler qu'un fonds de prévoyance bien garni est de plus en plus recherché par les acheteurs et devient un argument favorisant la vente des condos dans le contexte immobilier actuel, alors que l'importance des fonds de prévoyance est de plus en plus publicisée et connue du grand public.

Figure 1 - Mur extérieur laissé sans protection – source : Nivoex inc.

Inspection et carnet d'entretien

Tout bâtiment doit inéluctablement subir des travaux majeurs. Les syndicats de copropriété savent généralement qu'un bâtiment âgé entre 20 et 30 ans nécessitera un bon nombre de travaux touchant la toiture, les balcons, les portes, les fenêtres, etc. Toutefois, il peut arriver dans certains cas que ces travaux doivent être réalisés plus rapidement, et que d'autres puissent être retardés. Cela peut dépendre de la qualité de la construction, des matériaux utilisés et de l'entretien réalisé au cours des années. Dans le cas de bâtiments plus vieux, il est parfois requis de faire une seconde ou une troisième réfection, car les items ont encore une fois atteint leur durée de vie utile. Planifier tous les travaux à venir, évaluer leur ampleur, estimer leur prix et réaliser l'échéancier de ces derniers dans le futur demande une grande expertise par un spécialiste en bâtiment.

Tous les experts s'accordent pour dire que le minimum devant obligatoirement être versé au fonds de prévoyance de 5% de la contribution aux charges communes est ridiculement bas et insuffisant. Il est essentiel que les syndicats de copropriété obtiennent un avis éclairé et indépendant de l'état de leur bâtiment afin de revoir impérativement leurs prévisions budgétaires à court, moyen et long terme.

Pour ce faire, il est primordial de procéder en premier lieu à une inspection d'état d'immeuble afin d'obtenir un portrait complet de la condition actuelle de la bâtisse et de faire ressortir les défauts, qu'ils soient mineurs ou d'importance. Il pourra ensuite être possible de projeter les interventions qui devront être réalisées dans les prochaines années, incluant

celles qui seront majeures et très dispendieuses. C'est à partir de ce moment qu'un carnet d'entretien peut être produit et proposé au syndicat de copropriété. Finalement, des prévisions budgétaires pourront être soumises en regard de ce qui est actuellement disponible au fonds de prévoyance.

La plupart des firmes d'experts en bâtiment offrent ce service aux syndicats de copropriétés. Pour les petites copropriétés, force est de constater que le coût forfaitaire d'une telle évaluation semble souvent trop élevé aux yeux des copropriétaires. Malgré l'aspect essentiel de cette saine planification, plusieurs petites copropriétés décident alors de ne pas procéder à une étude de fonds de prévoyance. Afin de permettre à ces dernières de faire une meilleure gestion de leurs avoirs pour leur offrir les mêmes opportunités qu'aux grands complexes immobiliers. Il a récemment été développé un produit adapté spécifiquement aux besoins des petites copropriétés.

Outils de planification adaptés aux petites copropriétés

Il est maintenant possible aux syndicats des copropriétés de moins de 20 unités d'opter pour un forfait exclusif qui inclut toutes les étapes mentionnées plus haut, soit l'inspection générale des parties communes ainsi que la production d'un rapport d'état d'immeuble, d'un carnet d'entretien et d'une étude pour l'établissement du fonds de prévoyance pour les 25 prochaines années. Mais il offre beaucoup plus! Le forfait inclut aussi une **mise à jour annuelle** des coûts, des prévisions budgétaires et des frais planifiés pour les travaux, et ce, pendant 5 ans.

Le syndicat obtient aussi un **manuel d'entretien complet** comportant de nombreux conseils pour effectuer des tâches d'entretien, autant mineures que majeures, sur leur bâtisse. Un autre grand avantage de ce forfait est qu'il est payable **mensuellement**. Cette option permet une gestion beaucoup plus simple pour les petites copropriétés qui n'ont pas toujours accès à un montant forfaitaire plus élevé.

Ce service est offert avec la collaboration de **CondoPrévention**. Pour plus de détails je vous invite à communiquer avec moi au 450.695.1265. ○

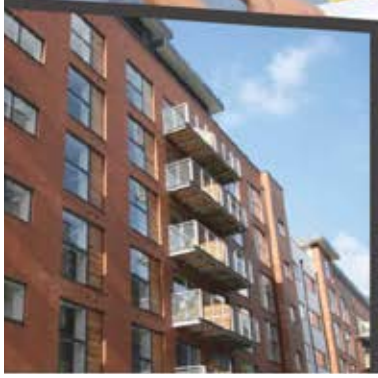
NIVOEX

Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences
- Inspection préréception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

nivoex.com

info@nivoex.com



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

N'oubliez pas votre toiture! . . .
(Première partie)

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

La couverture ou plus communément appelée « toiture » est un élément essentiel dans la performance de l'enveloppe et la durée de vie de votre bâtiment. Plusieurs facteurs doivent être considérés pour assurer une bonne performance à long terme de la couverture d'un toit :

- La conception de base à la construction : Le professionnel doit spécifier des matériaux de la qualité demandée pour obtenir la performance attendue. Ces matériaux doivent être choisis aussi en fonction des conditions climatiques de la localisation du bâtiment. Il doit aussi spécifier les méthodes d'installation des matériaux et des systèmes de la toiture;
- L'installation proprement dite : Les règles d'installation doivent être respectés par les couvreurs ou les poseurs de bardeaux. Ces personnes doivent avoir obtenu la carte de métier émise par la Commission de la construction du Québec;
- L'entretien : toute couverture comme toute enveloppe d'un bâtiment doit faire l'objet d'entretien préventif et régulier.

Cet article, qui sera diffusé en deux parties, se propose de vous guider dans vos activités d'entretien de la toiture : la conception étant en réalité la responsabilité du professionnel (ingénieur ou architecte) et la construction (l'installation) - du maître d'œuvre et des corps de métier respectifs. Ces deux aspects, de toute manière, sont pertinents seulement au début de la vie du bâtiment et finissent avec la signature de fermeture du chantier. En tant que propriétaire, investisseur ou gestionnaire, si vous avez la possibilité de participer à cette étape, nous vous recommandons fortement de garder l'original de l'attestation de conformité des travaux, ainsi que tous les documents de construction incluant les dessins/plans « tel que construit » signés et scelles par le professionnel. Ces documents serons la base de la rédaction du plan d'entretien de votre bâtiment en général et de votre toiture plus spécifiquement.

Nous nous adressons donc à vous, responsable d'un bâtiment qui est en phase d'utilisation, afin de vous aider à prolonger sa durée de vie.

Voyons, pour commencer, quels sont …

Les éléments qui influencent la durée de vie d'un toit

1. **Les conditions climatiques :**
   - L'ensoleillement
   - Le vent
   - La température (chaud/froid)
   - Les intempéries (pluie, neige, glace)
2. **Les conditions intérieures**
   - La température intérieure (point de consigne fixé aux thermostats)
   - L'humidité relative naturelle ou assurée par l'humidificateur de l'unité de ventilation
   - La pression intérieure du bâtiment : une pression positive favorise l'exfiltration d'air (et éventuellement le décollage des éléments de finition de l'enveloppe) tandis qu'une pression négative favorise l'infiltration d'air dans le bâtiment

3. Autres facteurs

- Les codes applicables à la construction du bâtiment exigent actuellement une résistance au feu, ce qui a une certaine influence sur la qualité des matériaux utilisés
- La résistance au poinçonnement et à l'utilisation par des personnes qui circulent sur la toiture pour des raisons d'entretien de la toiture, des équipements mécaniques installés au toit ou pour des raisons personnelles, si le toit sert de terrasse

Les raisons pour entretenir un toit

- Augmente la durée de vie de la toiture;
- Préserve la valeur du bâtiment;
- Réduit les coûts de réparation et les inconvénients liés à un dégât inattendu (évacuation rapide des occupants, effectuer les travaux avec l'entrepreneur disponible et ne pas avoir le temps de mener un appel d'offres correct)
- Offre une qualité de vie acceptable aux occupants;
- Diminue le risque de prolifération de moisissures et d'autres colonies de bactéries, etc.

Maintenant que la démonstration a été faite et que nous sommes d'accord qu'il faut entretenir convenablement un toit existant, nous vous indiquons les pistes à suivre :

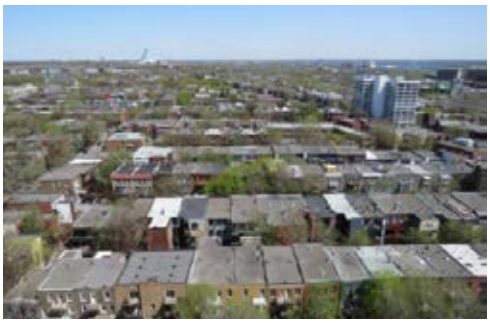
- Vérifier et compléter le dossier de la toiture;
- Faire vérifier l'état de la toiture au moment présent par un professionnel (ingénieur ou architecte);
- Concevoir un plan d'entretien

Dans le prochain article nous vous présenterons les étapes à suivre afin de bien gérer le dossier de votre toiture. Nous vous parlerons donc du contenu d'un bon dossier de toiture, de l'inspection périodique et professionnelle et de l'entretien préventif.

En conclusion : Quand et pourquoi faire appel à un ingénieur ?

Une parte des tâches peuvent être effectué par le propriétaire lui-même, mais certaines étapes (surtout l'inspection) devraient être réalisées par un professionnel, en principe un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Récapitulons donc les situations dans lesquelles le propriétaire doit faire appel à ce professionnel :

- Si durant son inspection périodique observe des anomalies graves de la structure, de la membrane ou de tout autre élément composant de la toiture;
- S'il remarque des accumulations d'eau stagnantes sur le toit, même si les drains sont propres;
- Idéalement à chaque 5-6 ans demander une vérification approfondie de l'état du toit;
- Si durant la vérification obligatoire des façades d'un bâtiment de 5 étages et plus le professionnel décèles des problèmes d'infiltration d'eau au niveau des solins ou du parement du toit, il faut faire une vérification de celui-ci aussi;
- Avant toute décision de réparation majeure ou réfection totale de la toiture ○



Nous attendons votre appel !

Références pour les deux articles (en ordre alphabétique)

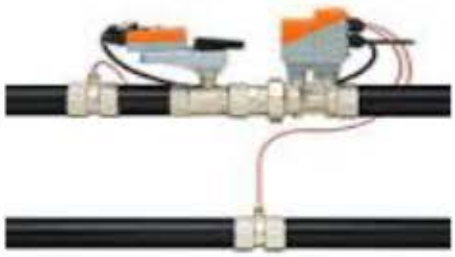
1. *AMCQ. «Feuille de gestion de dossier de garantie»*
2. *AMCQ. « Liste d'items à vérifier lors de l'inspection d'une couverture»*
3. *AMCQ. «Manuel d'entretien »*
4. *ARC Architecture Québec. . « Roofscape, le toit, épiderme urbain aérien », 171, Mai 2015*
5. *Bureau Véritas. . « Couvertures, guide de bonnes pratiques ». Les éditions Le Moniteur, 2013*
6. *Ching, Francis D.K., Adams, Cassandra. . « Guide technique et pratique de la construction ». University of Washington, Édition Modulo, 2003*
7. *Institute of Roofing, Waterproofing and Building Envelope*
8. *Lalonde, Guy. « Toitures – entretien », CONTECH, 2017*
9. *Loison, Guy. . « L'Isolation thermique ». Les éditions Rustica, 2011*
10. *NRCA. « Repair Manual for Low-Slope ». www.nrca.net*
11. *RBQ. . « Critères techniques visant la construction des toits végétalisés ». Juin 2015*
12. *Yuhong, Beijing Oriental Yuhong Waterproof technology Co. Ltd. « Waterproofing Solutions », 2016*
13. *Watts, Andrew. . « Modern Construction Envelopes ». Édition Ambra V, 2014*
14. *Photos : La Presse, Canal Vie, Guide Perrier et Consultants Facades Plus*

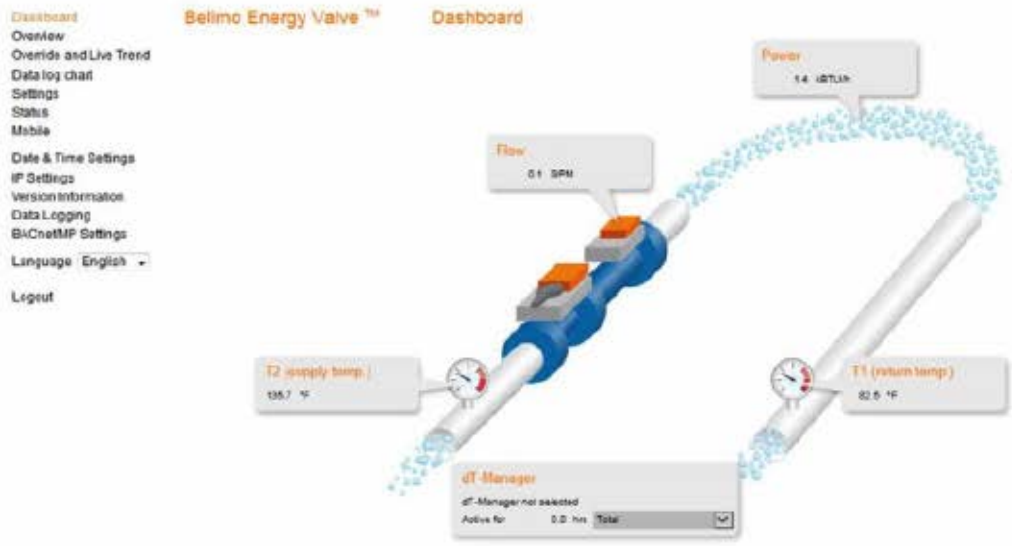
BELIMO®

AIR – EAU - ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

Gamme complète
Applications aérauliques

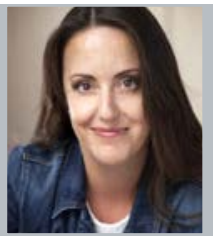




www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

Comment bien choisir sa carpette



Par Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Combien de fois êtes-vous tombés en amour avec le décor d'un de vos personnages préférés dans une télé série? Je pense par exemple aux fabuleuses maisons d'été dans la série Vengeance. Combien de fois ai-je entendu une cliente me dire : « j'aimerais tellement avoir un décor à la Émilie Thorn ! » Ce n'est pas tout le monde qui a le luxe d'une équipe professionnelle de plateau comme Émilie, mais il est possible avec quelques conseils judicieux, donner à votre condo l'air aussi grandiose!

Une carpette est un accessoire qui peut facilement faire ou défaire un décor. L'important lorsque vous êtes à la recherche de cet accessoire, est de la considérer comme une œuvre d'art. Elle est aussi importante que ce tableau parfait que vous voulez vous offrir pour donner du prestige à votre décor. Voici trois trucs à se souvenir avant de partir à la grande recherche :

1 - Création d'ambiance :

Quelle ambiance est-ce que vous voulez donner à la pièce? Voulez-vous l'agrandir ou la rendre plus intime? Si vous avez une aire ouverte, est-ce que vous voulez définir différentes zones? L'ambiance est le premier critère de sélection.
Est-ce que la pièce est très ensoleillée? Si oui, nous pouvons aller avec des couleurs froides afin d'équilibrer le surplus de lumière. Si au contraire la pièce est plus sombre, une couleur chaude pourra compenser au manque de lumière.
Pour ce qui est du choix de couleur unie ou d'un imprimé, cela dépend directement des goûts de chacun. L'important est de bien balancer entre les imprimés et les unis. Si votre carpette est très chargée, vous pouvez opter pour des accessoires plus unis ou texturés, ou si au contraire vous préférez les carpettes unies, vous pourrez vous éclater dans les autres accessoires pour les imprimés.

