

Copropriété.

| Hiver 2019 |

*Bonne
année!*



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

Christian Barbe, Calfeutrage Élite

Daniela Petruian, Facades Plus

David Boily, Air Elite

Désirée Larocque, Sinopé Technologies

Dominique Filion, Services Paysagers Dominique Filion

Équipe Finitec / AcoustiTECH

Équipe HydroSolution

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

François Veilleux, Les construction Tremco

Gaétan Raymond, Groupe Gesfor Poirier, Pinchin

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDélect

Guy-Michel Lanthier, Vertika

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne Architectes

Jérémy Gaudreau, Portes de garage Harvey & Gaudreau

Jessica B. Galarneau, Nivoex

Joël Legault, Legault-Dubois

Martin Maurissette, Steamatic Québec-Beauce

Mario Rochefort, Consultoit.ca

Nicolas Guillotte, Piscines et Spas POSEIDON

Patrice Asselin, Groupe DARGIS

Patrick Beauvais, BFL CANADA

René Normand, Drakkar international

Robert Robillard, Université McGill

Sarah Arsenault, Groupe Miro Construction

Stevens Sarazin, ON INSPECT

Yves Côté et Mario Brin, Entretien BNC

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Karl De Grandpré, Azran & Associés Avocats

Me Mélanie Hamel, notaire (LLB, DDN)

Me Sarah Blanchet, Langlois avocats

Me Sébastien Fiset et Josiane Corbin, Fiset Légal

Me Simon Brière, KSA avocats

Me Victoria Lemieux-Brown, Langlois avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

Sommaire

Mot de l'éditeur	4
Mot de la vice-présidente	5
Responsabilité du syndicat relative aux vices de conception ou de construction affectant l'immeuble	6-9
Voitures électriques et copropriété	11
Plaidoyer en faveur de la copropriété	13-14
Le projet de Loi 141 est adopté !	15 à 17
La formation continue, une alliée en copropriété	19-20
La mise en œuvre du plan de gestion d'actif	22 à 24
La location d'un logement détenu en indivision	26-27
Entrée en vigueur des nouvelles règles en matière d'assurance de copropriétés divisées : survol des modifications à venir	29-30
Témoignage d'un membre CondoConseils	31
CondoWeek-end 2019 à Laval	33-34
CondoLys : Concours annuel 2019	36
ÉVÉNEMENTS de la copropriété 2019	37 à 39
Programme d'entretien préventif de toiture	41-42
L'indésirable amiante	44
L'eau très chaude pour nettoyer vos tapis	46
Prévention incendie : lorsqu'un feu de cheminée n'a rien de féérique	48-49
CondoConseils, les avantages d'être membre	51-52
L'inspection sommaire de son bâtiment au fil des saisons : nécessaire et à la portée de tous	54
Chauffage intelligent	
Comment réduire la facture des aires communes	56-57
Le jardin d'hiver : s'ouvrir à la magie	58
À la mémoire de Nathalie Bourassa	61-62
Notre immeuble est malade : le syndrome du bâtiment malsain	64 à 66
Exigez le PP... Plan de Prévention Spécifique	67
Le pouvoir attractif des hauts rendements acoustiques	69-70
Un service unique clé...l'équipe condo !	
Une initiative d'HydroSolution	72-73
Cinq trucs pour l'entretien de vos planchers	75
Le moyen d'accès aux travaux influence le coût de vos projets	77
Conseil du jour : Comment inspecter votre toiture	79-80
Le calfeutrage 12 mois par année... oui c'est possible !	82-83
La surveillance et le contrôle de la qualité (« S.C.Q. »)	
Réfection ou construction de toitures	84
Entretien des roues de vos équipements roulants	86
L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage	88
Votre système de prévention de dégâts d'eau :	
Cinq questions à vous poser avant de choisir	89-91
Vos garages sont-ils propres ?	93
Conduits de sècheuses et problème d'humidité	95
Est-ce que ma piscine ou mon spa perd de l'eau ?	96-97
Comment fonctionne mon échangeur d'air ?	98
La gestion de copropriété bien représentée par UniCondo	100 à 102
CondoRéseau - Site Internet sécurisé GRATUIT	103
Five tips to prevent the floors from damages	105
ÉconoRéseau - programme d'escomptes	106-107
Conseillers juridiques	109 à 112
Copropriété Les Maisons de la Boulangerie	114-115
Bottin des Membres Fournisseurs Accrédités	116 à 132



**BANQUE
NATIONALE**

Réalisons vos idées^{MC}

Un programme financier exclusif aux syndicats de copropriété



Que ce soit pour gérer efficacement les frais mensuels de copropriété, optimiser la croissance de votre fonds de prévoyance ou pour financer des travaux majeurs, la Banque Nationale vous accompagne et vous simplifie la vie!

Demandez conseil à nos experts
pour connaître tous les détails de notre offre.
1 844 394-4494 | bnc.ca

Mot de l'éditeur

Toute l'équipe de CondoMarketing se joint à moi pour vous offrir nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année qui débute. Que 2019 soit remplie de bonheur, de santé et d'occasions diverses de vous accomplir à tous les niveaux. Tout au long de la dernière année, vous avez été de plus en plus nombreux à nous contacter et à participer à nos événements et à nos formations. Nous désirons vous remercier pour votre grande fidélité et nous espérons vous accompagner encore davantage au cours des prochaines années dans la gestion de votre syndicat de copropriété.

PRIX CONDOLYS 2019

Cette année, la remise des prix CONDOLYS 2019 aura lieu lors de l'événement Condo Week-end à Laval le samedi 27 avril prochain au Château Royal. Nous vous invitons à soumettre la candidature de votre syndicat avant le 1^{er} mars 2019 et vous pouvez vous procurer tous les détails de ce concours sur notre site Internet. Nous vous rappelons que tous les syndicats de copropriété du Québec peuvent y participer, et ce, tout à fait gratuitement.

ÉVÉNEMENTS

Le colloque annuel 2018 a connu un succès tout à fait remarquable. Près de 400 participants étaient présents et nous avons affiché complet plusieurs semaines avant la tenue de l'événement. Nous désirons remercier à nouveau Me Yves Papineau, avocat émérite, et les membres de son équipe pour leur prestation plus qu'excellente. Soyez assuré que nous ferons tout notre possible pour que Me Papineau revienne prochainement partager avec vous ces grandes connaissances en matière de copropriété.

Notre prochain événement Condo Week-end aura lieu le samedi 27 avril 2019 à Laval. Il aura pour thème **QUOI DE NEUF EN 2019 ?** Encore une fois, vous pourrez profiter de consultations juridiques gratuites avec Me Richard Lavoie et Me Paul-André LeBouthillier. Quatre conférenciers se succéderont au lutrin pour partager avec vous leurs connaissances sur des sujets très actuels. L'architecte Jean-François Lavigne fera une présentation sur la mise en application de votre Plan de gestion de l'actif. En deuxième partie, Patrick Beauvais, de BFL Canada, viendra vous entretenir des modalités d'application de la loi 141 dont, entre autres, le nouveau fonds d'autoassurance. Finalement, Me Fiset et Me Oliva viendront vous présenter les développements législatifs récents et à venir en copropriété divisée. Pour tous les détails et vous inscrire dès aujourd'hui, visitez le site Internet www.expocondo.ca.



SITE CONDORÉSEAU

Avec l'entrée en vigueur de la Loi 141, plusieurs syndicats de copropriété ont compris l'importance d'avoir un registre à jour de leur copropriété. Profitez dès maintenant de l'offre gratuite de notre partenaire exclusif, la Fédération des copropriétaires du Québec, qui permet à votre syndicat de se procurer un site Internet dédié. Ainsi, vous respecterez toutes les exigences prévues par cette nouvelle législation. Appelez-nous et il nous fera plaisir de vous aider !

Bon hiver!

Guy Thoun
Président et éditeur

COMMUNICATION
CondoMARKETING

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

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

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

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

Mot de la vice-présidente

Grâce à la contribution de ses milliers de membres de diverses catégories, **CondoMarketing** constitue un forum de concertation par excellence des acteurs du marché de la copropriété du Québec.

Avec ses partenaires, **CondoMarketing** planifie et organise des événements qui contribuent à l'amélioration des connaissances et des habiletés des copropriétaires et des fournisseurs, et ce, à travers l'ensemble de la province.

Il ne fait plus aucun doute que **CondoMarketing** a changé le monde de la copropriété en étant créative et en innovant à plusieurs niveaux. Au final, ce sont les copropriétés québécoises qui en sont les grandes gagnantes.



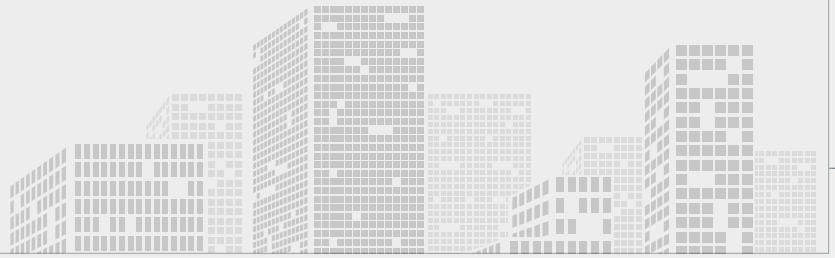
En plaçant les copropriétaires au cœur de ses préoccupations, **CondoMarketing** est à pied d'œuvre pour améliorer leur mieux être et faire en sorte de les aider à protéger leur patrimoine immobilier.

Bonne année 2019 !

Marie-Andrée Lambert B. Ed.
Vice-présidente



Par Me Sébastien Fiset
et Josiane Corbin



Responsabilité du syndicat relative aux vices de conception ou de construction affectant l'immeuble

Tolstoï a jadis affirmé « le droit de propriété est inhérent à la nature humaine ». Au fil des années, plusieurs protections sont apparues pour protéger ce droit, notamment, dans la *Charte des droits et libertés de la personne*¹ et dans le *Code civil du Québec* (ci-après « C.c.Q. ») avec les diverses garanties légales ouvertes à l'acheteur². Or, bien que plusieurs ne soient pas au courant, le Syndicat de copropriété (ci-après « Syndicat »), personne morale ayant, entre autres, pour mission d'administrer la copropriété et d'assurer la pérennité de l'investissement commun, n'est pas le propriétaire des parties communes de l'immeuble. Il l'est uniquement du fonds de prévoyance et de certains biens mobiliers. Ce faisant, qu'en est-il des droits et obligations du Syndicat d'indemniser un copropriétaire ou un tiers en raison d'un vice de conception ou de construction et d'entreprendre un recours contre le véritable responsable ?³

À ce titre, le Code civil du Québec prévoit deux dispositions :

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

« 1081. Le syndicat peut tenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'im-

meuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. ».

Responsabilité sans faute du Syndicat

La responsabilité du Syndicat sous l'article 1077 C.c.Q. découle de son obligation d'assurer la conservation de l'immeuble⁴. Cette disposition est d'ordre public, c'est-à-dire que le Syndicat ne peut y déroger ni prévoir une clause pour limiter sa responsabilité⁵.

Il suffira pour la victime, qu'il s'agisse d'un copropriétaire ou d'un tiers⁶, de démontrer que les parties communes sont touchées par un vice de conception ou de construction et que les dommages qu'elle subit découlent de ce vice. Or, en effet, contrairement au principe général de la responsabilité civile⁷, aucune faute de la part du Syndicat n'aura à être prouvée pour donner ouverture au recours⁸.

Il importe de préciser, en premier lieu, la notion de « parties communes » et suivant cela, celles de « vice de conception »

¹ RLRQ, c. C-12, art. 6.

² Code civil du Québec, art. 1726, 2118, 2120. (ci-après « C.c.Q. »).

³ À noter que ce texte ne vise pas la responsabilité du Syndicat sous l'article 1077 C.c.Q. pour défaut d'entretien, qui pourrait faire l'objet d'un texte distinct, ni le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

⁴ C.c.Q., art. 1039; Chamberland c. Franco, B.E. 2004BE-785 (C.S.).

⁵ Camille JANVIER-LANGIS, « Liberté contractuelle et ordre public en matière de copropriété divisée », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2011), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 168-169.

⁶ L'article 1077 C.c.Q. vise non seulement les copropriétaires mais également les tiers, ce qui est tout à fait normal, sinon le tiers devrait tenter un recours contre l'ensemble des copropriétaires sous l'article 1467 C.c.Q. Le tiers peut être un locataire, un visiteur, etc.

⁷ En effet, en général, trois éléments doivent être prouvés : la faute, le préjudice et le lien de causalité.

⁸ Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, 4e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2018, p. 470.

et de « vice de construction ». La loi⁹ prévoit que les parties communes sont les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun. Elles sont établies à la Déclaration de copropriété et aux plans cadastraux. Certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul¹⁰. Ces parties seront définies dans la Déclaration de copropriété.

Quant au vice de conception : il s'agit « [d']une erreur dans les plans et devis. Il est commis au stade de l'élaboration des travaux, avant même que ne soit donné le premier coup de pioche »¹¹. Pour ce qui est du *vice de construction* : il est plutôt « imputable à un ou plusieurs manquements au moment de la réalisation et de l'exécution des travaux »¹².

La jurisprudence a reconnu diverses situations comme étant un vice de conception ou de construction au sens de l'article 1077 C.c.Q. :

- Défaut du tuyau d'évacuation des eaux usées provoquant des refoulements¹³;
- Défaut du système de ventilation de l'immeuble créant des bruits et des vibrations anormalement élevés¹⁴;
- Canalisations et tuyauterie ayant une pression d'eau supérieure à la normale¹⁵;
- Isolation déficiente des fenêtres laissant s'infiltrer l'air et le froid¹⁶;
- Gel d'un tuyau d'alimentation dû aux infiltrations d'air froid extérieur découlant de l'isolation déficiente de la gaine mécanique¹⁷;
- Problème d'insonorisation du plafond séparant les étages nécessitant des travaux correctifs¹⁸;
- Défaut du puits de lumière provoquant des écoulements d'eau durant la période hivernale¹⁹, etc.

Si le Syndicat est tenu responsable en vertu de l'article 1077 C.c.Q., il devra assumer les coûts de réparation du vice ainsi que les dommages afférents à sa responsabilité sous cet article²⁰. Cela dit, la responsabilité du Syndicat est « souvent provisoire »²¹. Il pourra, en effet, poursuivre en justice le véritable responsable.