2 - Connaître son espace :

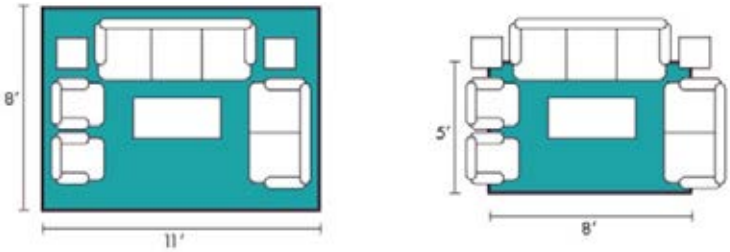
Lorsque vous irez magasiner la première question qui vous sera posée est : « Quelles dimensions a votre pièce? » et plus souvent qu'autrement, les gens accrochent déjà à cette question. Sans avoir les dimensions de la pièce ainsi que celle du mobilier, il est difficile de juger la dimension nécessaire pour votre carpette. Partez donc bien outillé! Même si votre plan est fait rapidement à la main, avec les dimensions ainsi que le positionnement du mobilier, il sera beaucoup plus facile pour un spécialiste de vous guider dans vos choix.

Voici quelques exemples de choix à faire et à ne pas faire :

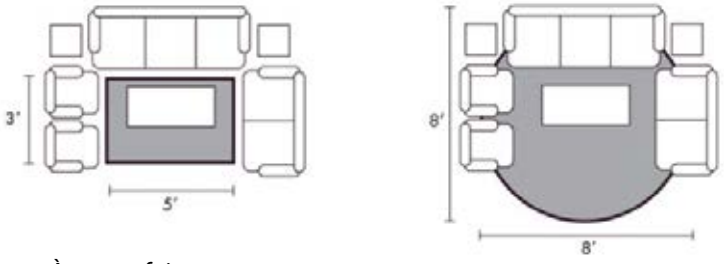
Le salon

Pour donner un effet de grandeur au salon, il est important que la carpette unisse tous les éléments de la zone de discussion. Comme illustré dans la section à faire, le sofa, la causeuse et les fauteuils sont placés de façon à ce que tous les invités puissent se voir et engager facilement la conversation. Une fois le mobilier en place, la carpette doit englober le tout afin de créer un espace à lui seul. Si vous avez un budget plus restreint et désirez une carpette plus petite, assurez-vous qu'une fois la carpette installée, que les pattes de devant de tous les meubles puissent être déposées sur la carpette. De cette façon il est encore possible de donner une impression de zone chaleureuse et bien définie.

Au contraire une carpette trop petite enlèvera l'équilibre de la pièce au lieu le lui donner toute sa splendeur!



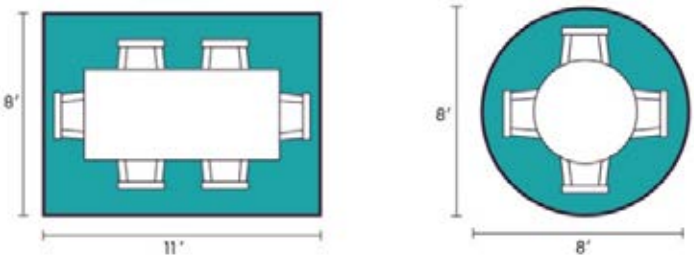
À faire



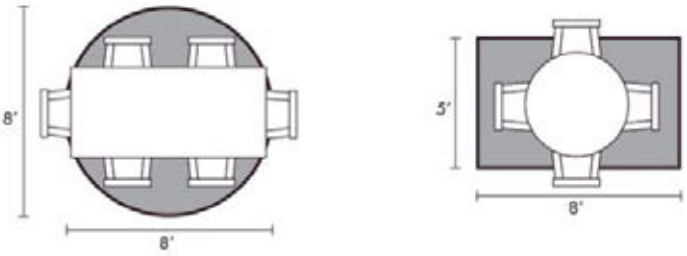
À ne pas faire

La salle à manger

Afin d'être confortable dans la salle à manger, vous devez être prêt à investir dans une carpette de bonne taille. Il est important de ne pas déborder de celle-ci. Il faut laisser suffisamment d'espace autour de la table afin de pouvoir avancer et surtout reculer les chaises sans se retrouver à l'extérieur de la carpette. Il est recommandé de choisir sa carpette de 4 pieds plus longue et plus large que la table fin d'avoir un confort maximal.



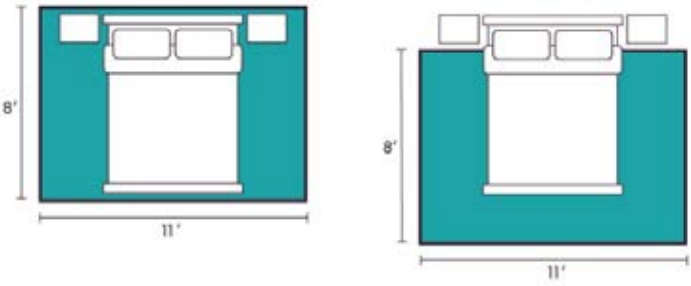
À faire



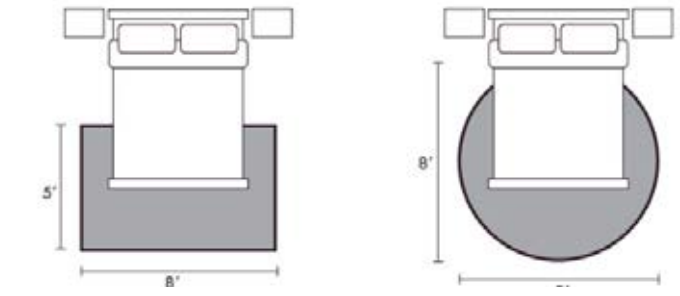
À ne pas faire

La chambre à coucher

Ici encore afin de donner toute la grandeur à la pièce il est recommandé, de regrouper le lit et les tables de chevets sur la carpette. Dans une chambre à coucher, les carpettes douces et moelleuses restent le choix de prédilection. En débarquant du lit si vous voulez que vos orteils soient au chaud une carpette de grande taille est l'idéale. Encore une fois si vous désirez une carpette un peu plus petite, il faut s'assurer qu'elle dépasse des deux côtés ainsi que du pied du lit. Si les tables de chevets ne sont pas posées dessus ce n'est pas grave en autant que la largeur de la carpette soit assez grande pour couvrir la largeur de celles-ci.



À faire



À ne pas faire

3-Choix des matières :

Dépendamment de la pièce du condo que vous voulez embellir, les choix de matières, de tissages ou de qualité s'imposent. Si par exemple vous désirez ajouter une carpette sous la table de la salle à manger, le choix d'un tissage lâche n'est peut-être pas le meilleur. Reculer et avancer les chaises fréquemment affaiblit les fils du tissage lâche et les casse plus facilement.

Vous trouverez sur le marché de multiples choix de matières disponibles. En passant par les laines, les cotons, les sisals et les synthétiques, vous trouverez à coup sûr la carpette idéale pour vos besoins.

Si vous avez des enfants par exemple et que les petits dégâts sont vite arrivés, vous allez probablement opter pour une matière synthétique, hyper facile d'entretien afin de conserver votre carpette le plus longtemps possible.

L'important est de vraiment identifier les besoins de base avant le magasinage. On veut un tapis super moelleux au toucher ou on préfère un poil plus ras? On veut donner un look plus organique avec un sisal peut-être? À ce niveau la seule limite est votre créativité. Il n'y a pas de bon ou de mauvais choix dans vos préférences de style. Ce qui est important est de suivre les indices de grandeur pour le choix de votre carpette et votre décor aura l'air d'avoir été fait par un professionnel!

Bon magasinage!

GROUPE CCI
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS
514.342.1422
1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca

Le ménage de printemps : comment bien entretenir vos planchers?

Par l'équipe Couvre Plancher Labrosse (CPL)

Avec l'arrivée du printemps, il est temps de procéder à un grand ménage! C'est le moment idéal pour entretenir votre copropriété et ses parties communes.

Il est évident qu'un tapis bien entretenu prolongera sa durée de vie utile de plusieurs années. Bien que cela semble simple, vous pourriez vous retrouver à changer votre tapis plus tôt que prévu si l'opération est négligée. Voici quelques conseils pour bien entretenir vos planchers.

UN NETTOYAGE EN PROFONDEUR DES TAPIS D'ENTRÉES

Première étape de ce ménage de printemps et la plus importante : l'enlèvement de vos tapis gratte-pieds, ainsi que l'entretien de vos couvre-planchers dans les aires communes. Trouver un service de gestion de tapis saisonniers simplifiera vos opérations. Un service printanier inclut généralement le nettoyage en profondeur, la désinstallation et l'entreposage pour la saison si nécessaire. Par la suite, un service hivernal réinstalle vos tapis d'hiver avant la neige.

Les étapes d'un nettoyage en profondeur :

1. Balayeuse
2. Extraction de résidus (calcium, sable, autre)
3. Brossage de la fibre
4. Nettoyage
5. Séchage avant l'entreposage

Si votre copropriété a investi dans un tapis d'entrée de qualité, vous désirez vraisemblablement le conserver durant plusieurs années. Acheter un tapis de qualité – c'est-à-dire résistant et durable après plusieurs années — est une solution économique, efficace et écologique pour votre copropriété.

L'option d'achat d'un tapis de qualité moindre vous mènerait à les changer plus souvent. Celui-ci pourrait être moins performant et donc pourrait endommager vos autres revêtements. Cette option est donc largement plus couteuse et moins performante au bout du compte.

UN ENLÈVEMENT EFFICACE

Lorsque vous désinstallez vos tapis, assurez-vous de bien nettoyer tous les résidus sous les tapis (tel que le ruban adhésif pour l'installation) avant l'entreposage. Le résidu de colle pourrait se retrouver sur le dessus du tapis et le tacher.

Vous pourriez profiter de ce ménage de printemps pour faire une remise à niveaux de votre revêtement d'entrée (céramique, terrazzo, marbre, etc.). Cette opération qu'on appelle la restauration rehausse la beauté de vos planchers ternes et usés, tout en redonnant un lustre éclatant. Une fois la surface nettoyée en profondeur, un scellant résistant aux taches et égratignures peut être appliqué. Du même coup, vous pouvez restaurer différents espaces tel que des piscines, salles de bains communes ou salles d'entrainement.

UN ENTREPOSAGE ADÉQUAT

Assurerez-vous que le tapis soit complètement sec avant l'entreposage. Si le séchage est négligé, vous pourriez vous retrouver avec un tapis moisi donc inutilisable à l'automne.

Une fois votre revêtement lavé et désinstallé, vous pouvez le ranger pour la saison estivale. Prenez soin de l'entreposer dans un endroit propre et sec et vérifiez que le tapis est bien rangé (ni plié ni écrasé). Pour un tapis en rouleau, privilégier de le ranger sur des tubes et ensuite dans un plastique pour protection. Si le tapis est en carreaux, une bonne pratique est d'empiler les tapis sur une palette endos sur endos pour éviter un mauvais pli.

L'ENTRETIEN DES CORRIDORS COMMUNS

Suite aux recommandations des manufacturiers de tapis, une copropriété de grandeur moyenne nécessiterait un nettoyage des planchers de ses espaces communs annuellement.

Idéalement, votre tapis a protégé votre plancher du calcium, de l'accumulation de sable et autres débits durant les quatre derniers mois. Sans tapis d'entrée, c'est les couvre-planchers de votre immeuble qui a fait cette fonction et pourrait en être très endommagé. Un simple coup de balayeuse pourrait ne pas être suffisant.

Dans tous les cas, à la fin de la saison hivernale, un nettoyage en profondeur est requis pour conserver la performance à long terme et l'esthétique de vos planchers. Être proactif entre les saisons aura un impact positif sur la durée de vie utile de vos tapis. Les bonnes pratiques mentionnées dans cet article ont pour but d'éviter la dégradation prématurée de vos couvre-planchers et protéger votre investissement. ○

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

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

Services offerts

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

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

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

T 514.281.5100 W www.calegal.ca
F 514.788.0975 C info@calegal.ca

AcoustiCONDO

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

NOUVEAU et EXCLUSIF !

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

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

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE

Protégez ce qui compte le plus, et non pas seulement votre Condo

Par Jacques Dufort
Conseiller en sécurité financière,
représentant en épargne collective

L'ASSURANCE INDIVIDUELLE versus L'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Lorsque vous achetez un condo, vous devez trouver un moyen de vous protéger financièrement, vous et votre famille, peu importe ce qui arrive. L'assurance hypothécaire peut sembler être une bonne solution – si vous décédez, votre prêt hypothécaire est remboursé.

Mais est-ce la meilleure option pour vous?

L'assurance couvre bien plus que juste votre Condo : elle vise à protéger ce qui est important dans votre vie. C'est pourquoi l'assurance individuelle pourrait répondre davantage à vos besoins.

C'est de vous qu'il s'agit. L'assurance individuelle offre généralement plus de contrôle, d'options et d'avantages pour vous aider à protéger financièrement ce qui est le plus important: vous détenez la protection, vous choisissez le produit et les options que vous voulez, et vous décidez qui touchera le produit de l'assurance comparativement à l'assurance hypothécaire.

L'ASSURANCE INDIVIDUELLE versus L'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Lors d'un décès, qui reçoit l'argent?

Assurance Individuelle
L'argent est versé aux personnes que vous choisissez, possiblement un membre de votre famille, qui ont à décider de l'usage des sommes. Par exemple, pour réduire votre prêt hypothécaire ou couvrir d'autres emprunts ou encore fi¬nancer les études ou des projets de retraite.

Assurance Hypothécaire
L'argent est versé au prêteur. Les sommes peuvent servir uniquement à rembourser votre prêt hypothécaire.

En quoi consiste ma protection?

Assurance Individuelle
Vous choisissez la durée de votre protection – une protection à court terme ou pour toute la vie. Votre protection demeure la même à mesure que vous remboursez votre prêt hypothécaire.

Assurance Hypothécaire
L'assurance ne couvre habituellement que le prêt hypothécaire. Le montant de la protection diminue à mesure que votre prêt hypothécaire est remboursé, mais la prime mensuelle ne diminue pas.

Y a-t-il un grand choix?

Assurance Individuelle
Vous avez plusieurs choix. Choisissez parmi différents types d'assurance – assurance-vie, assurance contre le risque de maladie grave et assurance invalidité. Chaque type offre des options de produit différentes et des garanties facultatives (appelées avenants) personnalisées en fonction de vos besoins actuels ou futurs. Vous pouvez également souscrire une assurance-vie, une assurance contre le risque de maladie grave et une assurance invalidité séparément, plutôt que regroupées en une seule protection.