Action récursoire du Syndicat

L'action récursoire prévue à l'article 1077 C.c.Q., telle que défini dans le *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, est une « [a]ction intentée par une personne ayant dû exécuter une obligation dont une autre était tenue contre le véritable débiteur de cette obligation »²². En d'autres mots, le Syndicat ayant dû verser un montant à un copropriétaire ou un tiers en raison de dommages résultant d'un vice de conception ou de construction aux parties communes peut se retourner contre l'architecte, l'entrepreneur, le sous-entrepreneur, le promoteur, l'ingénieur, le vendeur ou encore, le copropriétaire responsable dans la mesure où ceux-ci sont toujours solvables et que les conditions donnant ouverture aux différents recours sont rencontrées. Il est possible de faire une analogie avec le domaine des assurances ; par exemple, l'assureur ayant indemnisé son assuré sera subrogé dans les droits de celui-ci contre l'auteur du préjudice.

Complétant l'article 1077 C.c.Q., l'article 1081 C.c.Q. prévoit que le Syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice de sol dans les parties communes²³. Ce faisant, certaines garanties légales facilitent l'action récursoire du Syndicat concernant les vices de conception ou de construction aux parties communes, telles que la garantie légale concernant le vice de conception, de construction ou de sol et celle contre les vices cachés.

⁹ C.c.Q., art. 1043.

¹⁰ Ces parties sont appelées parties communes à usage restreint, art. 1043 C.c.Q.

¹¹ Yves JOLI-CCEUR, *Travaux en condo : tout ce qu'il faut savoir* (2013), Montréal, Wilson & Lafleur, p. 222-223.

¹² Id.

¹³ Sanchez c. Syndicat des copropriétaires du Montmartre à Montréal, 2017 QCCQ 7485, par. 16.

¹⁴ Robitaille c. Syndicat de la copropriété Les condos du Marché Jean-Talon, 2018 QCCQ 7531, par. 94.

¹⁵ L'heureux c. Syndicat de copropriété Les Boisés du séminaire, 2018 QCCQ 800, par. 19 à 25.

¹⁶ Cavallo c. 9254-0160 Québec inc., 2017 QCCQ 14341, par. 23 et suiv.

¹⁷ Gauthier c. Condominiums du Saguenay Phase I, 2001 CanLII 21221 (QCCQ).

¹⁸ Pruneau c. Assoc. Provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc., 2005 CanLII 8828.

¹⁹ Lévesque c. Syndicat des copropriétaires du Manoir de Foy, 2012 QCCQ 1570, par. 57.

²⁰ Aux termes de l'article 1064 C.c.Q., nous sommes d'avis que les coûts devront être répartis entre tous les copropriétaires en proportion de leur valeur relative et ce, que les dommages proviennent d'un vice de conception ou de construction aux parties communes ou aux parties communes à usage restreint. Toutefois, dans la décision récente Robitaille c. Syndicat de copropriété les condos Marché Jean-Talon, 2018 QCCQ 7531, la Cour a reconnu la responsabilité d'une copropriétaire pour des dommages causés par un vice de conception ou de construction provenant d'une partie commune dont elle avait l'usage exclusif. À cet effet, nous sommes d'opinion que les tribunaux devront venir préciser la situation.

²¹ C. GAGNON, *La copropriété divise, préc.*, note 8, note p.471.

²² Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 5e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, p. 26.

²³ C.c.Q., art. 1081.



Garantie légale – Vice de conception, de construction ou de sol

L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur sont tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage ou encore, d'un vice de sol²⁴. Cette garantie enlève au Syndicat le fardeau d'établir une faute imputable à l'un ou à l'autre des intervenants à la conception ou construction pour engager leur responsabilité²⁵.

La garantie peut être invoquée à partir de la fin des travaux. Le terme « perte » fait référence « à tout dommage sérieux au gros œuvre de l'édifice. Une diminution sensible de l'aptitude de l'immeuble à servir aux fins pour lesquelles il a été construit peut être un facteur significatif »²⁶. La perte de l'ouvrage peut être partielle, totale ou potentielle²⁷. Dans un arrêt récent, la Cour d'appel rappelait que la preuve de menace de destruction éventuelle était suffisante : « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande »²⁸.

La responsabilité des intervenants à la construction pour cette garantie légale découle de leur obligation de fournir un ouvrage exempt de vice et respectant les règles de l'art²⁹.

À ce titre, il faut différencier la simple malfaçon du vice de conception ou de construction. Tel que défini par le profes-

seur Vincent Karim, « [u]ne malfaçon est un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage, mais qui affecte la qualité du bâtiment, soit en raison de la qualité moindre de l'ouvrage, de la sécurité du bâtiment ou de la destination finale de ce dernier »³⁰.

Garantie légale – Vice caché

Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou ne l'aurait pas acheté à si haut prix, s'il les avait connus. Il n'est cependant pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert³¹.

Un vice caché peut résulter d'un vice de conception ou de construction. Les conditions pour qu'un vice soit qualifié de vice caché sont les suivantes : antérieur à la vente, grave, caché³² et inconnu de l'acheteur. Les vices cachés affectant un immeuble « sont la plupart du temps liés à son défaut de solidité, résultant de défauts affectant les fondations, la structure, la solidité des planchers et des murs, l'étanchéité des murs et des fondations, l'efficacité du drainage et la sécurité pour les usagers, par exemple des moisissures, la présence de vermine, ou un approvisionnement d'eau dysfonctionnel en hiver, insuffisant ou de mauvaise qualité »³³.

²⁴ C.c.Q., 2118. Sous réserve des motifs d'exonération pouvant être invoqués par la partie défenderesse.

²⁵ Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, p. 509.

²⁶ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, p. 823.

²⁷ Chabot c. Raymond Caron inc., J.E. 85-538 (C.A.).

²⁸ Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau, 2018 QCCA 129, par. 9.

²⁹ V. KARIM, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, préc., note 25, p. 535.

³⁰ Id., p. 369.

³¹ C.c.Q., art. 1726 ; V. KARIM, *Contrat d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, préc., note 25, p. 161 : À noter que : « l'inspection préachat n'est pas une expertise, mais tout simplement un examen attentif et additionnel fait par une personne désintéressée, mais ayant une compétence que l'acheteur ne possède pas ».

³² Le vice doit être caché, en ce sens qu'un acheteur prudent et diligent n'aurait pas découvert le vice ni d'indice de ce vice par un examen attentif qui aurait poussé une personne raisonnable dans les mêmes circonstances à investiguer le problème.

³³ J. DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, préc., note 26, p. 158.

À noter que le Syndicat qui désire se prévaloir de ce recours doit également respecter les conditions et les délais pour ne pas se faire imposer un rejet de l'action. Il devra notamment dénoncer le vice au vendeur par écrit dans un délai raisonnable. L'appréciation de la raisonnabilité du délai relève de la discrétion du juge. Selon la jurisprudence, il est d'environ six mois³⁴. Ce délai commence à courir dès que le promoteur perd le contrôle du syndicat, c'est-à-dire lorsqu'il ne détient plus la majorité des votes à l'assemblée des copropriétaires³⁵. Cet avis de dénonciation doit laisser un laps de temps raisonnable au vendeur pour qu'il puisse venir constater le vice. Le Syndicat devra également mettre en demeure le vendeur et lui permettre de remédier lui-même audit vice. À défaut, le Syndicat perdra son recours.

Gain de cause du Syndicat concernant son action récursoire

Dans l'éventualité où le Syndicat a gain de cause, le produit pécuniaire de la décision relative au patrimoine propre du Syndicat sera versé dans son compte en banque. En effet, le Syndicat, étant une personne morale, possède son propre patrimoine qui est distinct de celui des copropriétaires³⁶.

Ce faisant, une question demeure : qu'advient-il de ces sommes lorsque le Syndicat a déjà cotisé les copropriétaires pour les coûts et les dommages afférents à un vice de conception ou de construction sous l'article 1077 C.c.Q. et qu'il reçoit, quelques années plus tard, un montant important à la suite d'un jugement condamnant le véritable responsable ?

Aucun article du *Code civil du Québec* ne traite spécifiquement de cette éventualité. L'article 1072 C.c.Q. prévoit que le Conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance. Pour sa part, l'article 1078 C.c.Q. stipule que le 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.

À la lecture de ces deux articles, nous sommes d'avis que les sommes à retourner le sont donc aux personnes qui étaient copropriétaires au moment où la cause d'action a pris naissance. Il nous semble logique que les personnes qui pourraient être tenues de payer pour les dommages causés par un vice de conception ou de construction aux parties communes sous l'article 1078 C.c.Q., soient les mêmes qui reçoivent les dites sommes d'un jugement favorable contre le véritable responsable par la suite. Cela dit, il reviendra aux tribunaux de trancher la question et d'en faire leur interprétation. Dans l'intervalle, il serait recommandé de prévoir une stipulation entre acheteur et vendeur en cas de vente par un copropriétaire.

Conclusion

Étant donné ce qui précède, le Syndicat qui doit recevoir l'immeuble et ses ouvrages lors de la perte de contrôle du promoteur aurait tout intérêt à engager, à ce moment, un architecte, un ingénieur ou un technologue. Cela, non seulement pour déceler des traces d'un vice probable avant qu'il ne cause des dommages à un copropriétaire ou un tiers, mais également puisque ce sont « des professionnels du bâtiment » au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³⁷.

Par la suite, il serait dans l'intérêt du Conseil d'administration de faire preuve de vigilance en établissant une politique préventive d'inspection et d'entretien de l'immeuble³⁸ pour limiter les dommages que des vices de conception ou de construction aux parties communes pourraient causer aux copropriétaires ou aux tiers³⁹. ○

³⁴ Poirier c. Martucelli, [1005] R.D.I. 319 (C.A.).

³⁵ C.c.Q., art. 1081 al.2 et 1104.

³⁶ C.c.Q., art. 302 et 1039 ; Pierre G. CHAMPAGNE, « Copropriété divisée : mise à jour sur l'interprétation des articles 1039 et 1078 du Code de la Loi sur le Québec », dans *Service de formation continue, Barreau du Québec, Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2011), Cowansville, Éditions Yvon Blais.

³⁷ c. B-1.1, r.8, art.1.

³⁸ Il serait, entre autres, recommandé de tenir un carnet d'entretien et de procéder à une étude du fonds de prévoyance. À noter qu'une inspection des façades doit avoir lieu tous les cinq ans pour un bâtiment de cinq étages et plus, conformément aux articles 371 et suiv. du Code de sécurité de la Loi sur le bâtiment.

³⁹ Y. JOLI-CCEUR, *Travaux en condo : tout ce qu'il faut savoir* (2013), préc., note 11, p.59.



Ensemble, réalisons vos
projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



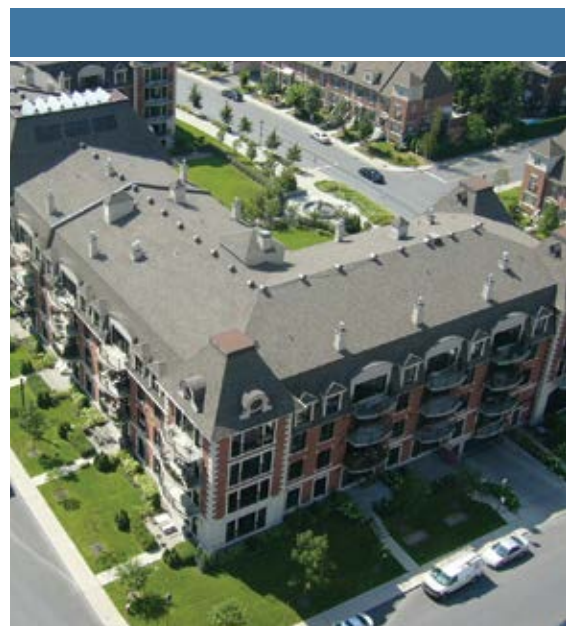
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

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



Régions desservies :

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





Par Me Mélanie Hamel,
notaire (LLB, DDN)

Voitures électriques et copropriété

Nous entendons souvent parler de la part du Gouvernement Québécois de son désir de favoriser l'achat de la voiture électrique ou hybride, plutôt que celle à essence. Pour tout propriétaire de maison individuelle, la transition peut se faire de façon relativement simple. Mais qu'en est-il pour un propriétaire de condo ?

Condominiums déjà existants

Si vous vivez déjà en copropriété et que vous désirez vous acheter une voiture électrique, sachez qu'il existe plusieurs façons vous faire installer une borne de recharge. Il s'agit de savoir laquelle sera appropriée pour votre copropriété, que vous viviez dans une tour d'habitation, un immeuble de 4 étages ou bien des « condos de style maisons en rangées ». La question la plus importante est à savoir si seul l'utilisateur est facturé pour son utilisation, ce qui veut dire que les frais communs ne seront pas augmentés et ce, même si ces bornes sont installées à même les parties communes à usage restreint (les stationnements) ou bien alors si les frais seront payés à même les frais communs, selon les quotes-parts de chacun. Prévoir utiliser des cartes prépayées pourrait régler bien des problèmes, puisque seul l'utilisateur serait facturé.

Autre difficulté, le syndicat devra déterminer si le système électrique a la capacité d'accepter d'installer des bornes de 240V ou 400V. Vous devrez rencontrer les normes de sécurité et il est fortement conseillé que son installation soit pratiquée par un maître-électricien.

Cependant, vous devrez présenter votre projet à une assemblée des copropriétaires et il vous faudra la double majorité. En effet, l'article 1097 du Code civil du Québec mentionne que sont prises à la majorité des copropriétaires (50 % plus 1), représentant les trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent entre autres les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition des coûts de ces travaux et la modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.



Si votre proposition est adoptée, il y aura lieu de modifier votre déclaration de copropriété pour y réglementer son utilisation, en y ajoutant l'attribution des frais de son utilisation ainsi que la réglementation s'y rattachant.

Condominiums neufs

Alors là, il serait approprié de prévoir son utilisation en y incorporant dès sa construction les installations nécessaires pour une utilisation future des bornes de recharges et d'incorporer le tout à même la déclaration de copropriété, telles les modalités, conditions et répartitions des coûts afférents. Déjà, vous ne serez pas freiné par la double majorité de l'article 1097 du Code civil du Québec et les coûts engendrés pour, par exemple, faire passer des fils jusqu'à l'espace de stationnement, faire installer un compteur d'électricité supplémentaire ou tout simple réaménager les espaces de stationnement... Plusieurs sont d'accord pour dire que d'avoir des bornes prévues pour la recharge des voitures électriques à même sa copropriété est une valeur ajoutée lors de la vente.