Assurance Hypothécaire
En règle générale, vos choix sont limités. Par exemple, l'assurance-vie hypothécaire demeure en vigueur jusqu'à ce que votre prêt hypothécaire soit entièrement remboursé ait été remboursé – vous ne pouvez habituellement pas modifi¬er la protection en fonction de l'évolution de vos besoins ni faire en sorte que la protection demeure en vigueur toute votre vie durant. Si votre prêteur propose une assurance contre

le risque de maladie grave et/ou une assurance invalidité (ce qui n'est pas toujours le cas), il vous faut habituellement souscrire une assurance-vie hypothécaire d'abord ou en même temps.

Qui a le contrôle sur la police?

Assurance Individuelle
Vous détenez la police, ce qui vous donne le contrôle sur une variété d'options. Comme la protection n'est pas liée à votre prêt hypothécaire, il n'y a pas de problème si vous changez d'établissement de crédit.

Assurance Hypothécaire
Le prêteur détient habituellement la police. Vous ne pouvez donc pas transférer votre assurance hypothécaire auprès d'un autre établissement de crédit. S'il y a un prêt hypothécaire plus avantageux ailleurs, il vous faudra peut-être fournir une nouvelle preuve médicale d'assurabilité pour obtenir une nouvelle protection d'assurance hypothécaire avec le nouveau prêteur. Cela peut également occasionner une hausse des primes.

Que se passe-t-il lorsque mon prêt hypothécaire est remboursé?

Assurance Individuelle
Votre assurance n'est pas liée à votre prêt hypothécaire, c'est pourquoi votre protection demeure entre vos mains, et certaines options peuvent être offertes pour l'adapter à vos besoins à mesure qu'ils évoluent.

Assurance Hypothécaire
Votre assurance prend fi¬n.

Assurance individuelle : des caractéristiques que l'assurance hypothécaire n'offre tout simplement pas

Caractéristiques de l'assurance-vie
L'assurance-vie permanente comporte des caractéristiques permettant de faire croître l'argent à l'intérieur de la police au fil du temps. Vous pouvez accéder aux sommes accumulées de votre vivant pour vous aider à réaliser ce qui vous tient à cœur depuis longtemps – accroître votre revenu de retraite

Matrec VERT POUR LA VIE
une société de GFL

514.875.7272
www.matrec.ca

Location et achat de conteneurs
semi-enfouis pour agencer avec votre décor

Choix de conteneurs
de 2 V3 à 40 V3 adaptés selon l'ampleur de vos projets

Nous avons la solution
pour vos matières résiduelles, organiques et recyclables

Demandez à nos experts la meilleure solution adaptée à vos besoins!

ou démarrer votre propre entreprise – ou encore laisser un héritage plus important à ceux qui vous sont chers. Vous avez également la possibilité de transformer votre assurance-vie temporaire en une protection d'assurance-vie permanente lorsque le moment convient.

Occasions offertes par l'assurance individuelle contre le risque de maladie grave

L'assurance individuelle procure une protection à l'égard d'un maximum de 25 conditions médicales graves. L'assurance hypothécaire contre le risque de maladie grave n'en couvre habituellement que trois : cancer, crise cardiaque et accident vasculaire cérébral.

L'assurance individuelle peut être personnalisée au moyen de garanties facultatives (appelées avenants) – l'une de ces garanties offrant le remboursement de toutes les primes admissibles que vous avez versées si vous ne présentez pas de demande de règlement. L'assurance hypothécaire contre le risque de maladie grave offre un nombre relativement limité d'options personnalisables ou parfois aucune.

L'assurance individuelle ne peut être annulée sans votre permission aussi longtemps que les primes sont payées. Comme l'assurance hypothécaire est détenue par votre prêteur, ce dernier peut modifier ou annuler la protection, sans vous le demander, à condition de vous fournir un préavis tel que précisé dans la police.

L'avantage de l'assurance invalidité

Vous choisissez le montant de la prestation, la période d'attente, qui détermine quand la protection débutera, et la période d'indemnisation, qui détermine durant combien de temps la protection sera en vigueur. De plus, vous pouvez ajouter des avenants à votre protection, y compris celui qui prévoit le remboursement de la moitié des primes que vous avez versées. En comparaison, la période d'indemnisation au titre de l'assurance hypothécaire en cas d'invalidité se termine habituellement beaucoup plus tôt et votre protection ne peut être personnalisée.

Cet article a été écrit à titre informatif, il est recommandé de consulter un professionnel de la sécurité financière pour vous assurer d'une couverture adéquate. ○

Jacques.dufort@groupeinvestors.com
514-236-5056

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.

La gestion de copropriété bien représentée par uniCondo

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

Pour une copropriété mieux gérée !

DEGIMI GESTION INC.

Sophie Gallay
514 241-3850 gestion@degimi.ca

Gérard Tremblay
514 249-9671 gerardtremblay@degimi.ca

uniCondo Montréal

1855, rue du Havre
Montréal (Québec)
H2K 2X4

F.L.Capital inc.

Marie-Josée Fiset
514 634-2020 f.l.capital@videotron.ca

uniCondo Montréal

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

Carjulyan
Gestion de copropriété

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

uniCondo Montréal

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

GESTION IMMOBILIÈRE
IMHOTEP

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

uniCondo Montréal

746, rue Shefford
Bromont (Québec)
J2L 1C1

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

uniCondo Québec

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

Marc Morin
514 339-7000 info@gestionprovision.com

Angie Pelonis
514 339-7000 info@gestionprovision.com

uniCondo Montréal

7575, Rte Transcanadienne
Montréal (Québec)
H4T 1V6

Alexandre Weisthoff
514 403-4225 info@gestionri.ca

uniCondo Montréal

920, rue Provost
Lachine (Québec)
H8S 1M9

Groupe Conseil Pierda inc.

Sylvie Lafontaine
819 568-4477 pierda@videotron.ca

uniCondo Gatineau

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

Léo Ziadé
450 926-9966 leo@investgain.com

Jimy Safi
450-926-9966 jimy@investgain.com

uniCondo Montréal

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

IMMEUBLES SHIBATA INC.

Takao Shibata
514 697-9949 shibata2@securenet.net

uniCondo Montréal

La gestion de copropriété
bien représentée par *uniCondo*

Richard Tadros 514 807-2228
richardtadros@immpax.ca

Max Trusgnach 514 807-2228
max@immpax.ca

uniCondo

600, boul. de Maisonneuve O.
Montréal (Québec)
H3A 3J2

Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

uniCondo Montréal

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

Martin Potel
514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com

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

Martin Roy
450 660-8003 martinroy@gestionmr.ca

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

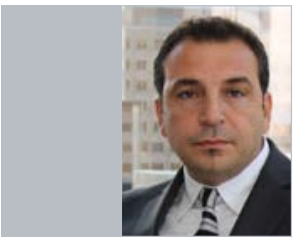
Guy Léonard
819 776-3785 sogeco@qc.aira.com

uniCondo
Gatineau
CP 77012 Gatineau
(Québec) J9A 2V4

Michael Wilk
514 871-0100 mwilk@gestionwilkar.com

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

Pourquoi utiliser un gestionnaire de syndicat de copropriété ?



Par Richard Tadros
Président Gestion Immobilière Immpax Inc.

En confiant la gestion de votre copropriété aux professionnels à un gestionnaire de syndicat de copropriétés externe, vous vous assurez du soutien d'une équipe disponible pour vous, en votre nom et en tout temps, afin de gérer le quotidien de votre syndicat 24 heures par jour et 7 jours semaine. Les gestionnaires bénéficient d'une formation continue et universitaire en gestion de copropriétés et sont couverts par une assurance responsabilité civile et professionnelle propre au champ d'expertise.

Un gestionnaire de copropriétés, qu'il soit indépendant ou qu'il œuvre au sein d'une firme de gestion, ne pourra jamais remplacer le pouvoir décisionnel des membres d'un conseil d'administration. Il pourra cependant drôlement leur alléger la tâche et leur prodiguer de précieux conseils qui pourront leur faire éviter de bien mauvaises surprises ou leur permettre, à tout le moins, d'administrer leur copropriété selon les règles de l'art et les meilleures pratiques de l'industrie. Il s'agit d'une valeur ajoutée dont l'impact positif sur la copropriété sera indéniable.

Cela est sans compter que le pouvoir d'achat d'une firme de gestion réputée et établie permettra bien souvent de vous faire économiser des milliers de dollars annuellement en frais de fournisseurs de services, matériaux et produits, ce qui peut dans certains cas payer la quasi-totalité des honoraires de gestion annuels. Voilà donc un autre avantage à confier la gestion de votre copropriété à un gestionnaire professionnel. Avant d'embaucher un gestionnaire, faites des vérifications de base et assurez-vous qu'il détient les compétences nécessaires pour exercer ses fonctions : Demandez des références, vérifiez son expérience et sa formation professionnelle et, bien sûr, rencontrez-le en entrevue individuelle. Outre les compétences du gestionnaire, la bonne entente et la synergie entre l'individu et les membres du conseil d'administration sont primordiales. Après tout, la confiance entre le gestionnaire et les administrateurs devra être au rendez-vous jour après jour.

Tout gestionnaire doit détenir plusieurs compétences relativement à la gestion de la copropriété tant financière, juridique que technique, etc. De plus, il doit avoir une capacité d'analyse et un sens des responsabilités, de la négociation et de l'organisation". Pour composer entre les intérêts des copropriétaires et l'intérêt l'ensemble de copropriété, il doit posséder :

- Une formation en comptabilité de la copropriété
- Une bonne compréhension du droit de la copropriété
- Des notions spécialisées en techniques du bâtiment et de l'entretien de l'immeuble
- Un sens du « Leadership » et en gestion du personnel
- Un sens de la communication et une capacité à s'harmoniser à différents publics
- Une connaissance des divers outils informatiques et de communications
- Une formation continue afin d'assurer la mise à jour de ses connaissances de la copropriété
- Doit suivre des règles d'éthiques et de conduite professionnel afin de prévenir les conflits d'intérêts et dérives frauduleuses

Nous **Gestion Immobilière Immpax Inc.** offrons des services de gestion externe complète « Clé en main, ou à la carte, afin de vous assurer la tranquillité d'esprit et du maintien de la valeur de votre actif immobilier.

Contactez-nous au 514-807-2228
ou à **support@immpax.ca**, pour obtenir une offre de service ou pour en connaître davantage sur les différentes possibilités qui s'offrent à votre syndicat de copropriété. ○

CONDO Prévention
On protège votre actif

Pourquoi jeter son argent ... dans les déchets !

Par Patrice Asselin
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.

À l'air des temps où il est tout indiqué de prendre soin de l'environnement... des endroits où nous sommes exposés quotidiennement, au travail ou à la maison, certaines attentions doivent être apportées, là ou jadis, le niveau de préoccupation n'était pas le même.

Le monde immobilier change rapidement et tente de s'adapter aux nouvelles réalités. Il est bien de tenter, mais réaliser est encore mieux. Le succès profitera aux promoteurs attentifs à ces nouvelles réalités, en se souciant du besoin de ses occupants. La tendance est bien présente.

Dans le domaine de la copropriété, le CA et, s'il y a lieu, le Gestionnaire devront maintenir cette tendance en lieu et place du promoteur. Alors voici que différentes actions devront prendre forme. Il y en aura des « évidentes » et « apparentes ». D'autres le seront moins, à premières vue, mais tout aussi essentielles que les premières, sinon plus.

Le nettoyage de la chute à déchets et de la salle correspondante fait partie de ces réalités qu'il ne faut absolument pas négliger. D'une part, il est question ici d'un aspect purement sécuritaire. Que l'on parle d'effet accélérateur lors d'un incendie ou de propagation de bactéries, chacun de nous conviendra qu'il est important de protéger les membres de notre « communauté ».

D'autres effets reliés à une certaine négligence ou méconnaissance des actions qui peuvent être prises sont les mauvaises odeurs, la propagation d'insectes évidemment non désirables, incluant certains rongeurs.

Rien de très populaire lors de la présentation budgétaire à l'AGA, mais votre clairvoyance n'aura fait de vous un comité attentif aux nouvelles réalités, et plus encore, au bien-être de la communauté immédiate qui vous entoure. ○

amec foster wheeler

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

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

1425 Route Transcanadienne
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : **1-866-943-AMEC**

Le lavage des vitres extérieures en copropriétés

PAR Patrick Brouillard, président
Vitro-Services

Je m'adresse aujourd'hui aux Syndicat de Copropriétés de quatre étages et moins (de 3 à 103 unités). Pourquoi me direz-vous ? La réponse est simple : les syndicats de cinq étages et plus ne se posent même pas la question. Un entretien régulier (2X/année) est essentiel, il évite une détérioration rapide des fenêtres et assure une uniformité pour l'ensemble des copropriétaires.

Le lavage des vitres extérieures est aussi important que l'entretien de la pelouse. Est-ce que vous vous posez la question pour le gazon ? Non pas du tout. Par contre, n'y touchez pas de la saison et votre terrain ainsi que les airs communs auront vite fait de ressembler à un champ de maïs un 15 août. Même chose pour le déneigement. C'est une question d'entretien et de prévention pour l'ensemble des copropriétaires. Le coût du lavage des vitres extérieures en copropriété, c'est aussi une des tâches d'entretien préventif.

Au niveau du prix, il est la plupart du temps très intéressant et il inclut les cages d'escaliers et les entrées. Il varie souvent entre 40 $ et 60 $ par unité de condos. Il est normalement recommandé d'obtenir plusieurs estimations et vous que la différence peut parfois être très surprenante.

Enfin, je vous souhaite de profiter de votre fenestration et de votre condo en y laissant entrer pleinement la lumière.

lavagedevitres.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

Heureux d'un printemps

Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Les chauds rayons du soleil de cette fin de semaine et l'arrivée du printemps nous auront vite fait oublier la tempête du 14 mars dernier et les désagréments qu'elle a fait vivre à plusieurs d'entre nous. Vivement le soleil que nous passions un peu de temps à se chauffer la couenne sur le balcon tout en observant fondre les traces de toute cette neige.

Et en se pointant le nez dehors, on voit à quel point les vitres sont sales. On se dit que ce n'est pas grave, qu'on va simplement sortir la chaudière, le torchon et le nettoyeur à vitres pour redonner tout leur éclat à nos belles fenêtres. En descendant au sous-sol chercher l'équipement, on remarque que l'hiver a aussi laissé des taches et autres dépôts sur les tapis; même constat sur les surfaces de vinyle et la céramique.

Un ménage du printemps s'impose, c'est clair! Vous avez parfaitement raison. Reste maintenant à choisir la façon dont vous allez vous y prendre pour entreprendre tous ces travaux. On en parle avec les représentants du CA d'abord. On loue l'équipement? À quel endroit? Quels produits acheter? Quelle préparation effectuer? Et au fait, quel type de tapis avons-nous? Et le vinyle, est-ce bien du vinyle, du linoléum ou du marmoléum? Et si, plutôt que d'améliorer l'image et la propreté de la copropriété, on empirait la situation en endommageant les surfaces. Pas évident tout ça.

Pas de panique, il existe des solutions qui ont non seulement fait leurs preuves et qui peuvent en plus être garanties. Il s'agit de faire affaire avec des entreprises spécialisées, qui possèdent tout l'équipement nécessaire, les produits, les connaissances et l'expertise pour obtenir les résultats que vous voulez.

Pour les vitres, si votre immeuble a plus de 2 ou 3 étages, il va possiblement falloir opter pour l'utilisation d'une nacelle ou autre équipement spécialisé pour atteindre les fenêtres en hauteur. Certains nouveaux équipements permettent d'atteindre 3 ou 4 étages sans le recours à des nacelles et donnent des résultats impressionnants. Tout ça grâce à une eau qui est filtrée et débarrassée des impuretés qui laissent des traces lorsque les fenêtres asséchées.

Pour les tapis, on peut choisir de nettoyer toutes les surfaces ou seulement les zones les plus souillées. De même, on peut choisir de faire un nettoyage en profondeur (extraction à la

vapeur) ou encore, un nettoyage de la surface (encapsulation). La première méthode nettoiera en profondeur les fibres jusqu'à leur base alors que la deuxième enlèvera les taches et autres dépôts de la surface uniquement. Bien entendu, les coûts respectifs de ces deux méthodes ne sont pas les mêmes et tôt ou tard, il faudra procéder à un nettoyage en profondeur (une fois par année selon le CRI – Carpet and Rug Institute) des surfaces de tapis.

Pour les surfaces de vinyle, encore ici deux méthodes sont possibles. Il y a 1- le décapage-cirage, qui consiste à retirer complètement les couches de protection (cire acrylique) protégeant le vinyle et réappliquer 4 à 5 couches de protection par la suite et 2- le récurage, qui consiste à enlever les couches supérieures de protection (2 ou 3) et les remplacer par de nouvelles. Il faut faire attention au type de revêtement au sol car certains de ces revêtements demandent des précautions particulières avant d'être traités et les méthodes utilisées doivent respecter les recommandations du manufacturier.

Pour la céramique et les pierres naturelles, un récurage sera généralement suffisant pour enlever les dépôts de surface survenus durant la saison froide et nettoyer le coulis entre les pierres ou les tuiles. On utilisera aussi un dégraisseur sur les plinthes longeant ces surfaces pouvant être tachées à la longue par l'utilisation des vadrouilles. Dans certains cas, on aura aussi recours à la vitrification pour augmenter la résistance des couches de fini aux endroits passants ou encore, pour redonner éclat et lustre aux pierres naturelles.

On en profitera peut-être pour nettoyer les surfaces de béton présentes principalement au sous-sol et certains escaliers et paliers. En utilisant un dégraisseur et un détachant, il est possible de redonner à ces surfaces leur apparence d'antan.

Comme on le voit, notre copropriété bénéficiera de travaux de mise à niveau et de nettoyage en profondeur au changement de saison et particulièrement au printemps. En ayant recours à un service professionnel, vous aurez non seulement l'assurance d'un résultat à la hauteur de vos attentes, mais en plus, les travaux seront couverts par une garantie de résultat. Vous pourrez retourner à votre balcon l'esprit tranquille.

L'EXPERT PLUS VOUS EN OFFRE PLUS!

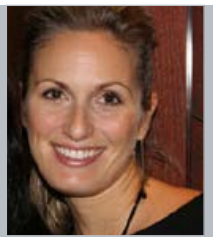
GAZ MÉTRO PLUS EST UN CHEF DE FILE DANS L'OFFRE DE PRODUITS ET SERVICES ÉNERGÉTIQUES DEPUIS PLUS DE 15 ANS. LES EXPERTS PLUS DE GAZ MÉTRO PLUS SONT SPÉCIALISÉS DANS L'ENTRETIEN, LA RÉPARATION ET L'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE AU GAZ NATUREL.

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

POUR EN SAVOIR PLUS 1 866 641-7587 gazmetroplus.com

GazMétroPLUS
SERVICES ET ENTRETIEN[MC]

Règles d'or de l'entretien des appareils à gaz naturel



Par Geneviève Côté
Chef partenariat d'affaires et marketing
chez Gaz Métro Plus

À titre de syndicat de copropriété, vous avez la responsabilité de veiller à ce que vos appareils fonctionnent adéquatement. Tous les propriétaires de véhicules font faire l'entretien régulier pour en assurer la bonne performance. Il en va de même de vos appareils à gaz naturel qui sont des équipements mécaniques dont les composantes sont exposées à des contraintes thermiques importantes et à des arrêts/démarrages fréquents.

Voici donc quelques règles d'or qui vous permettrons d'assurer la sécurité de vos copropriétaires, de prolonger la durée de vie et de profiter d'une performance optimale de vos appareils à gaz naturel :

Règle no. 1 : Soyez toujours vigilant

Le gaz naturel est une énergie propre et sécuritaire, mais pour jouir pleinement des avantages que vous offrent les équipements à gaz naturel, quelques précautions de base doivent être suivies, notamment :

Évitez d'utiliser un appareil dont la flamme est jaune ou orangée (autre qu'un foyer). La flamme de gaz naturel doit être bleue.

Entretenez les bouches d'aération et les conduites reliées aux appareils. Rien ne doit obstruer la ventilation et l'évacuation des gaz de combustion.

Dégagez toute accumulation de neige ou de glace sur les installations extérieures de gaz naturel. Cette situation pourrait entraîner l'interruption de votre service de gaz naturel ou le mauvais fonctionnement de vos appareils.

Faites inspecter et entretenir régulièrement vos appareils à gaz naturel. Si vous vous référez au manuel d'utilisation de votre système de chauffage à gaz naturel, vous constaterez que les manufacturiers recommandent majoritairement l'entretien annuel des appareils à gaz naturel par des techniciens d'entretien qualifiés

Règle no. 2 : Faites faire l'entretien de vos équipements par un professionnel certifié

L'entretien doit être confié à une entreprise spécialisée qui détient une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui est également membre de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ) et dont les techniciens possèdent les cartes de compétence spécifiques aux équipements à gaz naturel.

Lors de son inspection, le technicien spécialisé vérifie vos installations de chauffage, effectue les réglages nécessaires à une combustion optimale et s'assure d'un fonctionnement sécuritaire de vos appareils. Il en va de votre sécurité et de celles des copropriétaires puisqu'un équipement mal entretenu peut émettre du monoxyde de carbone, gaz aux effets nocifs sur la santé.

De plus, en confiant votre entretien à un professionnel spécialisé, vous profiterez d'une expertise qui vous permettra d'améliorer le rendement énergétique de vos appareils. Un équipement encrassé, un échangeur thermique bloqué, une mauvaise combustion sont tous des facteurs qui affectent le rendement énergétique de votre appareil. Un rendement énergétique qui ne correspond pas aux paramètres du manufacturier va entraîner une facture de consommation de gaz naturel inutilement élevée.

Règle no. 3 : Faites faire l'entretien de vos appareils au printemps ou à l'été

La période idéale pour faire l'entretien est au printemps et en été. Vous profiterez ainsi d'une plus grande disponibilité de la main-d'œuvre technique. Par ailleurs, vous vous assurez de ne pas vous faire prendre par une vague de froid hâtive. En faisant entretenir régulièrement vos équipements, vous minimisez les risques de bris et permettez le remplacement préventif des composantes usées. Et pour une tranquillité d'esprit totale, vous pouvez adhérer à un contrat de service qui inclut, en plus de l'entretien annuel, une couverture complète pièces et main-d'œuvre. Ainsi, vous n'aurez plus à vous soucier de vos appareils de chauffage et surtout, vous éviterez les dépenses imprévues.

Sans compter qu'en faisant l'entretien régulier de vos appareils à gaz naturel vous contribuez au prolongement de leur durée de vie. Tout comme pour un véhicule, un appareil de chauffage bien entretenu durera beaucoup plus longtemps et vous évitera d'investir prématurément dans le remplacement de vos équipements.

Ces conseils vous sont offerts gracieusement par Gaz Métro Plus, le chef de file spécialisé dans l'entretien, la réparation et l'installation d'équipements à gaz naturel au Québec. ○

GazMétroPLUS
SERVICES ET ENTRETIEN^MC

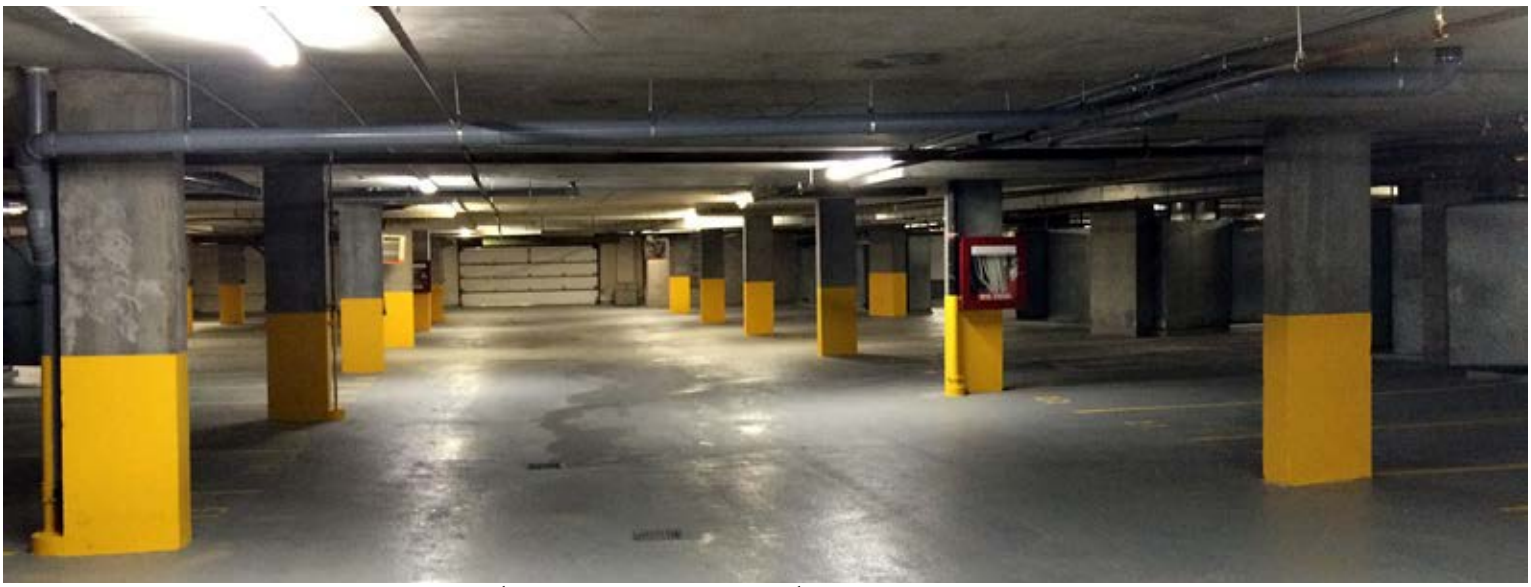
EN SAVOIR **PLUS**
1 866 641-plus
gazmetroplus.com
info@gazmetroplus.com

CONCORDIA
ENTREPRENEURS DE CONSTRUCTION INC

www.concordia-rb.com

- *réparation de béton pour stationnement*
- *nivelage de plancher*
- *mortier autonivellant*
- *membrane d'imperméabilisation de stationnement*
- *restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur*
- *programme d'entretien et inspection selon la loi 122*

RÉFECTION ET RESTAURATION DE STRUCTURES DE BÉTON



7900, RUE MARCO POLO, MONTRÉAL, QC H1E 2S5 TÉLEPHONE : (514) 648-2997 FAX : (514) 648-8185

R.B.Q. 5628-0779-01 / ISO 9001

L'importance d'inspecter vos toitures

Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

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

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

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

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

• Pour les toitures en général :

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

Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entre toit et éliminez les sources possibles de condensation.

Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.

• Pour une toiture en asphalte et gravier :

Il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que ceux-ci soient étanches et aussi voir à ce que les joints calfeutrant soient en bonne condition et non fissurés, car la majorité des infiltrations se produisent par les murs.

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

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

• Pour une toiture en bardeaux d'asphalte :

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

• Pour les toitures en membrane Élastomère :

Elles sont relativement faciles à inspecter. En premier lieu, marchez sur la toiture afin de ne pas déceler des trous ou des fissures sur les membranes et vérifiez que les joints de membranes sont bien soudés (adhérés). Les plissements (crêtes) visibles à l'œil sont des signes inévitables que votre toiture doit être inspectée et réparée.

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

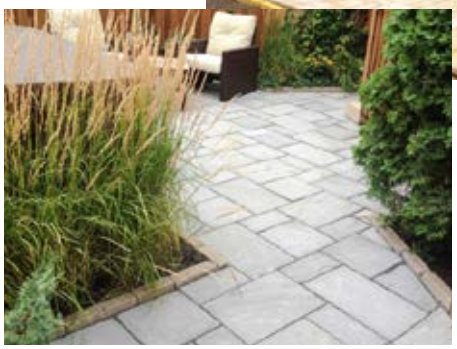
Un autre signe que le temps a fait son œuvre concerne les coins de toitures, dont le gravier se retrouvera en retrait, à cause des effets répétés d'intempéries comme le vent et les chutes de neige. Si rien n'est fait pour corriger le problème, il en résultera une oxydation de la couche d'asphalte appliquée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

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

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

Pavage
Terrassement
Aménagement paysager
Entretien

Centre-Ville Paysagiste
Entretien inc.



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

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

514 881-2444

Pour le confort de votre piscine

www.aqua-solutions.ca

Tél. :(450) 433-0047 / (866) 433-0047

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

AQUA SOLUTIONS EST.1992

SERVICE & EXPERTISE

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

UNE HISTOIRE DE SOLIN. L'infiltration d'eau ne provient pas toujours du toit !

Par François Veilleux
Les Constructions TREMCO inc.
Réfection d'enveloppe du bâtiment

La croyance populaire est claire sur le sujet, une infiltration d'eau provient inévitablement du toit ! Après la toiture, sachez que la principale source d'infiltration d'eau dans un immeuble est causée par un défaut d'étanchéité des murs.

En fait, un immeuble est constitué d'une enveloppe verticale de premier plan qui protège l'immeuble des précipitations. Cependant, bien que les matériaux soient esthétiquement beaux et de bonne qualité, il arrive que les détails d'étanchéité soient négligés, et c'est ici que le solin entre en jeu ! Le solin est une barrière principalement constituée d'une membrane d'étanchéité servant à diriger l'eau qui s'infiltrera derrière le revêtement, vers l'extérieur du mur, qu'il soit de brique, d'acier, d'aluminium, de bois, ou autre. Dans le cas d'immeubles anciens ou récents, il n'est pas rare de voir la mauvaise installation ou même l'absence de solin par ignorance de l'importance de celui-ci ! Ces défauts causent des dommages à l'immeuble, et souvent il est nécessaire de faire appel à des firmes-conseils pour procéder à des expertises d'infiltration. Pourtant, l'installation initiale efficace de solins représente un coût minime lors de la construction, comparativement aux coûts qu'engendrent les correctifs nécessaires dus à une installation déficiente.

Par ailleurs, que la construction soit neuve ou qu'elle soit une rénovation, la planification des solins d'étanchéité doit être adressée dès la conception, et un suivi rigoureux doit être fait lors de leur installation. De manière générale, le solin s'installe au dessus des fenêtres, des portes, à la base des murs, ainsi que toutes autres ouvertures ou jonctions de revêtements. Indispensable à des emplacements précis sur un immeuble, et bien que le contexte soit différent pour chacun des types d'application, l'installation de solins performants est la clé pour profiter d'une enveloppe étanche et permanente. Si vous voulez en savoir plus à ce sujet, beaucoup d'informations sont disponibles auprès de diverses associations ou organismes en construction.