D'un cas comme de l'autre, soyez bien informés et sachez qu'il est possible d'avoir une subvention de la part du Gouvernement du Québec lors de son installation. ○

Mélanie Hamel, notaire

(Cet article n'est pas un avis juridique)



AVANTAGES DU PRODUIT

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



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

PROTECTION FONDAMENTALE



ASSURANCE DES BIENS

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



GARANTIE CONTRE LE BRIS DES MACHINES



ASSURANCE CONTRE LE BRIS DES GLACES

Franchise peu élevées: 250 \$ - 500 \$

PROTECTION UNIQUE



ASSURANCE CONTRE LES VOLS ET LES DÉTOURNEMENTS

Limite de 25 000 \$ à 1M \$*



RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

Limite de 5M \$ à 30M \$*



RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Limite de 2M \$ à 20M \$*

PROTECTION EXCLUSIVE DISPONIBLE



ASSURANCE DES FRAIS JURIDIQUES



GARANTIE CONTRE LES CYBERRISQUES ET LES ATTEINTES À LA VIE PRIVÉE

Limite de 50 000 \$*



ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE POLLUTION

Limite de 1M \$*



GARANTIE CONTRE LE TERRORISME

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

* Certaines conditions s'appliquent.

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

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



Par Me Karl De Grandpré
Azran & Associés Avocats Inc.

Plaidoyer en faveur de la copropriété



Une autre année est sur le point de se terminer. Comme il en est coutume, il est toujours bon de faire le point sur l'année passée afin de préparer ensuite ses résolutions habituelles pour la nouvelle année qui va débiter.

Un constat qui revient souvent parmi les copropriétaires rencontrés, soit dans le cadre du travail ou lors de diverses conférences, est qu'ils semblent regretter leur choix d'habitation en raison de divers problèmes survenus qui font en sorte d'affecter notamment leur jouissance des lieux.

Bien entendu, le fait d'exercer la profession d'avocat favorise souvent la perception que la copropriété ne fait qu'apporter son lot de problème car la plupart des personnes qui viennent nous rencontrer, que ce soit à titre de copropriétaire ou d'administrateur, sont souvent aux prises avec une problématique nécessitant une intervention professionnelle.

Également, cette consultation fait souvent suite à diverses démarches déjà encourues par la personne affligée par cette situation, signifiant que la décision de recourir à de l'aide juridique est souvent la solution de dernier recours et que la et/

ou les personnes affligées sont déjà au bout de leur rouleau et deviennent irritables à la seule mention du mot « copropriété » !

Or, il est essentiel de se rappeler que la vie en copropriété a son lot d'avantages et que ceux-ci conviennent fort heureusement à un bon nombre de personnes.

En premier lieu, la copropriété est l'endroit idéal pour les gens qui n'ont pas la chance de pouvoir se qualifier comme « manuels ». Non seulement les réparations et les travaux majeurs seront effectués par des professionnels reconnus, mais en plus, c'est le conseil d'administration qui aura la responsabilité de faire cordonner le tout et de s'occuper de la gestion des correctifs requis.

Ainsi, par le paiement mensuel des charges communes établies dans le budget qui est soumis aux copropriétaires lors de l'assemblée annuelle des copropriétaires, le copropriétaire aura rempli son obligation quant à l'exécution des travaux.

Ce principe propre à la copropriété divise est également applicable pour toutes les opérations d'entretien nécessaires aux parties communes, signifiant du même coup davantage



de temps pour le copropriétaire pour vaquer à ses autres obligations sans tracas et laisser aux autres le soin de bien gérer l'immeuble.

Cependant, bien que ceci est un peu en contradiction avec notre commentaire ci-avant formulé, un autre avantage est de pouvoir se présenter afin d'être élu comme administrateur et ainsi avoir une participation plus active dans l'administration de l'immeuble et voir à la prise des décisions qui seront effectuées.

De cette manière, le copropriétaire viendra à avoir un certain contrôle sur la pérennité de l'immeuble et du bon entretien de celui-ci, assurant du même coup d'obtenir un meilleur retour d'investissement lors de la vente de sa propriété, le cas échéant.

La vie en copropriété est aussi une excellente façon de vivre en communauté et de côtoyer des gens qui peuvent à la fois être des membres de la famille et/ou des amis. Que ce soit pour une transition de la vie comme locataire en appartement, d'un premier achat pour sa nouvelle famille ou simplement pour avoir un pied-à-terre, l'achat d'une unité de condo saura procurer des avantages évidents au nouvel acheteur.

Par ailleurs, la possibilité de pouvoir prendre connaissance de la réglementation comprise dans la déclaration de copropriété et au registre de la copropriété permet de savoir si le type de vie dans cet immeuble est approprié pour soi et ainsi prendre une décision qui se voudra éclairée, notamment quant à l'aspect de la location et de la moyenne d'âge des gens habitant l'immeuble.

De plus, la proximité des gens vivant autour peut également procurer un effet sécurisant pour tout nouveau propriétaire car il peut facilement avoir accès à un réseau de copropriétaires afin de lui procurer un soutien dans son nouvel habitat, en plus de permettre de partir en vacances la conscience tranquille sachant que son unité sera bien surveillée.

Enfin, un autre bénéfice non négligeable est que certains immeubles bénéficient de services que bien des gens ne seraient pas en mesure de se procurer autrement. Ainsi, vivre en copropriété peut également signifier un accès à des terrains de tennis, à un gymnase, à une piscine et aussi à une salle de rencontre.

Ainsi, pourquoi ne pas démarrer la nouvelle année avec la meilleure résolution qui soit, soit celle de garder un esprit ouvert en se rappelant que le choix initial de vivre en copropriété avait comme base une décision éclairée et basée sur de multiples avantages.

Bien entendu, la vie n'est jamais parfaite et il y aura toujours des désagréments qui surviendront, peu importe le choix de propriété qui est exercé. Amplifions le tout avec le négativisme qui ressort souvent des nouvelles à la télévision ainsi que par la multitude des réseaux sociaux et on se retrouve alors à accentuer l'idée que la vie en copropriété n'est peut-être pas souhaitable.

Or, joignez-vous à moi pour l'année 2019 afin de vous désigner comme porte-parole de la copropriété et a ainsi promouvoir tous les bienfaits de ce type de propriété.

Donnons-nous comme objectif d'argumenter avec toute personne rencontrée qui se dit désabusée de la vie en copropriété afin de la convaincre de changer d'idée, et nous nous retrouverons alors avec une mentalité renouvelée et contagieuse qui ne pourra que s'avérer bénéfique pour le merveilleux monde de la copropriété.

À tous, je vous souhaite un Joyeux temps des Fêtes et beaucoup de bonheur dans votre vie en copropriété ! ○

Le projet de Loi 141 est adopté !



Par Patrick Beauvais
Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle – Assurance de la copropriété
chez BFL CANADA
514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

Saviez-vous que la loi régissant la copropriété a changé?

En effet, le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale du Québec a adopté le projet de Loi 141 et les dispositions de cette nouvelle loi sont entrées en vigueur le 13 juillet dernier. Celles-ci visent principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier et à protéger les dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières.

En ce qui nous concerne, elle apportera également son lot de changements en matière d'assurance de la copropriété.

Mise en place d'un fonds d'autoassurance Article 1071.1 du C.c.Q

La Loi 141 oblige désormais le syndicat à constituer un fonds d'autoassurance liquide et disponible à court terme. Ce fonds, qui demeure la propriété du syndicat, servira entre autres au paiement des franchises prévues par les assurances souscrites par ce dernier.

Ce fonds d'autoassurance sera aussi affecté à la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable, lorsque ce dernier décide de ne pas réclamer ou lorsqu'il ne peut réclamer dû à une franchise trop élevée.

Le fonds d'autoassurance s'établit en fonction du montant des franchises prévues au contrat d'assurance et d'un montant additionnel raisonnable pour pourvoir aux autres paiements auxquels il est affecté.

La loi prévoit que le fonds d'autoassurance devra être disponible au plus tard 24 mois après l'entrée en vigueur du règlement. En sachant que le législateur a l'obligation légale de publier son règlement au plus tard le 13 juin 2020, vous devrez donc avoir constitué votre fonds d'autoassurance avant le 13 juin 2022.

Enfin, il pourrait être intéressant d'accumuler deux fois le montant de la franchise. De cette façon, il sera moins urgent de renflouer le fonds après une première utilisation.

Assurance responsabilité civile obligatoire des copropriétaires

Article 1064.1 du C.c.Q

La Loi 141 oblige désormais chaque copropriétaire à souscrire à une assurance couvrant sa responsabilité civile envers les tiers dont le montant minimal obligatoire sera déterminé par règlement du gouvernement.

Constitution d'un registre des améliorations locatives

Article 1070 et 1106.1 C.c.Q

La nouvelle loi prévoit que, dans toutes copropriétés établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives seront réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait pris soin de mettre à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par le copropriétaire soient clairement identifiables.

Cette nouvelle disposition pourrait influencer dangereusement les assurances de l'immeuble, car sans registre précis des unités de référence, toutes les améliorations locatives apportées aux parties privatives depuis l'origine de l'immeuble pourraient être considérées dans le coût de reconstruction.

Nous sommes donc d'avis qu'il est essentiel pour les syndicats d'établir rapidement un registre précis décrivant les principales unités de référence.

Valeur de reconstruction et évaluation professionnelle

Article 1073 du C.c.Q

Le syndicat a d'ores et déjà l'obligation de souscrire une assurance correspondant à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

La Loi 141 encadre cette pratique et oblige les syndicats à engager un membre de l'ordre professionnel désigné par règlement du gouvernement pour exécuter l'évaluation du coût de reconstruction de l'immeuble. De plus, la valeur de reconstruction devra inclure les taxes, les frais de déblais et les honoraires des différents professionnels agissant dans le cadre de la reconstruction. Une copie de l'évaluation devra être remise à l'assureur qui couvre l'immeuble.

La loi exige également une mise à jour de l'évaluation professionnelle tous les cinq ans. Ces mises à jour devront être transmises aux assureurs afin d'indexer le coût de reconstruction à sa valeur réelle.

Responsabilité civile du syndicat

Article 1073 C.c.Q

L'assurance responsabilité civile du syndicat devra couvrir les membres de son conseil d'administration et le gérant, de même que le président, le secrétaire et les autres personnes chargées de voir au bon déroulement de l'assemblée des copropriétaires.

Il sera donc important pour le syndicat de consulter son représentant afin de vérifier que l'étendue de sa couverture en responsabilité civile est conforme à la nouvelle loi.

Franchises déraisonnables

Article 1073 C.c.Q

Le gouvernement pourrait prévoir, par règlement, les critères selon lesquels une franchise sera considérée comme déraisonnable.

Interdiction de recouvrer les franchises et les dommages auprès d'un copropriétaire

Article 1074.1 et 1074.2 C.c.Q

À compter du 13 décembre 2018, ces nouveaux articles permettront au syndicat de réclamer ou non les dommages causés aux biens assurés.

Bien évidemment, lorsque survient un sinistre et que le syndicat choisit de ne pas se prévaloir de son assurance, il devra s'occuper, avec vigilance, de la réparation des biens endommagés.

La lecture des articles 1074.1 et 1074.2 demeure ambiguë. Les juristes qui se sont penchés sur ces articles y trouvent une certaine contradiction. En effet, ces articles semblent manifestement indiquer qu'un syndicat ne pourra plus recouvrer les frais engagés pour le paiement des franchises ou la réparation des dommages auprès d'un copropriétaire d'une personne faisant partie de sa maison.

Toutefois, l'article 1074.2 préserve au syndicat le droit d'obtenir d'un copropriétaire fautif des dommages-intérêts pour le préjudice causé. Ces « dommages et intérêts » pourraient signifier le paiement des franchises assumées par le syndicat lorsque ce dernier choisit de réclamer ou la réparation du dommage occasionné aux biens lorsque le syndicat ne peut réclamer le dommage dans des situations telles que le dommage est inférieur à la franchise, qu'il y a absence de couverture ou la présence d'un plafond de garantie.

Assurance de première ligne

Article 1074.3 C.c.Q

S'il le désire, un copropriétaire pourrait, par souci de prudence, souscrire une police d'assurance couvrant la totalité de sa partie privative et pas seulement de ses améliorations. Par conséquent, cette assurance doublerait celle du syndicat. Le nouvel article 1074.3 du C.c.Q prévoit que dans une telle situation, les assurances souscrites par le syndicat demeurent prioritaires et constituent les assurances de première ligne.

L'assureur ne peut être subrogé dans les droits du syndicat, sauf si...

Article 1075.1 C.c.Q

Un assureur ne pourra être subrogé dans les droits du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, d'un administrateur ou d'une personne faisant partie de la maison du copropriétaire,

sauf pour un préjudice corporel ou moral ainsi qu'un préjudice dû à une faute lourde ou intentionnelle.

Pour conclure, le législateur devra faire adopter plusieurs règlements pour finaliser l'encadrement prévu par la Loi 141. Je suivrai pour vous les développements et vous tiendrai informés lors de mes prochaines publications. Je tiens à vous rappeler que je ne suis ni juriste ni avocat et que mes commentaires sont le fruit de mes lectures et recherches depuis l'adoption de la nouvelle loi.

Les différents intervenants de l'industrie de l'assurance qui souhaiteront offrir un service professionnel aux administrateurs d'immeubles en copropriété devront s'informer et suivre les formations nécessaires pour conseiller adéquatement leurs clients.

L'assurance de la copropriété n'est pas aussi simple qu'elle n'y paraît. Il est primordial pour les administrateurs de choisir un représentant d'assurance qualifié qui possède les compétences et les connaissances suffisantes pour les guider et les conseiller vers les bons produits d'assurance, et ce, conformément aux modalités et aux changements apportés par la nouvelle loi.

Les représentants devront être vigilants, car l'attrait d'une prime d'assurance avantageuse ne devra pas les éloigner de leur responsabilité première qui est de bien assurer leur immeuble et de souscrire un contrat d'assurance conforme à la Loi 141. Il serait même risqué pour un administrateur de souscrire un contrat qui ne respecte pas le nouveau cadre législatif puisque les copropriétaires pourraient poursuivre personnellement les membres d'un conseil d'administration pour avoir assuré l'immeuble sans tenir compte des changements légaux.

En résumé, certains administrateurs devront probablement modifier leur façon de « magasiner » leur contrat d'assurance. En effet, bien qu'importante pour la saine gestion de l'immeuble, la prime d'assurance ne devrait plus être au cœur des préoccupations. Plus que jamais les administrateurs auront le devoir de prioriser la souscription d'un produit d'assurance conforme à la Loi et à la déclaration de copropriété quitte à payer la juste prime qui s'impose. ○

Je demeure disponible pour répondre à vos questions.

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages



GMA
CONSULTANTS

**GESTION
IMMOBILIÈRE**

**ÉVALUATION
IMMOBILIÈRE**

514 840-9710
gmaconsultants.ca

OUI, C'EST NOUS QUI PAYONS.

UNE CHAUFFERIE NEUVE SANS DÉBOURSER UN SOU*.