> L'installation de solins performants est la clé pour profiter d'une enveloppe étanche et permanente.

Enfin, ce que vous devez retenir au sujet des infiltrations d'eau, c'est qu'il s'agit très souvent d'une histoire de solin ! ○

DYNAPOMPE INC

DYNAPOMPE est spécialisée dans le service et l'entretien des pompes en plus de proposer des projets clé en main de système de pompage. Pionniers inconditionnels depuis 21 ans dans notre secteur d'activités, l'entreprise s'est taillée une réputation enviable en offrant un service et des produits de qualité supérieure.

Pour tous vos besoins concernant l'acquisition ou la remise à neuf de vos pompes, faites confiance à Dynapompe pour la réalisation de vos objectifs.

MANUFACTURIER DES POMPES
ET PIECES DE RECHANGE DARLING

DARLING

Circulatrice

Pompe centrifuge-chauffage-tours d'eau...

Pompe égout & effluent

Échangeur & système de pompage de condense

Système de surpression

Pompe protection d'incendie

5420 Paré, Montréal, Québec H4P 1R3
Téléphone : 514 342-3030 | www.dynapompe.com

UBIOS™

DES DÉGÂTS D'EAU DANS VOTRE IMMEUBLE?

GRÂCE À UBIOS, PROTÉGEZ ENFIN VOTRE CONDO DES RISQUES LIÉS AUX DÉGÂTS D'EAU EN PLUS D'ÉCONOMISER SUR VOTRE CHAUFFAGE ET VOS ASSURANCES !

MAINTENANT DISPONIBLE POUR LES IMMEUBLES DE 8 LOGEMENTS ET PLUS DE LA FÉDÉRATION DES CO-PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC!

CONTACTEZ NOTRE ÉQUIPE DÈS MAINTENANT!

/UBIOSCO

UBIOS.CO/FCQ
1-855-849-4334
FCQ@UBIOS.CO

Prévenir les dégâts en condo pour soulager les administrateurs

Par Pierre B. Gourde
UBIOS

La prévention des dégâts d'eau est importante pour les copropriétaires. Mais ce sont surtout pour les administrateurs du syndicat de copropriété qui subissent le plus les pressions liées aux dégâts d'eau. En conséquence, ils sont de plus en plus nombreux à souhaiter mettre en place de véritables outils pour diminuer les impacts des dégâts d'eau. Mais comme c'est le cas pour les nouvelles technologies, il faut savoir faire le tri entre les différentes solutions disponibles sur le marché pour ne pas se rajouter de... pression!

Toute la pression sur les épaules des administrateurs

En plus d'être victimes eux-mêmes des dégâts d'eau, les dirigeants du syndicat de copropriété ont la responsabilité de régler, ou à tout le moins mitiger, l'ampleur des sinistres liés à l'eau. Même lorsqu'un gestionnaire est embauché pour faciliter le travail, la responsabilité finale revient aux administrateurs. Les pressions prennent plusieurs formes :

- Pression des assureurs : en plus de l'impact financier concret (augmentations déductibles et primes assurance habitation pour condos), les assureurs demandent de plus en plus d'actions. En attendant l'implantation d'un système de prévention, gestionnaires et responsables du syndicat doivent composer avec le stress supplémentaire de l'application de mesures de prévention à défaut d'assumer professionnellement une part de responsabilité dans les réclamations et les dommages liés à l'eau.
- Pression des copropriétaires : qu'ils soient directement touchés par les sinistres ou non, les copropriétaires sont, à juste titre, inquiets des impacts directs et indirects. Baisse de la valeur de leur propriété, perte de jouissance, et autres impacts. Et leur pression peut parfois se faire sentir au quotidien, au sein même de leur milieu de vie!
- La pression du passif : Dans plusieurs syndicats, l'autogestion s'accompagne d'un certain roulement au sein du conseil d'administration. Cela a comme conséquences d'avoir créé un certain laxisme dans la tenue des carnets d'entretiens, des décisions qui tardent à être prises et peu d'initiatives de nature préventive.
- Un problème privé aux conséquences communes : les dégâts d'eau, s'ils prennent généralement leur source dans les zones privées des bâtiments, ont des impacts sur l'ensemble de l'immeuble. Cela nécessite donc une intervention sur l'ensemble des unités pour que la protection soit complète: chaque voisin se protège mutuellement. Les processus décisionnels actuels peuvent ralentir le travail des administrateurs pour mettre en place une solution, rendant leur tâche encore plus fastidieuse.

Les membres actuels des conseils d'administration devront donc choisir une solution technologique dans un contexte qui peut être parfois très lourd.

Une solution adaptée à la réalité des condos/multi-logements

Les dégâts d'eau ne se manifestent pas de la même manière dans une maison unifamiliale, un triplex ou un immeuble à

condos. L'offre commence peu à peu à prendre forme, mais choisir une solution peut s'avérer hasardeux et ardu pour des administrateurs bénévoles. Surtout quand une mauvaise décision peut s'avérer coûteuse.

C'est pourquoi l'équipe d'Ubios a discuté durant plusieurs mois avec des administrateurs de syndicats, gestionnaires et leurs agents d'assurance pour clairement identifier leurs problèmes. C'était la seule manière pour nous de répondre le plus adéquatement aux besoins des copropriétés. Voici ce que nous avons identifié comme étant les besoins les plus importants pour les gestionnaires:

- Un système dont la détection est toujours présente : un système qui demeure fonctionnel même lors de coupures de courant, qui ne se remet pas en marche ou font partie des préoccupations exprimées par les gestionnaires. De la même manière, des batteries à plat non détectées rendent le système moins performant et plus à risque.
- Un système fiable : qui génère une quantité de fausses alertes
- Un système « transparent » d'utilisation : le système doit permettre l'utilisation normale de l'eau sans intervention manuelle même lors d'une panne de courant.
- Un système global : sachant que la plomberie est la principale source de dégâts d'eau en copropriétés, un système centré sur la seule détection de fuites en provenance des appareils ménagers (chauffe-eau, lave-vaisselle, laveuse, etc.) ne ferait le travail qu'à moitié. La solution choisie doit pouvoir prévenir et détecter l'ensemble des risques potentiels: tuyaux brisés, raccords mal effectués, infiltrations, etc.
- Une vue d'ensemble : Administrateurs et gestionnaires ont clairement exprimé le souhait d'avoir une vue d'ensemble et en temps réel sur l'état du système, les alarmes et dommages. Un module de détection défectueux doit pouvoir être détecté rapidement pour éviter de compromettre l'intégrité du système de prévention. De la même manière, dans une tour de plusieurs dizaines ou centaines d'unités, des alarmes locales peuvent rester sans réponse pendant des semaines. Des alertes qui sont modulables selon chaque immeuble ou unité, permettant une intervention rapide, sont cruciales dès qu'un immeuble dépasse les 10 unités.
- Des besoins modulables : chaque copropriété doit composer avec une réalité qui lui est propre. Certains immeubles souhaiteront intervenir pour prévenir le gel des tuyaux, contrôler le chauffage, la sécurité, etc.
- Une technologie durable : l'achat d'un nouvel équipement majeur pour une copropriété doit pouvoir non seulement être amorti par un retour sur investissement, mais sur une durée de vie prolongée. La durée de vie optimale de ce type d'équipement, de manière à minimiser les interventions sur des systèmes névralgiques des bâtiments, a été déterminée entre 5 et 10 ans.

Faire ses preuves pour offrir des bénéfices tangibles

En plus du sentiment de quiétude qui devrait accompagner une protection contre les dégâts d'eau, les copropriétaires ont clairement exprimé le souhait que cela s'accompagne de retours sur investissement concrets. Mais afin de pouvoir garantir ces avantages économiques, les entreprises technologiques doivent à la fois faire leurs preuves et assurer une viabilité à long terme à leur modèle technologique. Pour ce qui est de la performance du système et de la viabilité technologique, Ubios a pris les moyens de montrer son efficacité (voir encadré) et son développement technologique a été fait pour assurer la viabilité de sa solution. *ubios.co/fr* ○

Une première installation pour Ubios

Ubios a mis de l'avant un premier déploiement avec un gestionnaire de Mont-Tremblant. Cette première installation nous a fourni les premiers résultats concrets: prévenu des fuites et d'un épisode de gel, sans générer de fausses alertes ou de coupures non nécessaires d'eau .
C'est à suivre sur ***ubios.co/fr***

Conciergerie d'immeubles en copropriété – Les réalités d'aujourd'hui – Partie 1

Par : Jean-François Frenette
AÉ Conciergerie | AÉ Horticulture

La définition du nom commun « concierge » a bien changé. À la base, on peut définir un concierge d'immeuble comme étant « un employé assigné à un immeuble, dont il a pour fonction de garder des bâtiments à vocation professionnelle, des locaux de dépôt (garages, sous-sols...) ou des bâtiments d'habitation. Il accueille et renseigne les visiteurs, mais il assure aussi des tâches comme l'entretien des parties communes, ou la distribution du courrier à ses occupants. Il lui arrive aussi de prendre en charge l'entretien du jardin ou de l'espace vert avoisinant et d'assurer la protection des bâtiments et des locaux (ouverture et fermeture des portes), éventuellement en effectuant des rondes de surveillance. Le concierge habite généralement une « loge », c'est-à-dire un appartement prévu à cet effet et dont l'entrée est usuellement située au rez-de-chaussée d'un bâtiment ». Cette définition varie passablement selon les pays et les âges.

Avec la multiplication des immeubles de condos, les services de conciergerie ont bien évolué au cours des années. Auparavant, pour les immeubles locatifs, un propriétaire, ou son gestionnaire délégué, retenait les services d'un « concierge résidant » ou d'un « couple concierge » qui habitait sur place, qui effectuait une multitude de tâches pour lui en échange d'un loyer moindre ou gratuit : surveillance des lieux, visites et prise de candidatures pour la location des unités de logement, collection des loyers, réparations diverses pouvant aller de la plomberie à l'électricité, en passant par les travaux de réparations et de rénovations… en plus de la conciergerie de l'immeuble (gestion des matières résiduelles ainsi que l'entretien de l'immeuble et l'entretien du terrain), bien évidemment. Il pouvait arriver qu'il effectue de menus travaux pour les locataires, à la demande de ces derniers (remplacement d'ampoules, lavage de vitre, réparations mineures, etc.). Le propriétaire voyait ainsi son immeuble maintenu en bon état, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des unités de logement, selon les compétences du concierge. Et les locataires se sentaient en sécurité d'avoir le concierge toujours sur place.

Depuis le début des années 1980, les immeubles en copropriété résidentielle ont connu une popularisation importante sur le marché de l'immobilier. Certains syndicats ont été mis sur pied sur le modèle des immeubles locatifs, c'est-à-dire en retenant les services d'un concierge résidant. La réalité des immeubles en copropriété est cependant bien différente à plusieurs points de vue. Aussi, les normes en vigueur se sont-elles précisées au fil des ans, obligeant dorénavant les syndicats à effectuer des travaux de plus ou moins grande importance, selon le cas, et à retenir les services d'une main-d'œuvre qualifiée et certifiée pour effectuer les divers travaux dans leur immeuble.

Dans la plupart des cas, chaque copropriétaire est responsable de la maintenance de son unité privative, mais doit tout de même respecter les normes du bâtiment en vigueur. Il en va de sa responsabilité en cas d'impact négatif sur les autres unités privatives, les espaces communs à tous les copropriétaires ou à l'intégralité de l'immeuble, si les travaux effectués à son unité viennent causer dommage aux autres parties.

Ne s'improvise pas électricien, plombier, expert en ventilation / climatisation / chauffage, inspecteur en système de sécurité incendie, gardien de sécurité… qui veut! Certaines tâches ou certains travaux peuvent toujours être effectués par un concierge. Cependant, il est important de confier à des professionnels reconnus les travaux dépassant les limites fixées par les normes en vigueur. Cela vous évitera bien des tracas et de bien mauvaises surprises en cas de dégât d'eau, d'incendie ou toute autre situation importante… surtout lorsque viendra le moment de réclamer à l'assurance!

Non seulement l'intervention de professionnels viendra vous sauver certains problèmes collatéraux, mais vous vous assurerez aussi de la compétence des intervenants qui effec-

tuent les travaux dans votre immeuble. Les différents organismes régissant les travaux de construction et de rénovation comme la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ), ont établi des règles pour ce qui concerne les travaux qui doivent être effectués dans un bâtiment : certains de ces travaux doivent nécessairement être effectués par des professionnels reconnus de l'industrie. **Tous travaux importants de plomberie, d'électricité, de ventilation / climatisation / chauffage, inspecteur en système de sécurité incendie** (pour ne nommer que ces expertises) doivent être effectués par des professionnels pour les raisons suivantes :

- **Responsabilité** : en cas de problème découlant des travaux effectués, un professionnel se doit d'avoir été formé afin d'exécuter son métier selon les règles de l'art. De plus, ce dernier doit être couvert par une assurance responsabilité afin de pallier à tout problème engendré par ses travaux. À ces responsabilités s'ajoute le respect des normes de Santé et Sécurité pour lui et son équipe, si tel est le cas.
- **Garanties** : un professionnel offre habituellement une garantie sur son travail en plus de faire partie d'un ordre professionnel reconnaissant ses compétences.

Soyons clairs. Il n'est pas dit ici que tous les concierges ne sont pas assez habiles pour effectuer certains travaux qui doivent être faits par des professionnels. L'importance ici est de bien mesurer l'impact des conséquences advenant un pépin.

Par exemple :

L'occupant d'une unité en copropriété, sur le point de recevoir sa superbe et gigantesque nouvelle télé Ultra HD faisant tant sa fierté, demande au concierge de l'immeuble de changer une prise de courant défectueuse dans son salon. Le concierge, ayant déjà effectué ce genre de travail, sagement conseillé par son beau-frère qui lui, a un cousin de la fesse gauche électricien… accepte de rendre ce service. Ce dernier s'exécute et le copropriétaire n'a alors que d'éloges pour le concierge si compétent et si serviable… Jusqu'à ce que, quelques jours plus tard, juste comme il s'installait pour regarder LE match de l'année, sa nouvelle télé se met à faire défaut et cesse de fonctionner. Celle-ci étant garantie, un réparateur passe chez lui pour diagnostiquer le problème… « Mon cher Monsieur, ce n'est pas la télé le problème, mais votre prise électrique ! En plus, vous n'avez pas utilisé de barre de surtension…! ». En effet, lors du remplacement de la prise de courant, le concierge n'était pas informé sur la bonne façon de remplacer une prise électrique afin d'éviter une inversion de polarité, ce qui a causé le bris de la télé.

Si on pousse plus loin…

- Le concierge est l'employé ou sous-traitant du syndicat de copropriété.
- Le copropriétaire a demandé au concierge d'intervenir à l'intérieur de son unité.
- Le concierge a effectué la réparation sur le temps normalement dédié à la conciergerie de l'immeuble...

Qui sera responsable pour le bris de la télé? Le concierge? Le Syndicat? Le copropriétaire? Le but ici n'est pas de trouver le responsable qui devra, entre autres, payer pour les dommages, mais de comprendre que cette situation devient délicate et peut engendrer des conflits dont personne ne veut.