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

Informez-vous : gazmetroplus.com



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

La formation continue, une alliée en copropriété

Par Robert Robillard,
Ph.D., CPA, CGA, Adm.A., MBA, M.Sc. Econ., M.A.P.

La copropriété québécoise a connu une période exceptionnelle de croissance depuis une dizaine d'années. Et cela se poursuit encore aujourd'hui. L'effervescence du marché immobilier rend l'accès à la propriété de plus en plus onéreux. La copropriété devient ainsi un mode d'accès privilégié par plusieurs acheteurs.

La vie en copropriété est encadrée par le Code civil du Québec. La copropriété québécoise est soumise à plusieurs règles précises notamment en ce qui a trait aux parties privatives, parties communes, parties communes à usage restreint. La déclaration de copropriété constitue le document juridique essentiel à la bonne entente entre les copropriétaires et la gestion efficace de la copropriété par le Syndicat de copropriété. Bien souvent, un règlement d'immeuble s'additionne et évolue, au fil du temps, au gré des besoins ou des vides à combler dans la déclaration.

Chaque année, l'Assemblée des copropriétaires élit le conseil d'administration, composé des administrateurs à qui incomberont les responsabilités de la planification, gestion et suivi des activités journalières de la copropriété et la réalisation des projets de plus longue haleine. Dans les complexes immobiliers de plus grande envergure, l'aide de divers professionnels sera requise pour mener à bien plusieurs activités. Dans certains cas, la gestion journalière sera également confiée à des professionnels.

Mais en toutes circonstances, les administrateurs dûment élus demeurent seuls responsables et redevables envers l'Assemblée des copropriétaires. Il va de soi que de nos jours, ne s'improvise plus administrateur ou gestionnaire de copropriété qui le veut. Les administrateurs et gestionnaires de copropriété doivent composer avec nombre de questions et défis reliés aux aspects financiers, techniques et juridiques de



la gestion en copropriété. La formation continue joue ainsi un rôle primordial pour acquérir les connaissances requises aux administrateurs. Dans cette continuité, les ordres professionnels québécois sont tout aussi exigeants envers leurs membres respectifs en termes de formation continue.

D'un côté, outre les dispositions prévues au Code civil du Québec, les exigences législatives et réglementaires québécoises tendent à augmenter le niveau de complexité de la gestion financière et technique de la copropriété québécoise, qu'elle soit menée par des professionnels ou des administrateurs dévoués. Et cela ne fait que commencer compte tenu d'un parc immobilier toujours en croissance et, lentement mais sûrement, vieillissant.

D'un autre côté, les copropriétaires s'attendent, plus que jamais, à ce que les gestionnaires et leurs administrateurs fassent preuve d'un niveau de probité élevé en matière de planification, organisation et contrôle financier sur tout ce qui a trait à leur immeuble. Le coût de la vie toujours à la hausse aidant, les copropriétaires deviennent de plus en plus sensibles à la question des frais de copropriété, particulièrement lorsqu'il s'agit du fonds de prévoyance. Les règles à venir sur le nouveau fonds d'autoassurance alourdiront d'autant plus cette nécessité d'expertise financière pour les administrateurs.

Par ailleurs, la copropriété moderne québécoise exige de l'administrateur une compréhension technique affinée des com-

posantes mécaniques de l'immeuble et des états financiers de la copropriété. L'administrateur ne peut pas prétendre effectuer ses fonctions avec prudence et diligence sans posséder un seuil acceptable d'habiletés techniques, juridiques ainsi qu'en comptabilité et gestion financière, y compris une compréhension de la conciliation bancaire, du cycle comptable et des notions de recevables et de payables.

Dans la même veine, comprendre et interpréter, voire posséder le savoir-faire relatif aux budgets du fonds d'administration et du fonds de prévoyance n'est dorénavant plus la chasse gardée des comptables. Un suivi efficace des activités financières du fonds d'administration et du fonds de prévoyance exige de l'administrateur une capacité d'analyse des chiffres rarement innée. L'argent demeure encore et toujours le nerf de la guerre en immobilier.

La connaissance des principales règles fiscales québécoises et canadiennes est également de rigueur dans un environnement où ce nombre de règles applicables augmente constamment. Les règles afférentes aux retenues à la source dans le cas d'employé, aux jetons de présence des administrateurs, celles relatives au calcul de l'impôt à payer et des taxes à la consommation en présence de locaux commerciaux font partie des aspects incontournables en la matière.

On a longtemps associé la fonction d'administrateurs en copropriété à celle de bénévole. S'il est vrai que le niveau d'engagement élevé des administrateurs reflète encore cette vocation, il n'en demeure pas moins que des connaissances financières, techniques et juridiques sont désormais nécessaires. Quant aux professionnels, ils œuvrent dans un environnement toujours en mouvance. S'adapter aux nouvelles tendances requiert une discipline et un travail d'équipe pour faire en sorte que les résultats escomptés soient au rendez-vous.

Robert Robillard, Ph.D., CPA, CGA, Adm.A., MBA, M.Sc. Econ., M.A.P.

Gestion financière de la copropriété au Québec / Condominium Financial Management in Quebec ○



École d'éducation
permanente
Apprendre. S'engager. Grandir.



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



McGill

École
d'éducation permanente

APPRENDRE. S'ENGAGER. **GRANDIR.** 

J'ai osé

viser plus haut.

Gestion de la vie
quotidienne d'une
copropriété

Étudiez toutes
les possibilités.

condo.scs.mcgill.ca

La mise en œuvre du plan de gestion d'actif



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

En tant que copropriétaire ou administrateur de syndicat de copropriété, vous devez comprendre les tenants et aboutissants du maintien de votre actif immobilier principal – le bâtiment dans lequel vous vivez. Le « plan de gestion d'actif » vise la conservation de la valeur fonctionnelle et économique de l'immeuble de la manière la moins coûteuse possible.

Votre syndicat est-il en mode préventif ou en mode réactif face à ses responsabilités de fiduciaire de l'immeuble ?

Y-a-t'il eut un déficit d'entretien accumulé au fil des ans par manque de fonds ou de planification stratégique ? Ou en êtes-vous dans la réalisation des travaux énoncés au rapport du fonds de prévoyance ? Les échéances sont-elles respectées ou fréquemment étirées ou dépassées, voire ignorées ? Avez-vous subi des cotisations spéciales qui auraient pu être évitées par un meilleur entretien des composantes ? Et surtout, comment mettre le plan de gestion d'actif en application concrètement ?

Nous tenterons de vous apporter des éléments de réflexion sur ces sujets d'importance en copropriété.

Les poupées russes ou l'interrelation des processus de gestion

Le plan de gestion d'actif immobilier est une approche stratégique qui regroupe généralement tout un panier d'actions concertées sur l'immeuble, telles que l'entretien, la mise aux normes, les réparations courantes et majeures. Un tel plan vise à optimiser le rendement des équipements et à assurer la pérennité de ceux-ci et du bâtiment dans son ensemble. Nous n'aborderons pas ici la question des améliorations et transformations, qui feront l'objet d'un prochain article.

La genèse normale d'un plan de gestion d'actif (Fig.1) débute lors de la passation initiale du bâtiment nouvellement



construit du promoteur au syndicat de copropriété.

Dans le but de constituer un fonds de prévoyance, le bâtiment fera normalement l'objet d'une inspection complète et un professionnel de la construction rédigera un rapport de réception des parties communes.

Pour un édifice existant, il est également possible que le fonds de prévoyance soit développé à partir d'un rapport d'état d'immeuble.

A partir de ces documents, et en tenant compte du cycle de vie des composantes de l'immeuble, un plan de gestion d'actif sera élaboré. Malheureusement, ces précieux documents sont souvent remisés dans un tiroir ou en fichier archivé, comme s'il était plus important de préserver les documents que le bâtiment lui-même !

Pourtant, ces processus de gestion sont interreliés comme des poupées russes et fournissent de précieuses informations aux administrateurs, lors de leur prise de décision.

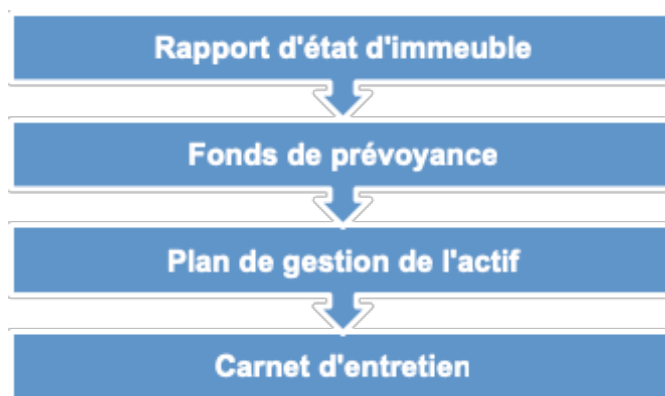


Fig.1 Interrelation des processus de gestion



L'estimation du coût de l'entretien, des réparations et du remplacement des parties communes

On se rappellera qu'un fonds de prévoyance est strictement réservé aux réparations majeures et au remplacement des parties communes. Il ne doit pas être utilisé pour assurer les opérations courantes (contrats de service, déneigement, entretien ménager,...).

Le plan de gestion d'actifs définit les opérations d'entretien en fonction des besoins des composantes de l'immeuble, ainsi que des obligations énoncées à la déclaration de copropriété. Ces opérations seront répertoriées dans un carnet d'entretien contenant (idéalement) toutes les informations sur chacun des travaux de réparation ou de remplacement effectués sur le bâtiment (date, objet, coût, fournisseur, garantie,...).

Par exemple, il est essentiel de connaître l'historique de l'entretien des équipements de transport vertical (ascenseurs, monte-personnes, monte-charge) afin de préciser les calendriers d'entretien et de remplacement. Sans ces précieuses données conservées de façon rigoureuse, une fâcheuse panne peut survenir.

Au risque de me faire dire que j'exagère, je suis d'avis que les données que vous détenez sur la mise en application du plan de gestion de l'actif sont tout aussi importantes que l'actif lui-même.

Selon l'orientation du conseil d'administration, la politique d'entretien augmente ou limite la durée de vie des composantes de l'immeuble. La politique d'entretien de l'immeuble a donc une influence directe sur les cotisations des copropriétaires au fonds de prévoyance.

Plus l'entretien est régulier et planifié, plus les cotisations demeurent à un niveau acceptable et prévisible. Il est important que le professionnel-conseil précise en consultation avec les administrateurs le niveau d'entretien recherché, afin de prédire la fin de la durée de vie utile des composantes de l'immeuble. Cette démarche est également essentielle pour évaluer le coût des réparations majeures et de remplacement des parties communes.

Plus le plan de gestion de l'actif sera suivi de façon rigoureuse, moins grands seront les risques de recourir à des cotisations spéciales pour effectuer des travaux urgents.

Le plan de gestion d'actifs indique généralement les travaux correctifs qui doivent être effectués et leur coût estimé en fonction d'un cycle de vie prévu de la composante. Ces coûts doivent être annualisés en fonction de l'indice des prix à la consommation, de l'indice des coûts de construction et ajustés en fonction de l'inflation.

Imaginez une toiture qui coûterait 30,000 \$ à refaire en 2018. Son coût de remplacement dans 25 ans pourrait bien avoir doublé... Il faudra donc ajuster les cotisations progressivement pour parvenir à assumer une telle dépense dans l'avenir.

Le plan de gestion d'actifs offre une évaluation approximative des montants requis au fonds de prévoyance pour l'entretien de l'immeuble. Le conseil d'administration bénéficie donc d'un document permettant de justifier le montant des sommes requises, lors d'assemblées de copropriétaires. Cependant, ces montants sont basés sur les prix théoriques du marché et non sur des soumissions reçues en bonne et due forme suite à un appel d'offres. Il faut donc, aussi souvent que nécessaire, valider ces montants estimés par un appel d'offres.

Les travaux d'entretien régulier

Tous ces travaux font en général l'objet de contrats de service, tels que la protection-incendie, les ascenseurs, les ouvre-portes automatiques, le déneigement, l'entretien ménager, l'entretien des végétaux, ... et leur coût devrait être défrayé à même le budget d'opération annuel. Le suivi de ces coûts récurrents est donc facilité par la connaissance des montants déboursés lors des années antérieures. Certains de ces coûts sont d'ailleurs négociés annuellement. Ce type de travaux ne nécessite que rarement l'intervention de professionnels et peut être géré par le conseil d'administration ou le gestionnaire externe.

Les travaux mineurs sans permis

Je ne parle évidemment pas des travaux effectués illégalement ici ! Non, il s'agit plutôt d'identifier les travaux d'entretien ou de réparation qui ne nécessitent pas de permis municipal lors de leur réalisation.

Ils sont nombreux : peinture des espaces communs, remplacement des couvre-planchers, remplacement des sources d'éclairage, rejointoiement, scellement (calfeutrage), et tout travail sur l'immeuble qui n'entraîne pas de transformation au sens des règlements municipaux.

Le remplacement de la membrane de toiture tombait anciennement dans cette catégorie, mais de plus en plus, certaines villes exigent un permis, même si le remplacement est fait à l'identique. Il se pourrait donc que votre ville exige par exemple une membrane blanche...informez-vous avant de donner le contrat! Pour ce type de travaux, les sommes en jeu augmentent rapidement et vous pourrez, si vous le désirez, vous faire conseiller par un professionnel, afin de faire un choix éclairé de produits et de méthodes de mise en application.

Les travaux majeurs nécessitant permis

Cette catégorie regroupe tous types de travaux qui visent le remplacement de composantes rendues à la fin de leur cycle de vie. Le toit, une terrasse au toit, les garde-corps, le parement, les marquises, les portes, les fenêtres, les balcons, et les aménagements au sol tels que trottoirs, rampes d'accès, murets,... Dans le doute, il faut s'informer et ne pas prendre l'avis d'un fournisseur comme étant la version officielle afin d'éviter de recevoir un avis de non-conformité de la ville.

Tous ces travaux doivent être conçus par un professionnel de la construction tel qu'architecte et ingénieur (ou technologue professionnel membre de l'O.T.P.Q. pour un bâtiment qui comporte au plus 4 unités).

Afin d'obtenir des soumissions comparables lors de la réalisation de tels travaux, la meilleure pratique de gestion consiste à faire préparer les plans et devis des travaux par le professionnel-consultant, en accord avec la politique de gestion du syndicat. Vous pourrez ensuite distribuer des documents clairs sur le travail à accomplir à vos fournisseurs recommandés. Ainsi le jeu de la libre concurrence pourra s'exercer et vous pourrez obtenir le meilleur coût sans compromis sur la qualité des travaux.

Il faut éviter de travailler à l'envers : c'est-à-dire de demander à des fournisseurs de soumissionner sur la base d'une solution technique et de produits qu'ils auront eux-mêmes choisis ! C'est le meilleur moyen de recevoir des soumissions disparates et difficiles à comparer.

Enfin, nous ne saurions trop insister sur la nécessité de faire surveiller la réalisation des travaux par le professionnel, afin que le choix des produits spécifiés et les détails de mise en œuvre demandés soient respectés au chantier. C'est la meilleure assurance qualité.

Le calendrier de réalisation

Ce que le plan de gestion de l'actif ne fournit pas c'est l'échéancier de mise en œuvre des travaux majeurs.

Par exemple, pour arriver à procéder au remplacement de portes et fenêtres sur un bâtiment, il faudra tout d'abord choisir le professionnel, faire une inspection à jour des conditions existantes, faire préparer les plans et devis, procéder à la demande de permis (qui peut prendre un temps relativement long selon le temps de l'année ou la demande est déposée), faire l'appel d'offres, procéder à la commande (la fabrication entraîne souvent des délais significatifs) et enfin procéder à l'installation. Ces étapes demandent une approche ordonnée (Fig.2) et l'établissement d'un calendrier réaliste. On ne voudrait pas commencer un tel processus à l'été et se retrouver en conditions hivernales...



Fig 2. Étapes de réalisation

Selon le type de travaux à effectuer, les délais plus ou moins longs auront un impact sur leur mise en œuvre. Il sera donc important de prévoir toutes les opérations requises par la réalisation de travaux majeurs prévus dans le plan de gestion d'actif. ○

© 2018 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.



Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

Une offre unique !

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

Appelez-nous !



450 471 8804

patrickm@groupejette.qc.ca



Repartez du bon pied.



Par Me Sarah Blanchet et
Me Victoria Lemieux-Brown
avocates chez
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



La location d'un logement détenu en indivision

La détention d'un immeuble en copropriété indivise avec une personne autre que votre conjoint(e) pourrait faire obstacle à la possibilité de reprendre votre logement pour vous y loger et vous contraindre à respecter le droit de votre locataire au maintien dans les lieux., et ce, de façon perpétuelle.

1. Principes de base de la copropriété

La copropriété se définit comme la propriété d'un même bien par plusieurs personnes ensemble et concurremment. Elle est dite par « indivision » lorsque qu'il n'y a pas de division matérielle du bien et « divise » lorsque le droit de copropriété se répartit par fractions entre les copropriétaires, comprenant une partie privative, matériellement séparée des autres, et une quote-part des parties communes¹.

L'indivision peut être créée lorsque plusieurs personnes se portent acquéreurs d'un immeuble, tel un triplex, et ce, afin que chacun d'eux occupe une unité d'habitation distincte, ou pour faire la location de chacune des unités à un locataire distinct.

Dans le premier cas, soit les propriétaires occupent des unités d'habitation distinctes, il s'agit d'une situation qui se rapproche de la copropriété divise, puisqu'une convention régira la copropriété, des frais communs seront facturés mensuellement, des usages exclusifs seront accordés à certains copropriétaires, etc.

Le présent article portera plutôt sur la seconde situation, soit celle où les copropriétaires, un couple ou des partenaires d'affaires, acquièrent ensemble un immeuble d'habitation en vue de faire la location des unités.

2. Règle particulière au bail d'un logement : droit au maintien dans les lieux

Le *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce, aux articles 1892 et suivants, les règles particulières au bail d'un logement. On y retrouve entre autres les obligations concernant la remise au locataire d'une copie du bail et du règlement de l'immeuble, les modalités du loyer, l'état du logement, les améliorations ou réparations à celui-ci, l'accès au logement par le locateur et la visite par un acquéreur ou un locataire éventuel.

La règle que nous désirons particulièrement aborder dans le présent article est celle dont bénéficie le locataire au sujet du maintien dans les lieux.

- Bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux

Le locataire dispose d'un droit personnel au maintien dans les lieux. Ainsi, il ne peut être évincé du logement que dans les cas prévus par la loi². L'époux ou le conjoint uni civilement au locataire bénéficie également d'un droit au maintien dans les lieux, de même que son conjoint de fait si ceux-ci habitent ensemble depuis au moins six mois³. Le parent ou un allié⁴ du locataire bénéficie également de ce droit. Le droit au maintien dans les lieux ne profite toutefois pas au sous-locataire⁵.

- Reconduction et modification du bail

À l'arrivée de son terme, le bail est reconduit de plein droit aux mêmes conditions et pour la même durée (le bail sera reconduit pour douze mois si sa durée excède cette période⁶), sous réserve du droit du locateur d'en modifier les conditions par l'envoi au locataire d'un avis de modification dans les délais prescrits par l'article 1942 C.c.Q. S'il refuse la modification proposée, le locataire doit en aviser le locateur dans le mois suivant la réception de l'avis. À défaut, il sera réputé avoir accepté la reconduction du bail aux nouvelles conditions proposées.⁷

¹ Article 1010 du Code civil du Québec..

² Article 1936 C.c.Q.

³ Article 1938 C.c.Q.

⁴ Selon le dictionnaire de droit québécois et canadien, signifie « Parent du conjoint d'une personne ou, relativement aux parents d'une personne, le conjoint de celle-ci. »

⁵ Article 1940 C.c.Q.

⁶ Article 1941 C.c.Q.

⁷ Article 1944 C.c.Q.



Dans l'éventualité d'un refus du locataire, le locateur peut s'adresser au tribunal afin qu'il statue sur les modifications proposées. S'il échoue, le bail sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures⁸.

De plus, le locateur peut s'opposer à la reconduction du bail dans certains cas prévus par le législateur, notamment la reprise, l'agrandissement et la démolition du logement. L'article 1958 C.c.Q. fait toutefois obstacle au droit à la reprise du logement par le locateur lorsque l'immeuble est détenu en copropriété indivise.

- La reprise du logement et l'éviction – article 1958 C.c.Q.

En effet, l'article 1958 C.c.Q. est particulier et peu connu. En vertu de celui-ci, **le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble à revenus ne peut reprendre un logement s'y trouvant, à moins qu'il n'y ait qu'un seul autre propriétaire et que ce dernier soit son conjoint de droit ou de fait. D'ailleurs, dans l'affaire Trolie c. Thorpe⁹**, la Régie du logement a décidé que peuvent être qualifiés de « conjoints » deux personnes qui n'habitent pas ensemble, mais qui ont un projet de vie commun, des vies intimement liées et qui entretiennent une relation exclusive¹⁰.

Le logement peut être repris selon les termes et conditions de l'article 1957 C.c.Q. qui prévoit que le propriétaire d'un logement peut le reprendre pour l'habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants au premier degré, ou tout autre parent ou allié dont il est le principal soutien.

C'est ainsi que pour reprendre un logement dans un immeuble détenu en indivision, deux conditions sont nécessaires selon l'article 1958 C.p.c. : (i) les copropriétaires doivent être au nombre de deux et (ii) ceux-ci doivent être des conjoints mariés ou de fait . Cela n'exclut toutefois pas que le locataire d'un logement situé dans un immeuble détenu en copropriété indivise puisse accepter une indemnité en argent du locateur pour quitter les lieux. Un tribunal pourrait également accorder une telle indemnité¹².

À titre d'illustration, dans l'affaire *Barakat c. Homier*¹³, la demande d'autorisation de reprendre le logement a été rejetée par le tribunal puisque l'immeuble était détenu en indivision par un homme et sa belle-fille.

À titre d'illustration, dans l'affaire *Barakat c. Homier*¹³, la demande d'autorisation de reprendre le logement a été rejetée par le tribunal puisque l'immeuble était détenu en indivision par un homme et sa belle-fille.

Quant à l'affaire *Viel c. Perez*¹⁴, le locataire a accepté que le locateur, copropriétaire indivis de l'immeuble, reprenne son logement. Toutefois, comme les conditions précitées de l'article 1958 C.c.Q. n'étaient pas remplies, sa demande en dommages-intérêts a été rejetée. Le tribunal a en effet souligné qu'il relevait de son devoir du locataire de s'informer des conditions donnant ouverture à la reprise d'un logement dans sa situation.

Conclusion

L'article 1958 C.c.Q. est particulier et vise à prévenir les pratiques abusives. Tout copropriétaire indivis qui désire louer son logement doit donc être prudent et vigilant, car il pourrait devoir maintenir un locataire dans les lieux loués, et ce, pour une durée indéterminée! Que vous soyez locateur ou locataire, il demeure important de bien connaître vos droits et obligations. ○

⁸ Article 1947 C.c.Q.

⁹ 2016 CanLII 133587 (QC RDL).

¹⁰ Ibid, paragr. 14-16.

¹¹ JOBIN, Pierre-Gabriel, *Le louage*; Collection *Traité de droit civil*, 2^e édition, Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, 1996, paragr. 236

¹² Article 1963 C.c.Q. Voir aussi *Trolie c. Thorpe*, 2016 CanLII 133587 (QC RDL).

¹³ 2018 QCRDL 20468.

¹⁴ 2017 QCRDL 31791.

OFFRE SPÉCIALE

2 traitements extérieurs et 4 traitements intérieurs

20%
de rabais*

31,95 \$ par mois (prix régulier 39,95 \$)

*La paix
sur tous
les niveaux!*

Être protégé à l'année et économiser 20 % mensuellement, c'est s'offrir la grosse paix, à petit prix! Fiez-vous à de vrais experts en gestion parasitaire.



RONGEURS



PERCE-OREILLES



FOURMIS



**LÉPISME
ARGENTÉ**



ARAIGNÉES

**Avec V Extermination,
à vous la victoire!**



EXTERMINATION
GESTION PARASITAIRE

VEXTERMINATION.COM

1 888 735-5534

Certaines conditions s'appliquent.
Ne peut être jumelée à aucune autre promotion. Taxes en sus.



Par Me Simon Brière
KSA avocats

Entrée en vigueur des nouvelles règles en matière d'assurance de copropriétés divises : survol des modifications à venir

Alors que plusieurs souhaitaient (et souhaitent toujours) une réforme majeure de la législation en matière de copropriété divise, notamment par rapport aux assurances, le projet de loi 141 (*Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*) a été adopté et sanctionné le 13 juin dernier (ci-après la « Loi »). Un pan important de cette Loi vise à imposer de nouvelles règles en ce qui a trait aux assurances pour les copropriétés divises.

Bien que l'entrée en vigueur d'une majeure partie de ces nouvelles dispositions soit conditionnelle à l'adoption d'un ou plusieurs règlements par le gouvernement, lesquels devraient être adoptés au cours des prochains mois ou années, certaines dispositions sont entrées en vigueur le 13 décembre dernier et viennent s'ajouter à l'actuel *Code civil du Québec*.

Que prévoient ces nouvelles dispositions en matière d'assurance?

1. Couverture d'assurance

Auparavant, lorsqu'un syndicat de copropriété souscrivait à une police d'assurance pour la couverture de son immeuble, il devait assurer la valeur à neuf de l'immeuble. Or, dorénavant, le législateur a remplacé cette obligation par une notion plus complète et précise, soit celle d'assurer l'immeuble pour son coût de reconstruction. Une nouvelle obligation pour le syndicat de copropriété est par ailleurs prévue à cet effet, soit de faire évaluer le montant du coût de reconstruction tous les cinq (5) ans par un membre d'un ordre professionnel qui sera désigné par règlement du gouvernement.

Ce changement risque fort probablement d'occasionner une hausse des primes d'assurances pour le syndicat ainsi que

des frais supplémentaires pour les copropriétaires. Toutefois, en contrepartie, les copropriétaires pourront désormais compter sur une meilleure protection en cas de sinistre.

2. Seuil minimal d'assurance

Bien que le syndicat ainsi que chacun des copropriétaires aient toujours eu l'obligation de souscrire à une assurance responsabilité civile, le nouvel article 1064.1 du *Code civil du Québec* prévoit la possibilité pour le gouvernement de déterminer par règlement le montant minimal d'assurance à lequel ceux-ci doivent souscrire.

Cette modification vise à offrir une meilleure couverture et protection aux copropriétaires et au syndicat, notamment dans l'éventualité d'une poursuite judiciaire.

3. Création d'un fonds d'auto assurance

Le législateur a introduit une nouveauté à l'article 1071.1 du *Code civil du Québec*, soit l'obligation pour le syndicat de créer un fonds d'auto assurance, distinct du fonds de prévoyance. Ce fonds, propriété du syndicat, servira à payer les franchises prévues par les assurances souscrites par le syndicat.

Il sera aussi utilisé, en dernier recours, pour réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels le syndicat a un intérêt assurable lorsque le fonds de prévoyance ou une indemnité d'assurance ne seront pas suffisants pour y pourvoir. Ce fonds sera financé par une cotisation des copropriétaires, laquelle cotisation minimale sera également prévue par règlement du gouvernement.

4. Registre des améliorations apportées aux parties privatives

La Loi prévoit notamment qu'un syndicat de copropriété aura dorénavant l'obligation de tenir à la « *disposition des*



copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables ». Ainsi, dès qu'un copropriétaire rénove ou améliore son unité de copropriété, il devra en fournir les détails au syndicat, notamment la nature et la valeur des travaux.

Cette nouvelle obligation aura pour effet d'influencer la valeur de l'unité au moment de la revente, mais aussi le coût de la prime pour la couverture d'assurance de l'unité considérant que l'on tient en compte les améliorations apportées.

En effet, on veut ainsi éviter que ces améliorations soient indemnisées par l'assureur du syndicat et non celui du copropriétaire, d'où l'importance d'identifier clairement les éléments d'origine et les améliorations subséquentes.

Les copropriétés créées depuis le 13 juin 2018, date d'adoption de la Loi, doivent se conformer à cette nouvelle obligation depuis le 13 décembre 2018. Pour les autres copropriétaires, l'entrée en vigueur est prévue pour le 13 juin 2020.

La Loi, à son article 653, prévoit par ailleurs que *« dans les copropriétés divisées établies avant le 31 octobre 2017, les parties privatives sont réputées, dans l'état où elles se trouvent à cette date, ne comporter aucune amélioration apportée par un copropriétaire, à moins que le syndicat n'ait déjà mis à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives conforme à cet article »*.

5. Garantie d'assurance du syndicat

Une des modifications en vigueur depuis le 13 décembre 2018 : l'assurance du syndicat constituera désormais l'assurance en première ligne. À cet effet, le nouvel article 1074.3 du *Code civil du Québec* prévoit que *« lorsque des assurances contre les mêmes risques et couvrant les mêmes biens ont été souscrites séparément par le syndicat et un copropriétaire, celles souscrites par le syndicat constituent des assurances en première ligne »*.