Il ne s'agit ici que d'une prise électrique… imaginez un débordement de cuvette mal débouchée ou de robinet qui fuit et qui coulent chez les voisins d'en dessous? Un incendie qui endommage non seulement l'unité en question, mais tout un étage?

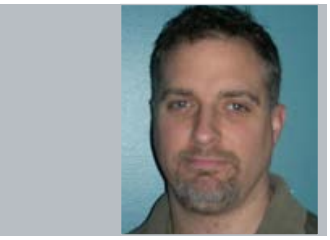
Le dicton dit qu'il « vaut mieux prévenir que guérir » … Un autre dit qu'à « chacun son métier » … Morale de l'histoire : laissons donc les professionnels effectuer les travaux qui les concernent! Rares sont ceux qui excellent dans tout ce qu'ils sont capables d'accomplir. On peut être connaissant et habile dans plusieurs domaines, mais expert dans quelques-uns seulement!

Qu'en est-il donc des réalités d'aujourd'hui quant à la conciergerie des copropriétés résidentielles?

Surveillez la suite de cet article dans la prochaine parution pour en connaître les détails! ○

Sources d'informations
L'Institut de développement urbain du Québec (IDU) (iduquebec.com)
Régie du Bâtiment du Québec (rbq.gouv.qc.ca)
Wikipédia (wikipedia.org)

Entretien et prévention : la clé pour maximiser votre tapis



Par Patrick Sévigny
Nettoyage de tapis Pro-Sec

Entretien hebdomadaire :

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

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

Lors du cette étape, il est également important de procéder au retrait des taches présentes sur les tapis. Cette étape nous permet de maintenir l'apparence propre de la moquette.

Entretien transitoire :

Il s'agit ici d'effectuer le nettoyage du tapis au niveau des zones stratégiques telles que les entrées, le centre des passages, devant élévateur et la chute à déchets, devant l'espace pour le courrier et tout autre endroit plus achalandé.

Nous recommandons ce genre de nettoyage sur une base plus fréquente (mensuellement – aux deux mois… selon le niveau d'achalandage), afin d'empêcher le tapis de devenir trop souillé et d'éviter que la saleté ne s'incruste trop en profondeur.

Entretien annuel :

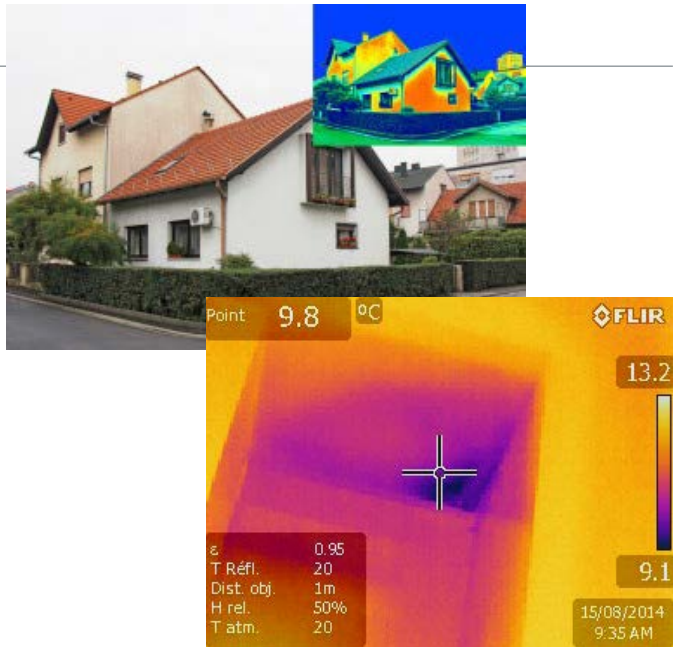
Il est primordial de prendre connaissance des recherches démontrant que l'entretien à l'aspirateur a ses limites et doit toujours être accompagné d'un service de **nettoyage de tapis** afin d'éliminer la saleté qui s'est accumulée dans les fibres et qui n'est pas visible à l'œil nu. Pour rafraîchir la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

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

- Varie d'un immeuble à l'autre, d'une entreprise à l'autre;
- Comprends un à trois dépoussiérages par semaine pour éviter que les saletés ne s'accumulent et conserver une bonne qualité d'air;
- Consiste à enlever entre autres les taches localisées pour préserver les tapis;
- Prévois pendant l'année des visites de correction;
- Comprends au minimum un nettoyage complet par année

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

Inspection visuelle et thermique du bâtiment



Par Sylvain Leroux
Inspecteur en bâtiment et thermographe certifié
Détection Thermique JD

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 désirions entretenir. Il devient alors nécessaire d'effectuer une inspection et une analyse de l'enveloppe extérieure afin de connaitre 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 problèmes 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/chaleur, la moisissure, les problématiques de toiture, etc. La thermographie est une méthode puissante et non invasive. ○

PRÉVENTION PROTECTION SÉCURITÉ

PRO-TECK SÉCURITÉ

Fondé en 2007, nous sommes entrepreneur en électricité spécialisé dans les systèmes de sécurité.

NOS SERVICES

- Alarme incendie
- Inspection
- Caméra
- Centrale
- Détection d'eau
- Alarme intrusion
- Appel de garde
- Contrôle d'accès
- intercom

Dans le cadre de nos activités nous offrons les services de: ***soumission, conception, installation, inspection et réparation*** *de tous les systèmes 24h/ 24h et cela autant au niveau commercial, industriel, résidentiel ou institutionnel.*

Nous sommes fières de notre réputation dans le milieu. Notre personnel d'expérience se fera un plaisir de répondre à vos besoins ainsi que vous guider tout au long de votre projet.

Service 24 heures

450-667-6575 1-844-667-6575

protecksecurite.ca

info@protecksecurite.ca

1095 Berlier, Laval, Qc, H7L 3Z1 - RBQ: 8355-2950-32 - BSP: SE 20011312

MEMBRE

Commission de la construction du Québec

BSP

Corporation des maîtres électriciens du Québec

CANASA
Canadian Security Association
Association canadienne de la sécurité

La sécurité incendie affaire d'experts!

Par Mélanie Guérard
Technicienne, Superviseure
Pro-Teck Sécurité

Au-delà d'un rapport à émettre et d'un service à vous offrir, tout expert œuvrant dans le domaine tiens à cœur votre sécurité.

C'est pourquoi aujourd'hui je vais vous parler de vos rapports d'inspection.

Comme mentionné dans mon dernier article que vous pourrez lire à la page 105 *http://www.condomarketing.ca/3dissue/h2017/* . Il est important de faire inspecter tout équipement incendie annuellement. Suite à cette inspection, un rapport vous sera produit.

Que doit comporter votre rapport?

Un rapport d'alarme incendie complet ne devrait pas comporter en deçà de 15 pages. Puisqu'il doit être conforme à la norme CAN/ULC-S-536-04 il ne peut comporter moins de pages que la version officielle de ce manuel. Vous devez trouver une dizaine de pages décrivant les essais effectués sur le réseau d'alarme incendie qui ressemble à cette page.

1 FICHE D'INSPECTION ET D'ESSAI ANNUEL DU RÉSEAU AVERTISSEUR D'INCENDIE

Selon les normes CAN/ULC S536 - 2004

1,1 RAPPORT ANNUEL DE MISE À L'ESSAI ET D'INSPECTION

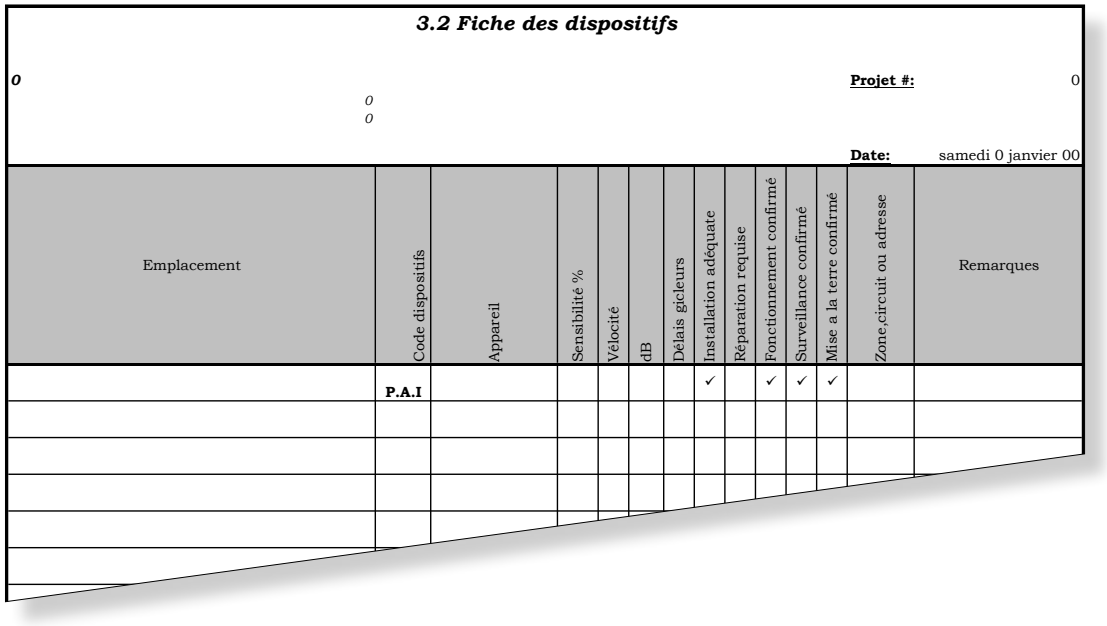
Nom du bâtiment : _____ *0* Date : ***samedi 0 janvier 00***
Adresse : _____ *0* Projet #: _____ *0*
_____ *0*

Année Du bâtiment: _____

Fabricant du réseau : *0* _____ No. de modèle : _____ *0*

Séquence de fonctionnement (1 ou 2 étapes)				
Type de détection (conventionnel, adressable, mixte)				
Inspection et mise à l'essai de tout le réseau avertisseur d'incendie conformément à la norme CAN/ULC-S536, inspection et mise à l'essai des réseaux avertisseur d'incendie.	Oui ☐	Non ☐	---	
La documentation du réseau avertisseur d'incendie est sur place et comporte une description du réseau avertisseur d'incendie.	Oui ☐	Non ☐	S/O	☐
Le réseau surveillé est complètement en état de fonctionner.	Oui ☐	Non ☐	S/O	☐
Le réseau avertisseur d'incendie présente des lacunes décrites dans les pages ci-jointes	Oui ☐	Non ☐	S/O	☐
Commentaires :	** *Voir la section des Notes & Recommandations*			
Une copie du présent [illegible]				

Le document doit aussi comprendre une liste détaillée de tous les dispositifs que comporte votre réseau incendie.



3.2 Fiche des dispositifs

0 **Projet #:** 0

0
0

Date: samedi 0 janvier 00

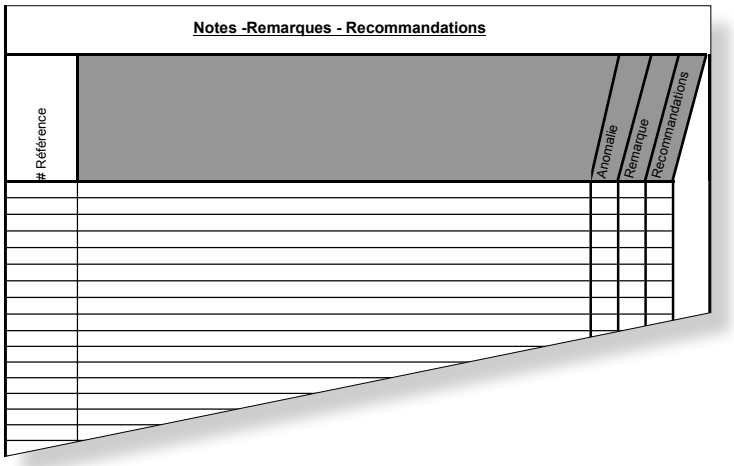
Emplacement	Code dispositifs	Appareil	Sensibilité %	Vélocité	dB	Délais gicleurs	Installation adéquate	Réparation requise	Fonctionnement confirmé	Surveillance confirmé	Mise a la terre confirmé	Zone,circuit ou adresse	Remarques
	P.A.I						✓		✓	✓	✓		

Toutes les composantes doivent y être inscrites soit les stations manuelles, les détecteurs de fumée et de chaleurs. Les cloches ou klaxons, ainsi que les relais auxiliaires.

Vous trouverez aussi une page qui soulève les remarques, les recommandations et les anomalies.

Le certificat est la partie que tout propriétaire de bâtiment veut tant obtenir. Pourtant ce document ne signifie plus grand-chose aux yeux des préventionnistes, parce qu'il est souvent émis à tort et à travers. C'est pourquoi le rapport complet doit être acheminé au service de prévention d'incendie de votre municipalité.

Ces préventionnistes vont surtout s'attarder à cette partie



Notes -Remarques - Recommandations

# Référence		Anomalie	Remarque	Recommandations

Laissez-moi vous décrire la priorité des colonnes.

<u>Les anomalies ou lacunes ou déficiences majeures</u> : Ce sont des points qui doivent être corrigés le plus rapidement possible, car ils font état d'un bris, d'une défectuosité. Il est important de demander une soumission auprès de votre fournisseur de service. Si celui-ci ne vous la pas déjà acheminé avec le rapport.

<u>Les remarques</u> : Les remarques n'ont aucune incidence sur le fonctionnement, mais indique souvent des situations à prévoir pour l'année suivante. Dans l'exemple ci-joint le technicien note qu'il n'a pas eu accès à un local. Mais cela aurait pu aussi être une échelle de 20 pieds est requise pour atteindre ce dispositif.

<u>Les recommandations</u> : Ce sont des notes dans le but d'améliorer votre réseau incendie. Il serait important de vérifier avec votre entreprise de service quelles sont les options qui s'offrent à vous pour envisager l'amélioration de la protection de votre bâtiment.

Pourquoi des recommandations vous vous demandez?

Au fil des ans, suite à des évènements malheureux survenus, les autorités compétentes en sont venues à des constats qui ont fait en sorte de faire modifier les codes et normes. Par exemple seulement dans la norme d'inspection des réseaux incendie, il y a eu quatre éditions différentes 1982,1986, 1997, 2004. L'édition 2013 est parue, mais n'est toutefois par encore appliquée.

Un exemple de recommandation fréquente dans les bâtiments âgés de plus de 20 ans?

- Le niveau de pression acoustique n'est pas suffisant dans les logements.

En effet, lors de l'installation du système en 1980 tout était conforme. Mais dans un but préventif, la RBQ a émis des réglementations afin de viser l'amélioration de la sécurité incendie dans les bâtiments utilisés comme logements. Voici L'extrait qui nous touche dans l'exemple.

Voici aussi le lien pour plus d'informations relatives à cet article paru en mai 2014

www.rbq.gouv.qc.ca/batiment/les-renseignements-techniques/chapitre-batiment-du-code-de-securite/exigences-du-code-national-de-prevention-des-incendies.html

Il se peut aussi que vous soyez dans l'obligation de corriger certaines recommandations, comme celle mentionnée dans l'exemple. (voir page suivante)

Une chose est certaine vous pouvez toujours demander des conseils auprès de votre compagnie d'inspection. Ils se feront un plaisir de répondre à vos questions.