Par exemple, dans le cas où un copropriétaire subirait un dégât d'eau et qu'il s'agissait d'un risque couvert autant par l'assureur du copropriétaire que celui du syndicat, c'est ce dernier qui devra effectuer une réclamation auprès de son propre assureur.

L'article 1074.1 du *Code civil du Québec* prévoit par ailleurs que *« lorsque survient un sinistre mettant en jeu la garantie prévue par un contrat d'assurance de biens souscrit par le syndicat et que celui-ci décide de ne pas se prévaloir de cette assurance, il doit avec diligence voir à la réparation des dommages causés aux bien assurés [...] »*. Cela signifie que si un sinistre assurable survient et que le syndicat décide, pour quelconques raisons, notamment éviter le paiement de la franchise prévue à sa police d'assurance, de ne pas se prévaloir de son assurance, il ne pourrait alors exiger du copropriétaire de réclamer auprès de son propre assureur.

Le syndicat devra par ailleurs assumer lui-même avec diligence la réparation des dommages. En renonçant au bénéfice de son assurance, ce nouvel article prévoit également que le syndicat ne pourra *« poursuivre les personnes suivantes pour les dommages pour lesquels, autrement, il aurait été indemnisé par cette assurance »* :

1. *Un copropriétaire;*
2. *Une personne qui fait partie de la maison d'un copropriétaire;*
3. *Une personne à l'égard de laquelle le syndicat est tenu de souscrire une assurance en couvrant la responsabilité ».*

Conclusion

Ainsi, bien qu'il s'agisse d'un survol non exhaustif des nouvelles règles présentes et à venir dans le domaine de l'assurance des copropriétés divisées, nous pouvons dès maintenant constater la complexité que représente l'application de ces règles pour les syndicats ainsi que les copropriétaires.

Nous vous invitons à communiquer avec votre conseiller juridique pour en savoir davantage sur les dernières modifications législatives dans ce domaine et connaître en détails et avec précision les dates d'entrée en vigueur des nouvelles mesures ainsi que leurs impacts sur votre copropriété. ○

Témoignage d'un membre CondoConseils

Bonjour, à qui de droit.

J'ai heureusement assisté à votre dernier colloque tenu à l'hôtel Château Royal de Laval. Je dis heureusement, car en plus d'avoir assisté à un programme de conférences très intéressantes et enrichissantes, j'ai eu la chance en faisant le tour des compagnies qui avaient un kiosque autour de la salle, d'en rencontrer une dont les deux représentants m'ont beaucoup impressionné par leurs conseils judicieux, conseils qui ont abouti à l'accord d'un contrat.

Nous avons, en effet, depuis quelques mois, un problème d'infiltration au niveau d'une toiture neuve faite en 2015. Nous ne pouvions voir où l'eau pouvait s'infiltrer. Deux représentants de la compagnie sont venus sur place voir la situation et rapidement nous ont dit savoir d'où venait le problème. Le couvert installé au-dessus de la gouttière en était la cause.

Une proposition de contrat nous a alors été envoyée et après l'avoir acceptée, deux hommes sont venus aujourd'hui pour faire le travail et régler le problème. Ces deux hommes qui ont fait le travail démontraient, en plus de leurs grandes connaissances du travail, un amour certain du travail qu'ils faisaient. Non satisfaits d'avoir terminé le travail prévu au contrat, ils se sont déplacés sur chacune des parties de la toiture de nos deux blocs abritant 12 condos pour vérifier et corriger au besoin des joints qui nécessitaient une certaine application de scellant. Ailleurs ils se sont arrêtés sur le bord de la toiture pour nettoyer des gouttières où un surplus de débris s'était accumulé.



Je vous ai témoigné de ma grande satisfaction pour vous remercier d'avoir invité la compagnie Gestion Defcor Inc. et vous inviter, au besoin, à la recommander à vos membres.



Jean-Guy Leduc
Président de SDC Bourg Nouveau 8930-8940
Brossard (Québec)

RICHARD LAVOIE
AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

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

Courriel : richardlavoie.avocat@bellnet.ca



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

MEMBRE DE CONDOCONSEILS OU DE CONDORÉSEAU?

Accédez à une assurance exclusive
pour votre syndicat de copropriété.

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

Patrick Beauvais

Courtier en assurance de dommages
Directeur clientèle

514 904-4434 | pbeauvais@bflcanada.ca

bflcanada.ca





CONDOWeek-end
Laval 2019

Hydro  **Solution**

Quoi de neuf en 2019 ?

Samedi 27 avril 2019 | 7h30 à 12h30

Endroit : Château Royal à Laval, 500, boul. du Souvenir, Laval

Consultations juridiques gratuites !

Un rendez-vous à l'**Espace DARGIS** durant tout l'événement.



Me Richard Lavoie
Me Paul-André LeBouthillier



Inscription en ligne à ExpoCondo.ca

Petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS !

Horaire de la journée

07h30 – 08h30

Inscriptions et petit déjeuner

08h30 – 09h30



1^{ère} Partie Conférencier : **Jean-François Lavigne**
(Zaraté + Lavigne Architectes)

La mise en application du Plan de gestion de l'actif

- Comment interpréter concrètement les recommandations
- Quels travaux nécessitent des plans et devis ?
- Quels travaux nécessitent un permis ?
- Quels travaux nécessitent un appel d'offres ?
- Quels travaux nécessitent une surveillance ?
- La mise à jour de la situation du fonds de prévoyance

09h30 – 10h30



2^{ème} Partie Conférencier : **Patrick Beauvais**, directeur clientèle,
Courtier en assurance de dommages (BFL CANADA)

Obligations pour le syndicat : • Fonds d'autoassurance • Configuration actualisée des parties privatives (registre de la copropriété) • Évaluation pour fins d'assurances • Nature et étendue de l'assurance responsabilité civile du syndicat

Impacts pour les copropriétaires et le syndicat : • Assurance obligatoire pour chaque copropriétaire • Franchise raisonnable • Renonciation à la subrogation obligatoire

10h30 – 11h00

Pause café – Réseautage avec les fournisseurs

11h00 – 11h15

Programme d'Excellence en Copropriété
REMISE DES PRIX DU CONOURS - ÉDITION 2019



11h15 – 12h15



3^{ème} Partie Conférenciers : **Me Sébastien Fiset et Me Simon Oliva** (Fiset Légal)

Développements législatifs récents et à venir en copropriété divise (Me Oliva)

- Amendements au *Code civil du Québec* • Foyers au bois, combustion
- Enveloppe du bâtiment • Cannabis • Assurance • Registre de la copropriété

Charges communes, autres frais, pénalités et intérêts en copropriété (Me Fiset)

- Perception : selon les valeurs relatives, l'utilisation ou autre • Intérêts, clauses pénales et abusives • Révision et modification des valeurs relatives des copropriétaires
- Perception et imputation des charges, frais et pénalités • Hypothèque légale du syndicat et « super priorité »

12h15 – 12h30

Période de questions

Hydro Solution

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE

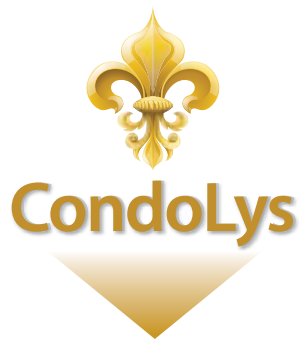


INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR
ET 1 AN SUR LA MAIN D'ŒUVRE

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

Tél. : 1 877 326-0606 # 4228

HYDROSOLUTION.COM



Concours annuel

Soyez la copropriété de l'année
en soumettant votre candidature
avant le 1^{er} mars 2019

*Un rendez-vous
incontournable
le 27 avril 2019!*

AVANTAGES À PARTICIPER

- Bénéficier d'une notoriété et d'une reconnaissance auprès du grand public et du milieu des acteurs du marché de la copropriété;
- Profiter d'une visibilité médiatique à la grandeur du Québec;
- Valoriser son syndicat de copropriété et l'ensemble de ses copropriétaires;
- Aucun frais pour participer;
- Jouir d'un endossement d'excellence de ses pairs.

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ

- Tout syndicat de copropriété du Québec;
- Être en règle auprès du Registraire des entreprises du Québec (REQ);
- Compléter le formulaire de mise en candidature;
- Respecter la date limite du 1^{er} mars 2019 pour transmettre votre candidature.

CATÉGORIES

- Syndicat de moins de 50 unités; • Syndicat de 50 à 100 unités;
- Syndicat de plus de 100 unités.



La remise des prix **CondoLys** est une occasion unique de faire reconnaître l'excellence de la gestion de votre copropriété ainsi que de souligner l'engagement et le dévouement des membres de votre conseil d'administration.

Pour soumettre votre candidature, veuillez compléter le formulaire et le questionnaire de mise en candidature disponibles à www.institutcopropriete.ca et les faire parvenir par courrier électronique avant le 1^{er} mars 2019 à info@institutcopropriete.ca

ÉVÉNEMENTS *de la copropriété* **2019**

Une présentation d' **Hydro**  **Solution**

Les **CONDOS**Week-end

Samedi 27 avril 2019 | 7h30 à 12h30

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

Quoi de neuf en 2019

Obligations pour le syndicat : • Fonds d'autoassurance • Configuration actualisée des parties privatives (registre de la copropriété) • Évaluation pour fins d'assurances • Nature et étendue de l'assurance responsabilité civile du syndicat / Impacts pour les copropriétaires et le syndicat : • Assurance obligatoire pour chaque copropriétaire • Franchise raisonnable • Renonciation à la subrogation obligatoire.

Une présentation de **JAN**  **PRO**



Samedi 25 mai 2019 | 8h15 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférencier : Me Karl De Grandpré

Les nuisances

La libre jouissance d'une partie privative est limitée par l'obligation pour un copropriétaire de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Le cours portant sur les nuisances étudiera les divers types de nuisances que l'on retrouve habituellement dans une copropriété dont, notamment, les nuisances causées par le bruit et les animaux. Ce cours proposera des méthodes efficaces pour remédier à ce type de problèmes.

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 25 mai 2019 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Bernard Bousseau

Les assurances en copropriété

Les assurances en copropriété sont souvent un sujet de discussion et même de discordes au sein d'un syndicat de copropriété. Afin de bien comprendre tous les enjeux inhérents et pertinents à cet important poste de dépenses, le cours portant sur les assurances couvrira une foule d'éléments qui sauront aider les administrateurs et les gérants de syndicats de copropriété.

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 8 juin 2019 | 8h15 à 10h15

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférencier : Jean-François Lavigne

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 préreception - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 8 juin 2019 | 10h30 à 12h30

ICQ - 8515, Lafrenaie, Montréal (Québec)

Conférenciers : Éric Massé et Jean Lauzier

Les finances et le fonds de prévoyance

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

Une présentation d' **HydroSolution**

CLASSIQUE ANNUELLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lundi 12 août 2019

Classique annuelle de la Copropriété 2019

Club de golf de l'Île de Montréal

33700, rue Damien-Gauthier, Montréal (Québec)



Club de golf
de l'Île de Montréal

Gratuit pour les administrateurs des syndicats de copropriété membres de CondoConseils.
Information : Marie-Andrée Lambert au 514 397-2163 - Île de Montréal : 514.448.6000
Site Internet : <http://www.cgim>

Une présentation de **JAN+PRO**



Samedi 21 septembre 2019 | 8h30 à 12h00

ICQ - 8515, Lafrenaye, Montréal (Québec)

Conférencier : Hubert St-Pierre

Les aspects techniques en copropriété

Le cours 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 - SYSTÈMES MÉCANIQUES - SYSTÈMES ÉLECTRIQUES - AIRES INTÉRIEURES

Une présentation d' **HydroSolution**

COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Samedi 9 novembre 2019 | 7h30 à 12h30

Colloque Annuel de la copropriété

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

Participation, petit déjeuner et stationnement gratuit pour TOUS!



Inscription en ligne sur ExpoCondo.ca

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS EN SCIENCES DU BÂTIMENT

Consultation et diagnostic

INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS (LOI 122)

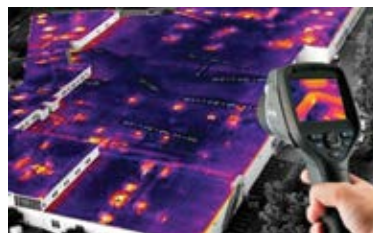
- › Identification des défauts et de leur cause
- › Gestion des conditions dangereuses
- › Rapport de vérification et registre

TOITURES ET ÉTANCHÉITÉ

- › Expertise et inspection
- › Programme d'entretien préventif
- › Gestion de projets de remplacement
- › Surveillance des travaux
- › Recherche de fuites
- › Service d'appels d'urgence

PLAN DIRECTEUR, MAINTIEN D'ACTIFS ET FONDS DE PRÉVOYANCE

- › Inventaire des actifs
- › Évaluation des conditions, des coûts et du cycle d'utilisation



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

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

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



514 251-1313 | www.gesfor.com



La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

Programme d'entretien préventif de toiture



Par Gaétan Raymond
Chargé de projets principal
Toitures et étanchéité
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Que votre toiture soit de type commercial ou industriel, que ce soit un toit-terrasse ou une toiture traditionnelle (ancestrale) à versants, elle est constamment exposée aux éléments extérieurs, et ses propriétés physiques évoluent dans le temps. Son processus de vieillissement est influencé par la température, l'ensoleillement, la pluie et tous autres événements météorologiques tels que les vents violents ou les cycles de gel et de dégel rapides. La détérioration d'une toiture se produit à la longue et s'accroît normalement avec l'âge du système.

La toiture fait partie intégrante de l'enveloppe du bâtiment et devrait faire l'objet d'un entretien régulier pour assurer une longévité optimale. Des inspections effectuées chaque année et des travaux de maintenance planifiés permettent ainsi de prolonger la durée de vie de tous les types de toitures.

Pourquoi implanter un programme d'entretien préventif de toiture?

Un programme d'entretien préventif permet aux propriétaires d'une part de protéger leur investissement, d'autre part d'assurer un service ininterrompu pendant la durée de vie prévue de la toiture, sans qu'ils aient à dépenser des sommes d'argent pour des travaux (réparations) n'ayant pas été planifiés ou anticipés.

Il s'agit de :

- corriger les problèmes mineurs avant qu'ils ne deviennent plus graves et plus coûteux;
- éviter que la toiture ne perde de sa performance, provoquant ainsi des interruptions dans les activités du bâtiment;
- s'assurer que la toiture atteindra, voire dépassera sa durée de vie prévue.



Le résultat final est un gain de performance et un retour sur investissement.

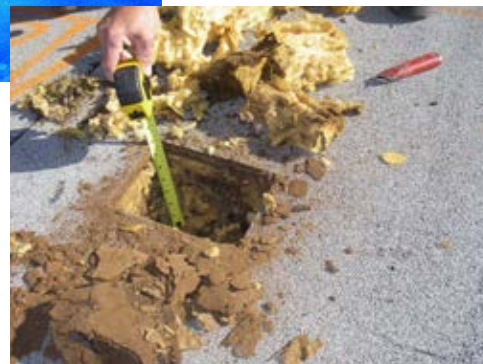
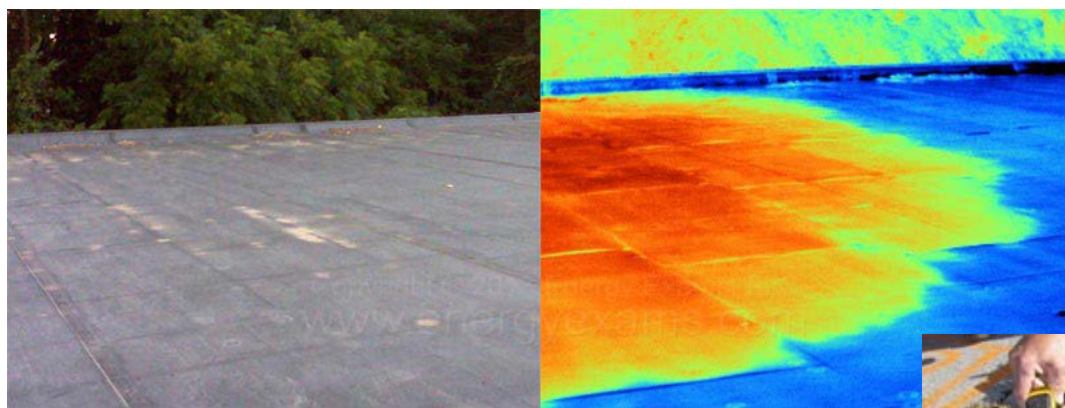
Comment implanter un programme d'entretien préventif de toiture?

Les consultants en toitures et étanchéité sont bien outillés pour faire l'analyse et l'évaluation de l'état de toitures, et préparer des recommandations en tenant compte des besoins techniques et financiers des clients.

Le rôle du consultant en toitures est d'élaborer une politique d'entretien adaptée au système existant et de permettre au propriétaire d'obtenir le meilleur rendement possible tout au long du cycle de vie de la toiture. Le consultant doit décider du genre d'interventions susceptibles d'être les plus appropriées : Le toit doit-il être refait? En partie ou en totalité? La restauration du complexe d'étanchéité existant ou encore de simples travaux correctifs ponctuels pourraient-ils permettre de résoudre le problème à court ou moyen terme?

Le consultant est responsable de fournir un programme d'entretien efficace ayant une bonne envergure et de contrôler les coûts associés à ce programme.

La mise en place d'un programme d'entretien de toiture comprend les étapes suivantes :



1^{re} étape – Collecte des données

- Effectuer des relevés visuels et par thermographie infrarouge de la toiture, incluant la localisation des équipements et les dimensions;
- Déterminer la composition du complexe d'étanchéité de la toiture.

2^e étape – Établissement du programme d'entretien de toiture

- Bâtir une banque de données pertinentes qui servira à gérer efficacement l'entretien de chaque toit et à prendre les décisions appropriées.

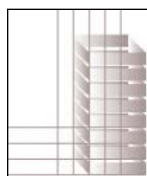
3^e étape – Inspection visuelle – mise à jour

- Réaliser une inspection visuelle de la toiture annuellement ou à une fréquence convenue avec le client.

En conclusion, un programme d'entretien préventif de toiture a pour but de surveiller les signes de détérioration qui, s'ils ne sont pas rapidement corrigés, risquent d'entraîner des infiltrations d'eau et des dommages considérables à l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment. L'entretien préventif de toiture assure aussi la protection des autres composants – autant l'aménagement intérieur que les éléments de

structure – contre les conséquences à long terme des infiltrations d'eau. Par exemple, de l'eau qui pénètre dans l'isolation réduit considérablement l'efficacité énergétique de la toiture. La présence d'humidité dans le système d'étanchéité de la toiture peut conduire avec le temps à une détérioration du platelage, des fixations mécaniques et des autres matériaux et éléments intérieurs tels que la peinture, le mobilier, les équipements, les stocks et peut endommager jusqu'aux installations électriques. Les infiltrations d'eau par la toiture peuvent également affecter la qualité de l'air intérieur en favorisant la croissance de moisissures. Sans un programme de gestion préventive, la toiture devra généralement être remplacée avant le terme prévu et, le plus souvent, à un moment inopportun.

La toiture la moins chère est celle que vous possédez déjà. Suivre un programme d'entretien préventif lui permettra d'atteindre et même de dépasser sa durée de vie utile. ○



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.

RÉNOVATION MAJEURE

PLUS DE
50ans
D'EXPÉRIENCE

DARGIS

DEPUIS 1965

ÉQUIPE
SPÉCIALISÉE
EN **CONSTRUCTION**
ET RÉNOVATION
DE PROJET DE CONDO

EXPERTS EN
RÉAMÉNAGEMENT
D'ESPACES COMMUNS
ET TRAVAUX
INTÉRIEUR / EXTÉRIEUR

ÊTES-VOUS CONFORME À LA LOI 122?

Cette nouvelle réglementation modifie la Loi sur le bâtiment concernant principalement la mise à niveau des normes de sécurité.

- TOUR DE REFROIDISSEMENT
- PRÉVENTION D'INCENDIE
- ENVELOPPE DE BÂTIMENT
- CONFORMITÉ D'IMMEUBLE
- FAÇADE
- STATIONNEMENT MULTI-ÉTAPE

SERVICE D'URGENCE
24 / 7

CONTACTEZ-NOUS

514-990-7773
info@groupeDargis.com



L'indésirable amiante !



Par Patrice Asselin
Groupe DARGIS

L'amiante est une roche naturelle fibreuse. Il en existe plusieurs variétés. Sa popularité reposait sur le fait qu'elle résiste bien au feu et constitue également un bon isolant thermique, acoustique et électrique. C'est pourquoi on en retrouve beaucoup dans des installations industrielles et les bâtiments, surtout ceux construits avant 1980.

Pour son efficacité reconnue, on retrouvait ce matériau dans des produits isolants thermiques, des panneaux d'isolation de cloisons intérieures, des produits décoratifs tel que le stuc, des enduits à base de plâtre et de mortiers et des produits adhésifs, pour ne nommer que ceux-là.

Au fil du temps, son utilisation s'est vue interdite au Québec en raison des effets portant atteinte à la santé. Sommairement, on retiendra que les fibres d'amiantes contenues dans certains matériaux friables peuvent se détacher facilement, surtout lors de leurs manipulations, de chocs ou de vibrations. Nous parlerons ici de particules extrêmement fines, parfois invisibles à l'œil nu qui se propagent alors dans l'air ambiant.

Pour la très grande majorité d'entre vous qui liseront cet article, vous n'en serez jamais indisposés, même s'il y avait des composantes pouvant en contenir dans votre entourage. Mon seul et unique but aura été atteint lorsque lors des rénovations à votre propriété, vous vous poserez certaines questions quant à la présence possible de ce matériau.

Le cas échéant, le recours à une firme spécialisée pour confirmer la présence ou non d'amiante, de même que d'en connaître le type de fibres et sa teneur pourra être nécessaire. Selon le rapport d'analyse, lequel qualifiera les travaux de risque ÉLEVÉ à risque FAIBLE, un Entrepreneur certifié prendra toutes les dispositions pour enlever cet indésirable, en toute sécurité. ○



Obtenez plus que ce que vous voyez

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

L'eau très chaude pour nettoyer vos tapis !



Par Martin Maurissette, président
L'équipe Steamatic Beauce-Québec

Plusieurs entreprises de nettoyage de tapis qui affirment fournir un service de nettoyage de tapis professionnel utilisent de l'eau et du savon pour enlever la saleté, les débris et les autres contaminants.

Ce procédé donne à vos tapis une superbe apparence durant quelques jours, mais vous décélérez lentement une odeur distincte et désagréable et remarquerez que les taches refont surface graduellement.

La raison est que le tapis est encore mouillé ou humide en profondeur, ce qui cause les fibres à émaner une odeur de moisissure. De plus, le savon aura laissé un résidu gras en surface, ce qui attirera rapidement la saleté et résultera en une apparence terne et miteuse en un rien de temps.

Chez Steamatic, nous avons découvert grâce à la recherche et à la technologie qu'il existe des façons beaucoup plus efficaces de nettoyer les tapis lesquelles n'accumulent pas de résidus savonneux ni ne créent de mauvaises odeurs.

L'utilisation de l'eau très chaude combinée à un agent moussant spécifiquement est conçue afin de décomposer et liquéfier la saleté et les autres contaminants.

Les avantages à utiliser de l'eau très chaude sont :

- Dissout rapidement et efficacement la saleté, les bactéries et les autres contaminants.
- Élimine rapidement et efficacement les bactéries et autres contaminants
- Aide à enlever les taches
- Seulement une petite quantité d'eau est utilisée
- Les fibres du tapis sont chaudes, ce qui permet au tapis de sécher rapidement une fois l'eau aspirée
- Aucun risque de dommage causé par l'eau
- Aucune présence de cernes
- Aucune odeur de produit chimique, de moisissure ou d'autre type après le nettoyage. ○



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

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



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

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



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

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



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



STEAMATIC®

Votre assurance propreté !



Vous êtes entre bonnes mains, peu importe vos besoins en nettoyage !



FEU



EAU



MOISSURE



VENTILATION



TAPIS



AMEUBLEMENT

QUÉBEC • 418 527-5050 | SAINT-GEORGES • 418 227-5050
TROIS-RIVIÈRES • 819 379-7969 | 1 800 363-3100

SERVICE D'URGENCE 24/7

RBQ: 8273-7826-31



steamatic.ca

Prévention incendie : lorsqu'un feu de cheminée n'a rien de féérique



Par Joël Legault
Président Legault-Dubois,
inspection et expertise en bâtiment

L'hiver est enfin arrivé. Quel bonheur de se retrouver en famille autour d'un bon feu de foyer après une journée passée à jouer dans la neige fraîchement tombée. Par contre, dans le cas d'un bâtiment en copropriété, ce petit moment de détente familial peut rapidement se transformer en grave problème pour l'ensemble des copropriétaires. Au cours de nos nombreux dossiers d'expertise, nous avons constaté que plusieurs bâtiments en copropriété avec foyer comportent une non-conformité en ce qui concerne la protection incendie, soit l'utilisation d'un vide technique vertical commun pour le passage des conduits de cheminée. Lisez notre article pour en apprendre davantage sur le sujet et savoir quelles étapes suivre afin de recommencer à profiter de votre foyer en toute sécurité.

D'entrée de jeu, établissons un portrait clair de la situation. Les bâtiments en copropriété qui comportent des unités munies de foyer doivent naturellement faire passer les cheminées de ces appareils jusqu'à la toiture. Pour ce faire, les cheminées circulent à l'intérieur des murs dans des espaces nommés vides techniques verticaux. Selon le Code de construction du Québec, chaque cheminée doit circuler dans un vide technique distinct des autres afin de conserver l'intégrité des séparations coupe-feu entre les unités.

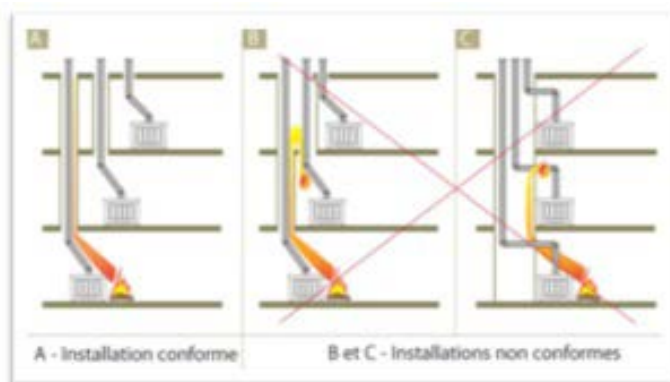
Une séparation coupe-feu représente l'ensemble des plafonds, planchers ou murs qui séparent, de façon étanche, les unités entre elles et des autres usages du bâtiment. Les séparations coupe-feu doivent être construites de manière à constituer un élément continu et étanche. Cela permettra de ralentir la propagation des flammes et de la fumée si un incendie venait à se déclarer dans une ou l'autre des unités.

La principale problématique rencontrée dans les bâtiments en copropriété visités au cours de nos nombreuses expertises



est l'utilisation d'un vide technique commun pour le passage de plusieurs cheminées vers le toit. Il est certain que cette méthode représente un gain d'espace lors de la conception des aires habitables des logements, mais d'un point de vue protection incendie, cette situation est considérée dangereuse. En effet, l'utilisation d'un vide technique commun rend la compartimentation des suites impossible, car chaque percement créé par le passage des cheminées à travers les murs du vide technique vient briser la continuité de la séparation coupe-feu. Concrètement, cela signifie que si un feu prend naissance dans l'unité au rez-de-chaussée, par exemple, les flammes et la fumée ne seront pas retardées aussi efficacement et atteindront les autres unités plus rapidement. Cette propagation rapide met en danger la vie des occupants de l'ensemble du bâtiment.

L'image ci-dessous publiée par la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) démontre bien l'impact qu'une utilisation de vide technique commun peut avoir en cas d'incendie.

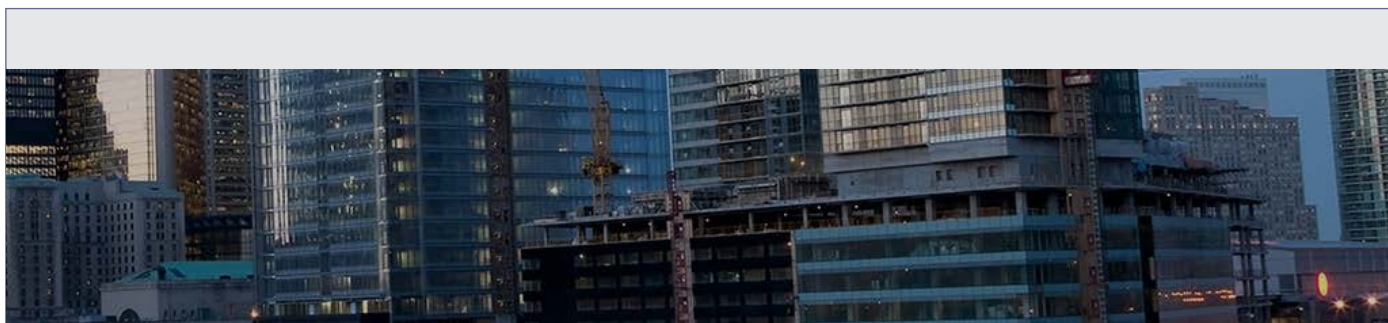


Précisons également que dans la grande majorité de nos cas d'expertise en prévention incendie, la non-conformité principale de la situation problématique ne vise pas le foyer ou sa cheminée, mais concerne plutôt l'étanchéité de la séparation coupe-feu entre les logements.