J'espère avoir pu vous guider dans ce court article, à décortiquer votre rapport d'inspection d'alarme incendie. Il aurait fallu 20 000 pages pour vous parler davantage d'une infime partie de mon métier, ma passion. Votre sécurité.

Si vous avez besoin de conseils ou d'éclaircissements, vous trouverez mes coordonnées dans le bottin des fournisseurs accrédités présenté à la fin de votre magazine.

I. Système de détection et d'alarme-incendie

Extrait des exigences du Code de sécurité auxquelles le propriétaire doit se conformer d'ici le 18 mars 2016

346. Pour les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000, le système de détection et d'alarme-incendie doit être conforme aux exigences du CNB 1995 mod. Québec, sauf celles du paragraphe 5) de l'article 3.2.4.19. (Le paragraphe 5 de l'article 3.2.4.19 du CNB 1995 modifié pour le Québec est retranscrit ci-dessous.)

351. Dans tout logement et dans une suite d'hôtel ou de motel comportant plusieurs pièces, le niveau de pression acoustique d'un signal d'alarme-incendie doit être, près de la porte d'entrée, d'**au moins 85 dBA**, la porte fermée.

352. Les dispositions des paragraphes 10) et 11) de l'article 3.2.4.19. CNB 1995 mod. Québec ne s'appliquent pas si les avertisseurs sonores sont raccordés à un circuit de classe A selon la norme CAN/ULC-S524 « Installation des réseaux avertisseurs d'incendie ». (Circuit de classe A (circuit bouclé) : circuit qui est continu entre toutes les composantes d'un circuit et qui se termine par une connexion alternative dans le boîtier de la source. Il doit pouvoir encore fonctionner en présence d'un simple bris ou d'un défaut de mise à la terre sur le câblage.)

Extrait du CNB 1995 modifié pour le Québec

3.2.4.19. Audibilité des signaux

[…]

~~**5)** Dans les chambres des *habitations*, le niveau de pression acoustique provenant d'un avertisseur sonore d'un système d'alarme incendie doit être d'au moins 75 dBA lorsque les portes situées entre l'avertisseur sonore et les chambres sont fermées (voir l'annexe A).~~

[…]

SYSTÈME DE DÉTECTION ET D'ALARME-INCENDIE

Pour les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000, il est possible que des modifications sur le système d'alarme-incendie existant soient nécessaires afin de répondre aux exigences énoncées dans la sous-section 3.2.4 du CNB 1995 modifié pour le Québec (article 346). Cependant, si les avertisseurs sonores sont raccordés à un circuit de classe A, les paragraphes 10) et 11) de l'article 3.2.4.19. CNB 1995 modifié pour le Québec ne s'appliquent pas (article 352).

Lorsque l'installation d'un système d'alarme-incendie est exigée dans le CNB 1995 modifié pour le Québec pour le type de bâtiment concerné et que celui-ci n'en est pas pourvu, un système doit être installé. C'est l'article 3.2.4.1 du CNB 1995 modifié pour le Québec qui définit les exigences concernant l'installation d'un tel système.

3.2.4.1. Installation exigée

1) Un système d'alarme-incendie doit être installé dans un bâtiment protégé par gicleurs.

2) Sous réserve des paragraphes 3) à 5) et 3.2.4.2. 4), un système d'alarme-incendie doit être installé dans un bâtiment qui n'est pas entièrement protégé par gicleurs, mais où il y a :

[…]

i) une habitation où dorment plus de 10 personnes;

3) Si chaque logement est desservi par une issue extérieure menant au niveau du sol, il n'est pas obligatoire d'installer un système d'alarme-incendie dans un immeuble d'appartements :

a) dont au plus quatre logements sont desservis par un moyen d'évacuation commun; ou

b) dont la hauteur de bâtiment est d'au plus trois étages.

Votre condo est-il en sécurité?

Trois conseils d'experts de l'équipe Guard-X pour améliorer votre système de sécurité incendie

Lors du déclenchement d'un incendie, vous devez disposer de divers équipements pour protéger vos biens et assurer la sécurité des individus qui se trouvent à proximité (employés, clients, fournisseurs, etc.). Avez-vous tout ce qu'il faut?

1. Dotez-vous de détecteurs performants

Les grands magasins et les compagnies spécialisées proposent différents modèles de détecteurs de fumée. Les entreprises reconnues proposent des appareils sophistiqués possédant des fonctions intelligentes fort utiles. Par exemple, une innovation astucieuse fait en sorte que les alarmes non fondées sont réduites. Par ailleurs, en plus d'être avantageux sur le plan de l'économie d'énergie, nos avertisseurs s'installent facilement et ne requièrent qu'un minimum d'entretien. Discutez avec des experts pour en savoir davantage sur les modèles les plus appropriés pour vos besoins.

2. Effectuez l'entretien de vos extincteurs

Si un incendie se déclare et que vous réalisez beaucoup trop tard que la pression du jet de votre extincteur est faible, voire inexistante, vous regretterez vivement d'avoir négligé son entretien… il est donc très important de vous assurer que votre extincteur est conforme et prêt à vous rendre un fier service en tout temps. La solution, c'est l'inspection.

Par vous-même

Vérifiez régulièrement la pression et la poudre de votre appareil en respectant les recommandations du fabricant. Chaque mois, regardez si la flèche du manomètre indique la mesure ciblée. Ensuite, balancez en douceur le réservoir de haut en bas afin d'éviter que la poudre ne se compacte.

Par un spécialiste

Une fois par année, prenez rendez-vous pour une inspection en bonne et due forme de votre extincteur par un professionnel. Lors de son inspection, le technicien :

- Vérifie la pression de l'appareil;
- Effectue quelques tests;
- Retire l'accumulation de saleté;
- Remplace la poudre (s'il y a lieu).

3. Préparez un plan d'urgence

Ce n'est pas un secret : lors d'un incendie, le feu progresse de manière exponentielle en un très court laps de temps. Dans cette situation, il est vital de savoir poser les bons gestes, et ce, rapidement.

Faites confiance aux entreprises reconnues et expérimentées pour améliorer votre système de sécurité incendie. Ils sont disposées à vous offrir des produits performants répondant aux normes de sécurité les plus sévères de l'industrieDemandez une inspection de vos extincteurs, de vos détecteurs de fumée ou de votre système de gicleurs, C'est une question de responsabilité, de sécurité. ○

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 TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE»

514 -766-4888 / info@excellentpavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentpavage.ca

GAGNEZ DU TEMPS. MAINTENANT.
parfait ménage HD

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

Appelez-nous
3 avantages nets et clairs :
• service personnalisé
• qualité inégalée
• confiance absolue
Demandez votre estimation gratuite!

541 448-2892
info.montreal-est@parfaitmenage.net

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.

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

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

OPTION 1

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

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

OPTION 2

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

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

OPTION 3

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

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

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

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

Que faire pour que le chauffe-eau ne soit plus un danger?

Par Gilles Fréchette,
président de Sécurité AquaDétect
Entreprise spécialisée en prévention de dégâts d'eau certifiée Réno-Maître par l'APCHQ.

L'histoire est bien connue des conseils d'administration d'immeubles en copropriété. Un copropriétaire néglige de remplacer son chauffe-eau dans les délais prescrits (normalement 10 ans), le réservoir rouillé perce et… Bingo! survient un dégât qui peut coûter dans les cinq chiffres.

La bonne nouvelle, c'est qu'on peut maintenant se prémunir contre les dégâts d'eau causés par les chauffe-eau. Il faut pour cela se doter d'un chauffe-eau dont la cuve intérieure est faite de polymère moulé par soufflage. Une telle cuve est inattaquable par la rouille et la corrosion. Une superposition de couches de filaments de fibre de verre lui donne en outre une solidité inégalée. Ce chauffe-eau appelé Marathon est fabriqué par Rheem.

Rheem croit tellement en son produit qu'il le garantit contre les fuites!

Voilà déjà une raison suffisante de vouloir doter toute propriété d'un Marathon, mais les avantages de ce chauffe-eau unique en son genre ne se terminent pas là.
En voici d'autres :

- son isolation épaisse en polyuréthane réduit la consommation énergétique;
- l'emplacement en retrait de sa soupape d'évacuation protège cette dernière des coups de pied, de balais et de brosses à planchers;
- son fond concave et son tuyau de vidange placé au milieu de la cuve permettent d'éliminer toute trace de sédiments et de minéraux présents dans l'eau qui pourraient s'accumuler au fond du chauffe-eau;
- son enveloppe extérieure moulée en polyéthylène robuste résiste aux bosses et aux éraflures, ce qui lui permet de garder longtemps sa belle apparence;
- son élément supérieur à fusible thermique offre une protection contre l'allumage à sec;
- son élément inférieur en acier inoxydable a une durabilité hors pair.

Il est important de détecter et de stopper une fuite avant qu'elle ne cause un dégât majeur. Or, la prévention joue un rôle crucial quand une copropriété veut réduire les demandes d'indemnisation liées aux dégâts d'eau.

Les chauffe-eau représentent un défi particulier. Les autres installations d'un logement peuvent être protégées par des détecteurs qui enclenchent la fermeture d'une soupape fixée à l'entrée d'eau et stoppent les dégâts. Or, un chauffe-eau qui fuit se déversera complètement; impossible de stopper la fuite de ces 40 ou 60 gallons d'eau...

L'installation d'un chauffe-eau garanti contre les fuites est actuellement la seule façon proactive de se protéger contre un déversement accidentel de chauffe-eau. Cette installation s'effectue rapidement, sans travaux de rénovation majeurs, et vous procurera la paix d'esprit pour des décennies. ○

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

LAVAGE DE VITRES SPÉCIALISÉ EN HAUTEUR

- 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.

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

ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

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

CONDO MANAGER

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

Connextek

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

Hydro Solution
Chauffe-eau / Climatisation / Chauffage

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

JAN-PRO
SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.
Normand Vizien
Vitres-bâtiments

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

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

Pour informations : **Nathalie Bourassa - 514.660.6476**

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

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

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

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

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

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

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

Maître Compacteur.ca

Le choix logique depuis 1990 !

Fabrication – réparation - installation - service

COMPACTEUR POUR APPARTEMENTS ET CONDOMINIUMS

Programme de location à partir de 175$/mois

Modèle MC-ST-.25DF

* Les images peuvent différer des produits

Conteneur de compaction

Chariot électrique à conteneur

Voici pourquoi vous devez choisir Maître Compacteur !

- ✓ **Maître Compacteur, c'est votre GARANTIE DU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ – PRIX rencontrant les normes de sécurité de l'industrie**
- ✓ **8 unités mobiles disponibles 7 jours / 7 dans le Grand Montréal Métropolitain**
- ✓ **Un atelier de fabrication à 20 minutes de Montréal permettant de répondre rapidement à vos urgences**

Nos services adaptés pour vous!

- Programme de maintenance préventive VALEUR +
- Mises aux normes d'équipements divers
- Diagnostic d'équipements
- Usinage et coupe au plasma haute définition
- Fabrication - réparation - soudure
- Sablage au jet et peinture
- Lavage haute pression à l'eau chaude
- Installation - transport - relocalisation d'équipements

Contactez-nous dès aujourd'hui
450-623-9323 / 1-800-711-0700
www.maitrecompacteur.ca

ÉCONOMIE SOCIALE · DÉVELOPPEMENT DURABLE

Service d'entretien

Pro Prêt

Depuis 1988

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

C'est plus que du ménage!

www.propret.org
514-279-3627

Copropriété du Square St-David

Les immeubles de la copropriété du Square St-David II ont été construits en 1993 sur d'anciennes terres agricoles de la Seigneurie de Beauport. Son architecture, en forme de carré comme son nom l'indique si bien, compte deux cent quatorze (214) unités de condos réparties également en deux édifices de trois étages dotés d'un ascenseur chacun.

Le complexe est situé sur le boulevard Albert-Chrétien à Québec (arrondissement Beauport) et porte les numéros civiques « 3414 et 3454 » dans le Mégacentre de Beauport, à la sortie St-David de l'autoroute Félix-Leclerc.

La copropriété du Square St-David II n'est qu'à seulement 10 minutes du centre-ville de Québec, de l'Ile d'Orléans et de la Chute Montmorency par l'autoroute Dufferin-Montmorency et à environ 30 minutes des pistes de ski du Mont-Sainte-Anne par la 138.

De plus, les services tels que pharmacies, clinique médicale, cliniques dentaires, institutions financières, centre d'achats (Les Promenades Beauport), supermarché, SAQ, plusieurs restaurants, le Golf de Beauport, la bibliothèque Étienne-Parent, le Cinéplex Odéon, le centre sportif Marc-Simoneau, des espaces verts, des pistes cyclables et piétonnières sont à proximité et accessibles à pied.

Copropriété du Square St-David

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

CONDO réseau
Sites Internet pour syndicats de copropriété

Les unités de condo se composent de 3 pièces ½, 4 pièces ½ et 2 lofts, tous pourvus de balcons privés. Le Square St-David propose un cadre de vie agréable et offre aux résidents plusieurs commodités, dont une piscine extérieure chauffée, une salle communautaire, un sauna, une salle d'exercice munie d'appareils de haute performance, des stationnements pour visiteurs et des casiers de rangement. Le conseil d'administration contribue activement à la bonne gouvernance ainsi qu'à l'entretien des immeubles.

Une bonne stratégie de financement permet au conseil d'administration de maintenir un fonds de prévoyance suffisant tout en conservant les frais mensuels à un niveau raisonnable et compétitif.

Le Square St-David II se veut une aire d'habitations des plus paisible, au cœur des services, dans un environnement entouré de verdure, calme et convivial; là où il fait bon vivre! ○

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	418 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)				
Gardium Sécurité inc.	Montréal	Martin Daigneault	514 554-8516	mdaigneault@gardium.com
ALARME INCENDIE				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire	450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.com
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	800 872-6205	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	info@dominiquefilion.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	514 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASCENSEURS (CONSULTATION, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
F. Shaw Consultants Ascenceurs	Provincial	Marc Lepage	514 833-7429	m.lepage@fshaw.ca
		Carlo Delli Colli	514 867-7429	carlo@fshaw.ca
ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)				
KONE	Provincial	Thierry Counquet	514 745-7042	thierry.counquet@kone.com

ASSEMBLÉE ANNUELLE DES COPROPRIÉTAIRES (PRÉSIDENCES ET ENREGISTREMENT SONORE)

Studio Xpress	Provincial	Denis Laframboise	514 951-1287	denis@studioexp.ca
Gaston Gourde	Provincial	Gaston Gourde	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Pierre Gosselin	Montréal	Pierre Gosselin	514 380-8398	info@condomarketing.ca

ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca

ASSURANCES DE DOMMAGES

Assurances Cité inc.	Provincial	Élisabeth Saint-Jacques	514 219-7916	Elisabeth.Saint-Jacques@lacapitale.com
Groupe DPJL	Provincial	Robert Drouin	514 978-2807	rdrouin@dpjl.com
		Isabelle Tisseur	450 691-9843	itisseur@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@gpmainc.com
		Mary Capua	450 471-8804	maryc@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	514 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com

AVOCATS

Me Avelino de Andrade	Me Avelino de Andrade	514 736-2202	adeandrade@avelinodeandrade.com
Me Richard Lavoie	Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Me Paul-André LeBouthillier	514 667-0973	pal@palavocat.com
Chianetta Avocats	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Azran & associés avocats inc.	Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
	Me Karl De Grandpré	514 499-2010	kdegrandpre@azranassocies.com
Consilium Services juridiques	Me Jonathan Vallières	438 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats	Me Robert Baker	418 529-1784	rbaker@deblois-avocats.com
	Me Pierre G. Gingras	418 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
	Me Félix B. Lebeau	418 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com
KSA, Société d'avocats	Me Stéphane Audy	418 838-5523	stephane.audy@ksavocats.com
	Me France Deschênes	418 838-5537	france.deschenes@ksavocats.com
	Me Adèle Poirier	514 282-7813	adele.poirier@langlois.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Me Bernard Jolin	514 282-7849	bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Me Raymond L'Abbé	514 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca

BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)

Béton Universel	Montréal	Gaven Chortik	450 218-9990	g_chortyk@betonuniversel.com
Concordia Entrepreneurs de Construction inc.	Provincial	Rio M. Argento	514 648-2997	Riomargento@concordia-rb.com
		Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse	450 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
		Madeleine Philion	450 628-6872	mphilion@solucare.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	514 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Webber	514 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	514 968-2232	yannick@trochaines.com
BOIS D'INGÉNIERIE				
CPL Solutions	Provincial	Caroline Ménard	450 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
CALFEUTRAGE				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	514 990-6006	macbec@live.ca
Monsieur Caulking (Groupe Fenestra)	Montréal	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
ACCEO Perceptech	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	800 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Losier	855 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL- VENTILATION				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	514 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	514 267-7904	nvilleneuve@conditionair.net
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
M. A. Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	514 794-0113	jlaliberte@baulne.ca
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	514 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Hydro Solution	Provincial	Annie Beaudoin	514 375-4034	abeaudoin@hydrosolution.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	514 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien	514 820-2900	Serge@maitrecompacteur.ca
COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE				
CondoComptable	Montréal		888 940-8382	info@condocomptable.com
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	418 840-2020	rbedard@bedardcpa.ca
Séguin & Haché, CPA	Montréal	Éric Massé	450 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
CONTENEURS				
Matrec	Provincial	Stéphane Gauthier	450 645-3158	sgauthier@matrec.ca
COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse	450 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
		Lise Riou	450 628-6868	lriou@cplsolutions.ca
		Isabelle Cornaz	450 628-6868	icornaz@cplsolutions.ca
DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES				
Touche & Retouches	Provincial	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Éco Pelouse	Montréal	Jean-François Daigle	514 761-5541	jf@eco-pelouse.ca
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toituresPME.com
DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
Hydro Solution	Provincial	Annie Beaudoin	514 375-4034	abeaudoin@hydrosolution.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde	855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.com
		Mathieu Lachaîne	855-849-4334	mathieu.lachaine@ubios.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@sympatico.ca
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
RG Technilab	Montréal	Raymond Gosselin	450 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
		Eugenia Pineiro	450 619-7490	eugenia.pineiro@rgtechnilab.com
		Jany Fajardo	450 619-7490	fany.fajardo@rgtechnilab.com
DOMOTIQUE				
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde	855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.com
		Mathieu Lachaîne	855-849-4334	mathieu.lachaine@ubios.com
DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)				
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	438 870-2925	info@falconbleu.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard	450 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	450 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
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
M. A. Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	514 794-0113	jlaliberte@baulne.ca
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde	855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.co
		Mathieu Lachaîne	855-849-4334	mathieu.lachaine@ubios.co
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)				
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard	450 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	450 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
Éric Le Couédic, Ing.	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
ÉLECTRICITÉ				
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	514 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Stéphane Demers	514 922-4232	plomberieelectriciters@gmail.com

Offre promotionnelle
10e anniversaire **3 ANS POUR 199 $**

Prix régulier :
199 $ / 2 ans
ou **149 $ / 1 an** (taxes en sus)

Condo Conseils

Pour information, communiquez au
514 996-2233 / 1.855.380.2233
ou par courriel à
info@condoconseils.ca

Inclus gratuitement l'usage du service de sites Internet Condo Réseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours deformations et événements accessibles sur ExpoCondo.ca.

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

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

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Béton Universel	Montréal	Gaven Chortik	450 218-9990	g_chortyk@betonuniversel.com
Concordia Entrepreneurs de Construction inc.	Provincial	Rio M. Argento	514 648-2997	Riomargento@concordia-rb.com
		Tim Argento	514 648-2997	targento@concordia-rb.com
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	514 990-6006	macbec@live.ca
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	514 968-2232	yannick@trochaines.com

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

AÉ Conciergerie	Montréal	Michel Boucher	514 524-5340	conciergerie@acteco.ca
		Audrée Frenette	514 524-5340	support@acteco.ca
Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	514 293-1450	yvesbnc1@gmail.com
Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	450 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
		Alain Ratelle	418 520-2835	alain.ratelle@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Entretien Pistache Nette inc.	Montréal	Jean Bergeron	450 462-9870	entretienpistachenetteinc@hotmail.com
Parfait Ménage	Provincial	François Carmichael	877 903-0800	francois.carmichael@jan-pro.ca
		Alain Ratelle	418 520-2835	alain.ratelle@jan-pro.ca
	Montréal	Liana Munteanu	514 444-4955	liana.munteanu@maidright.com
	Québec	Tania Hope	418 262-5419	tania.hope@maidright.com

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

AÉ Horticulture	Montréal	Jean-François Frenette	514 524-5340	horticulture@acteco.ca
		Audrée Frenette	514 524-5340	support@acteco.ca
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquefilion.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)				
M. A. Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	514 794-0113	jlaliberte@baulne.ca
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	514 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
Nivoex	Provincial	Patyrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
ÉQUIPEMENT DE GYMNASE (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
ÉVALUATEURS AGRÉÉS				
Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
	Provincial	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)				
Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
		Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)				
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard	450 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca
		Pascal Véronneau	450 465-5673	pascal.veronneau@energenia.ca
EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)				
Vertdure Valleyfield	Valleyfield	François Labbé	450 371-7171	flabbe@vertdure.com
Vertdure Sherbrooke	Sherbrooke	François Labbé	819 829-1212	flabbe@vertdure.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Québec	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
FENÊTRES ET PORTES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Fenergic inc.	Provincial		819 358-3900	info@fenergic.com
FONDS DE PRÉVOYANCE				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrulian	514 898-3042	DPetrulian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
		Charles Poupart	514 596-1992	charles.poupart@stpierreassocies.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com

La firme no 1 au Québec

Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats

LAUCANDRIQUE
Gestion de copropriétés
WWW.LAUCANDRIQUE.CA
514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ *uniCondo* : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

DEGIMI Gestion inc.	Montréal	Sophie Gallay	514 241-3850	gestion@degimi.ca
		Gérard Tremblay	514 249-9671	gerardtremblay@degimi.ca
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné	514 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
		André Granger	514 909-1893	andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin	514 339-7000	info@gestionprovision.com
		Angie Pelonis	514 339-7000	info@gestionprovision.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
Invest Gain Ltée	Montréal	Léo Ziadé	450 926-9966	leo@investgain.com
		Jimy Safi	450-926-9966	jimy@investgain.com
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
Gestion Immobilière Immpax Inc.	Montréal	Richard Tadros	514 807-2228	richardtadros@immpax.ca
		Max Trusgnach	514 807-2228	max@immpax.ca
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@laucandrique.ca
Potel Immobilier	Montréal	Martin Potel	514 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)

Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrulian	514 898-3042	DPetrulian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Provincial	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
		Charles Poupart	514 596-1992	charles.poupart@stpierreassocies.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
GRAPHISME				
Marie-Ève Poirier, designer graphique	Provincial	Marie-Ève Poirier	514 220-5070	mariepoir@yahoo.ca
Sylvie Thibault, designer graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2c.ca
GYMNASE (PLANIFICATION, CONCEPTION, RÉNOVATION)				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
HOMME À TOUT FAIRE				
Assistance Réno	Montréal	Gabriel Champagne	514 291-9995	gabriel.champagne@yahoo.ca
HUISSIER DE JUSTICE				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrulian	514 898-3042	DPetrulian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
		Charles Poupart	514 596-1992	charles.poupart@stpierreassocies.com

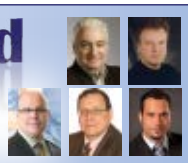
BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSONORISATION				
CPL Solutions	Provincial	Caroline Ménard	450 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	418 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	438 870-2925	info@falconbleu.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
IRRIGATION				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	514 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com
LOGICIEL COMPTABLE				
ACCEO Acomba	Provincial		800 471-7161	
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
MAÇONNERIE				
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	514 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions TREMCO	Montréal	François Veilleux	514 983-4552	fveilleux@constructionstremco.com
		Sindy Fleet	514 983-4553	sfleet@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Trochaines	Provincial	Yannick Fournier Bélanger	514 968-2232	yannick@trochaines.com

Les CONDOS Week-end

Endroit : Château Royal à Laval
Date : Samedi 29 avril 2017
Adresse : 3500 , boul. du Souvenir
Laval (Québec) H7V 1X2



Votre condo est-il en bon état ?

Conférenciers : Hubert St-Pierre, Jean-François Lavigne, Me Paul-André LeBouthillier, Me Richard Lavoie et Patrick Gautreau

L'importance d'avoir un plan de gestion de l'actif, un fonds de prévoyance réaliste suivant les besoins futurs bien évalués et un carnet d'entretien bien préparé, bonifié d'un calendrier de suivi respecté.

MÉDIATION - ARBITRAGE

DeBlois Avocats		Me Pierre G. Gingras	418 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
JURIHABITAT	Provincial	Me Avelino de Andrade	514 268-4246	adeandrade@jurihabitat.com
Chianetta Avocats	Provincial	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire	450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
		François Martel	450 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	450 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	800 872-6205	jeanmarc@jmlinc.ca

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE

ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier	514 238-7771	apoirier@conditionair.net
		Nathalie Villeneuve	514 267-7904	nvilleneuve@conditionair.net

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

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

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES

Air Élite Inc.	Montréal	Robert Flower	514 878-3828	airelite@bell.net
		David Boily	514 878-3828	daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
NETTOYAGE DE GARAGE				
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse	450 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	450 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NETTOYAGE DE GRAFFITIS				
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES				
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse	450 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	450 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
NOTAIRES				
Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Montréal	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	418 781-1764	melanie@hamelnotaire.ca
Me SEVGI KELCI Notaire	Montréal	Me Sevgi Kelci	514 903-2255	sevgi.kelci@notarius.net
PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)				
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peinture_st-laurent@hotmail.com
Maintenance SC	Montréal	Serge Chartrand	514 235-0477	chartrandserg@videotron.ca
PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, EXTERMINATION)				
Éco Pelouse	Montréal	Jean-François Daigle	514 761-5541	jf@eco-pelouse.ca
PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)				
Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire	450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca
		François Martel	450 433-0047	fmartel@aqua-solutions.ca
		Jean-Pierre Lajoie	450 433-0047	jplajoie@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	514 612-0488	catherine@h2o.ca
	Outaouais	Frédéric Nadon	613 789-4020	frederic@h2o.ca
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier	450 468-7378	mathieu@pspagroup.com
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions	Provincial	Caroline Ménard	450 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	418 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort	Provincial	Jacques Dufort	514 236-5056	jacques.dufort@groupeinvestors.com
Services Financiers BMA	Montréal	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
PLOMBERIE				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	514 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
Plomberie LCP	Montréal	Louis-Philippe Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
		Pierre Thibault	855 788-8835	info@chauffeeauplus.com
POMPES (MANUFACTURIER, VENTE, SERVICE, ENTRETIEN, RÉUSINAGE)				
Dynapompe inc.	Provincial	Cedric Brennstuhl	514 609-3030	cedric@dynapompe.com
		Hugo Simard	514 910-3030	hsimard@dynapompe.com
		Stéphane Allard	514 232-3030	sallard@dynapompe.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Fenergic inc.	Provincial		819 358-3900	info@fenergic.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
ACCEO Perceptech	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	800 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Losier	855 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE				
Me Gaston Gourde	Provincial	Me Gaston Gourde	514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	514 996-2233	pal@palavocat.com
Pierre Gosselin	Montréal	Pierre Gosselin	514 380-8398	info@condomarketing.ca
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	514 617-4921	ldetectionthermique@gmail.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
REBUS, DÉCHETS (COLLECTE, RECYCLAGE, ÉLIMINATION)				
Matrec	Provincial	Stéphane Gauthier	450 645-3158	sgauthier@matrec.ca
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrulian	514 898-3042	DPetrulian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca

Services après sinistre
Dégât d'eau
Incendie
Service d'urgence 24/7
groupe TANDEM.net
service après sinistre inc.
450 468-0577

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com
		Charles Poupart	514 596-1992	charles.poupart@stpierreassocies.com

RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Les Constructions TREMCO	Montréal	François Veilleux	514 983-4552	fveilleux@constructionstremco.com
		Sindy Fleet	514 983-4553	sfleet@constructionstremco.com

RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)

Assistance Réno	Montréal	Gabriel Champagne	514 291-9995	gabriel.champagne@yahoo.ca
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
		Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	514 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
		Stéphane Demers	514 922-4232	plomberieelectriciters@gmail.com

SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE,CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)

Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde	855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.co
		Mathieu Lachaîne	855-849-4334	mathieu.lachaine@ubios.co

SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE

Jacques Dufort	Montréal	Jacques Dufort	514 236-5056	jacques.dufort@groupeinvestors.com
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)				
Jacques Dufort	Montréal	Jacques Dufort	514 236-5056	jacques.dufort@groupeinvestors.com
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP				
Connextek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connextek.ca
SINISTRE - URGENCE (NETTOYAGE, RESTAURATION, RECONSTRUCTION)				
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	514 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ - IMPLANTATION ET FORMATION				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE				
Solution Acces Park	Montréal	Charles Trahan	514 378-8861	ctrahan@accespark.com
THERMOGRAPHIE				
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrulian	514 898-3042	DPetrulian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
		Lynda Bigras	514 583-0355	analysesjd@gmail.com
		Mikaël Leroux	514 617-4921	detectionthermique@gmail.com
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	438 870-2925	info@falconbleu.com
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com

BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

Condo Conseils Experts

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
TOITURES				
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com
VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)				
Communication CondoMarketing	Provincial	Guy Thouin	514 380-8398	gthouin@condomarketing.ca

Condo Conseils Experts

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

CONDO réseau
Sites Internet pour syndicats de copropriété

ICQ
Institut de la copropriété du Québec

uniCondo
Pour une copropriété bien gérée

Fédération des copropriétaires du Québec

CCM 03/04/17

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

10 ans déjà!

La bottin des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites ***www.CondoMarketing.ca***, ***www.CoproprietairesQuebec.org*** (FCQ), ***www.InstitutCopropriete.ca*** (ICQ) et sur plus de 35 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites ***www.CondoServices.net*** et ***www.ExpoCondo.ca***.

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, le Condo Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux gérer.

Joyeuses Pâques !

COMMUNICATION CondoMARKETING

Au service de la copropriété

T. **514.380.8398**