Pour rendre la situation conforme au Code de construction, deux options sont alors envisageables; corriger l'intégrité et la continuité de la séparation coupe-feu ou condamner les foyers. Il est important de noter que le simple fait de cesser d'utiliser les foyers n'est pas suffisant pour rendre la situation sécuritaire et conforme. La raison est bien simple : la source d'un incendie n'est pas limitée seulement au foyer. Un incendie peut être aussi déclenché par l'utilisation de la cuisinière ou par une bougie oubliée par exemple et les séparations coupe-feu maintenues telles qu'elles ne seront pas plus effi-

caces à contenir les flammes et la fumée, ce qui entraînera des dommages tout aussi grandioses.

Alors, bien qu'il soit certain qu'un feu de foyer soit grandement apprécié lorsque les temps froids de l'hiver s'abattent sur nous, il faut toujours garder la sécurité en tête. Les cheminées de ces foyers qui nous réchauffent doivent donc circuler à l'intérieur de vides techniques distincts afin de se rendre jusqu'au toit. Si ces vides sont communs, cela représente un risque pour la sécurité des occupants. Dans le doute, nous vous invitons à faire appel à nos experts en prévention incendie qui seront en mesure d'effectuer une inspection de vos installations et, face à une problématique éventuelle, seront en mesure de vous accompagner tout au long du processus vers la conformité. ○



Groupe
McINTOSH PERRY

SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS

1.888.348.8991 • www.mcintoshperry.com

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

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

DES SERVICES
SUPÉRIEURS
DEPUIS
1997

spe

VALEUR ASSURABLE

ACCRÉDITÉ
PAR LES
ASSUREURS
Partout au Québec

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

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

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

Rabais accordé aux syndicats membres de CondoConseils

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

evaluation@spevaleurassurable.com
www.spevaleurassurable.com

3 ANS POUR 199 \$

(taxes en sus)

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



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

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| • Me Richard Lavoie | • Me Simon Brière | • Me Sevgi Kelci |
| • Me Raymond L'Abbé | • Me Jonathan Vallières | • Me Robert Baker |
| • Me Stefania Chianetta | • Me Gaston Gourde | • Me Pierre G. Gingras |
| • Me Karl De Grandpré | • Me Charles-Justin Nichols | • Me Félix B. Lebeau |
| • Me Paul-André LeBouthillier | • Me Bernard Jolin | • Me Sébastien Fiset |
| • Me Michel Lévesque | • Me Adèle Poirier | • Me Simon Oliva |
| • Me Gabrielle Azran | • Me Mélanie Hamel | • Me Sylvie Lefrançois |
| • Me Stéphane Audy | | |

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

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

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

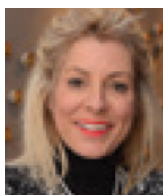


Service téléphonique d'accompagnement et de conseils
pour les syndicats de copropriété du Québec.

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Vice-présidente
Directrice générale



Sylvain Clermont
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Me Gaston Gourde
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 Avocats
Québec-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
Lévesque Étude Notariale
Montréal



Me Simon Brière
KSA Avocats
Québec-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 Sébastien Fiset
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Simon Oliva
Fiset Légal inc.
Montréal



Me Sylvie Lefrançois
Montréal

Assurance Copropriétés

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

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

Mieux vaut **prévenir !**

RACINE 
CHAMBERLAND

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES



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

Bernard Bousseau, M.B.A.

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | bbousseau@racinechamberland.com

L'inspection sommaire de son bâtiment au fil des saisons : nécessaire et à la portée de tous !



Par Jessica B. Galarneau
Chargée de projets. Inspectrice certifiée
NIVOEX – Expert en bâtiment



Il est important de se doter de procédures d'entretien et d'inspection régulières afin de bien préserver son immeuble et de se parer à diverses déficiences qui peuvent survenir au fil des saisons.

Dans cette édition du magazine *Copropriété Plus*, vous trouverez celles toutes désignées pour la saison à venir, soit *l'hiver*.

Accumulation de neige et amas de glace

- Assurez-vous que la base des murs extérieurs soit suffisamment dégagée et qu'il n'y ait pas d'accumulations importantes de neige ou de glace, sur les balcons et les toits-terrasses entre autres. Lors de redoux, l'eau de fonte emprisonnée derrière un barrage de glace ou de neige pourrait déborder puis causer des infiltrations.
- Assurez-vous qu'il n'y ait pas d'amas de glace en bordure du toit ou de formation de glaçons en avant-toit. Comme mesure temporaire, des fils chauffants peuvent être installés afin d'éviter ces accumulations. Toutefois, la formation de glaçons est habituellement le signe d'un problème pour lequel il serait utile de vérifier certaines conditions dans l'entretoit comme les fuites d'airs, l'isolation ou la ventilation.

Toiture

- Assurez-vous que les événements de toiture sont dégagés afin de permettre une bonne ventilation de l'entretoit.
- Éviter les surcharges de poids dues à l'accumulation de neige. Dans certains cas, il sera utile de déneiger le surplus sur vos toitures. Des entrepreneurs spécialisés offrent ce service.

Entretoit

- Il est recommandé de procéder à l'inspection de l'entretoit au moins une fois l'an. Il est avantageux de faire cette inspection en période hivernale, car les problématiques de condensation et la présence de givre peuvent être aperçues plus facilement pendant cette période.

Passages extérieurs

- Vérifiez que tous les passages extérieurs (escaliers, trottoirs, etc.) sont déglacés et déneigés en tout temps afin d'assurer la sécurité des utilisateurs. Portez attention à ne pas utiliser d'abrasifs qui peuvent endommager le béton.

Vérification annuelle

- Plusieurs items requièrent des vérifications annuelles, notamment le système de protection incendie et le dispositif anti-refoulement pour protéger le réseau d'eau domestique municipal (pour les bâtiments de plus de 8 unités ou de plus de 2 étages). Vous pouvez profiter de la saison hivernale pour effectuer ces vérifications, car les entreprises sont souvent moins sollicitées lors de cette saison. De plus, faites examiner l'état de la pompe de drainage avant l'arrivée de la fonte des neiges du printemps.

Si vous ne disposez pas de liste de vérifications ou de guide d'entretien, sachez que les inspections, comme celles visant les fonds de prévoyance, peuvent vous être très utiles. Notre firme fournit à ses clients un « Manuel d'entretien » de plus de 200 pages contenant une foule d'informations sur l'entretien préventif de votre immeuble. Contactez-nous pour obtenir une soumission gratuite.

Dans la prochaine édition, nous poursuivrons avec les vérifications à faire au printemps.

Toute l'équipe de Nivoex vous souhaite un joyeux temps des Fêtes.

Bonne inspection ! ○



Projet: maison de l'Ouest de l'Île

Désormais, la meilleure pièce de votre maison *est à l'extérieur*

Désormais, vos clients peuvent recevoir à l'année longue avec les moustiquaires motorisées rétractables! Elles créent un espace de vie transitionnel intérieur/extérieur parfait.

Faits sur mesure et installés professionnellement. Phantom Screens offre des moustiquaires rétractables pour les portes, les fenêtres et les espaces extérieurs qui ne vous bloqueront pas la vue.

Découvrez les moustiquaires qui disparaissent. Découvrez Phantom Screens.

Contactez Moustiquaires Major – votre distributeur autorisé de moustiquaires Phantoms – pour trouver la moustiquaire parfaite pour vous.

(888) 742-6866 | moustiquaires.com



 **PHANTOM®**
S C R E E N S

Chauffage intelligent

Comment réduire la facture des aires communes



Par Désirée Larocque
Sinopé Technologies

L'utilisation de thermostats intelligents dans votre copropriété et dans les aires communes de l'immeuble où vous habitez peut vous aider à réduire de façon significative votre facture d'électricité.

Les thermostats Programmables Web et intelligents, comme ceux conçus par Sinopé Technologies, permettent une meilleure utilisation de l'énergie. Comme on peut les contrôler à distance en utilisant un téléphone intelligent, une tablette ou un ordinateur, il est simple de les programmer et de les contrôler au moment convenant le mieux – que l'on soit dans une file d'attente, au bureau ou en déplacement.

En outre, les thermostats intelligents sont conviviaux. Ils sont plus faciles à programmer et donnent accès à une variété beaucoup plus grande de fonctionnalités – comme la possibilité de consulter des graphiques précis de consommation d'énergie liés à l'utilisation du chauffage et celle de recevoir des alertes lorsque la température grimpe ou baisse au-delà de certaines limites.

Le chauffage peut représenter jusqu'à 54 % de la consommation d'électricité annuelle.¹ Baisser la température de quelques degrés dans les pièces moins utilisées ou aux heures de faible achalandage peut faire une grande différence sur la facture d'électricité.

Aires communes : fonctionnalités utiles

Pour la plupart des aires communes, il est recommandé d'opter pour des thermostats dépourvus d'options de contrôle manuel pour éviter que les gens puissent monter (ou baisser) la température au gré de leurs envies.

On peut aussi choisir des thermostats munis de contrôle manuel, mais dont les boutons peuvent être verrouillés à distance, par l'entremise d'une plateforme d'utilisation des



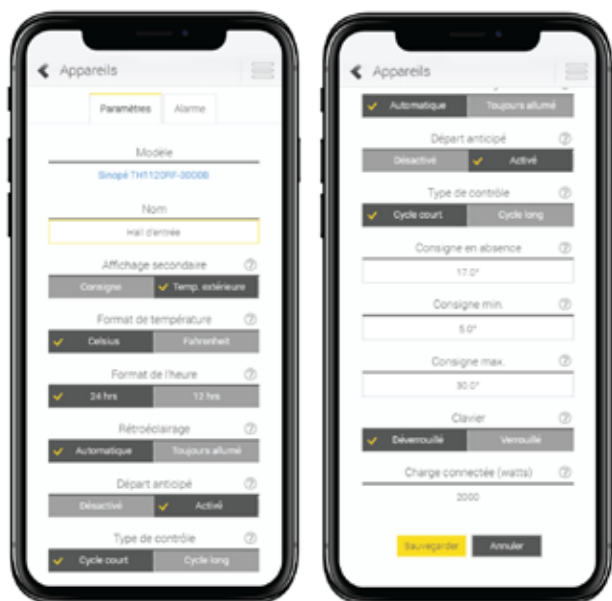
Les thermostats sans option de contrôle manuel ou dont les boutons peuvent être verrouillés par l'entremise d'une plateforme de gestion conviennent parfaitement aux aires communes.

produits intelligents. Cet aspect est particulièrement utile pour les aires communes utilisées sur demande par les copropriétaires. On peut ainsi activer les boutons lorsque la salle est réservée et verrouiller de nouveau le contrôle manuel lorsque l'aire commune est inoccupée.

Certains thermostats permettent même de déterminer, par l'entremise de la plateforme de gestion, une température de consigne minimale et maximale en vue de prévenir les abus. L'accès à un mode absence permettant d'appliquer une consigne donnée à tous les appareils en même temps simplifie la gestion des appareils connectés.

Finalement, l'option communément appelée «départ anticipé» qui permet d'obtenir la température demandée à l'heure programmée est un paramètre très utile pour les copropriétaires. Avec cette fonctionnalité, le thermostat apprend le temps requis pour chauffer l'espace où il se trouve, permettant ainsi un confort et des économies optimales.

¹ Source : Hydro Québec. <http://www.hydroquebec.com/residentiel/mieux-consommer/fenêtres-chauffage-climatisation/>. Consulté le 10 décembre 2018.



Les plateformes de gestion, tel que Neviweb, donnent accès à une grande variété de fonctionnalités pour un contrôle des appareils connectés en toute simplicité.

cation qui utilisent un procédé de maillage (*meshing*), comme le Zigbee ou le Mi-Wi, de Sinopé Technologies. Ainsi, chaque appareil retransmet le signal émis par la passerelle au prochain appareil connecté. De cette façon, le signal est puissant et constant : aucun répéteur n'est requis.

Appareils intelligents, comment s'y retrouver

De plus en plus d'appareils intelligents et d'objets connectés sont offerts sur le marché. Voici comment s'y retrouver dans cette offre grandissante pour choisir le bon système.

1. Compatibilité

« La possibilité de gérer une grande variété d'appareils à partir d'une même plateforme est un atout pour les consommateurs », affirme Tommy Ménard Lauzé, responsable du service à la clientèle chez Sinopé Technologies. Selon lui, les personnes faisant l'acquisition d'appareils intelligents se procurent d'abord une variété d'appareils – comme des thermostats – puis en ajoutent d'autres, comme des interrupteurs, des gradateurs ou des contrôleurs de charge électrique. « L'idéal est de pouvoir gérer tous ses appareils à partir d'une seule plateforme, comme Neviweb », conclut-il.

2. Simplicité d'utilisation

Plus l'appareil choisi et sa plateforme sont simples, plus ils seront appréciés et utilisés, menant ainsi vers de meilleures économies d'énergie.

3. Prévoir l'évolution

Il est possible que vous désiriez éventuellement contrôler un plus grand nombre ou une plus grande variété d'objets connectés. Si c'est votre cas, préférez les appareils intelligents utilisant des protocoles de communi-



La possibilité de gérer une grande quantité d'appareils connectés sur des appareils mobiles, mais aussi à partir d'un ordinateur, rend la gestion conviviale pour les copropriétaires et les gestionnaires de condos.

Bien que plus chers que les thermostats programmables, les thermostats Programmables Web et intelligents permettent de réaliser de plus grandes économies d'énergie, faisant en sorte que le produit se rembourse rapidement. ○

Adieu les dégâts d'eau.

**Sedna5 protège
les condos.**

Rapide, simple et efficace

Dès qu'une fuite d'eau est détectée, la valve ferme l'entrée d'eau et une alerte est envoyée par courriel ou par texto indiquant le lieu de la fuite et confirmant que **tout est sous contrôle**.



Détecte. Protège. Prévient.

- Système intelligent clés en main ne nécessitant aucun intermédiaire
- Solution fiable, abordable et de haute qualité
- Achetez directement du manufacturier
- Plateforme professionnelle disponible
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Détecteurs ultra-précis captant la moindre présence d'eau
- Entretien minimal requis : système d'autovérification automatique
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance*

Découvrez Sedna5,
**le système intelligent de
protection contre les dégâts d'eau**



*Informez-vous auprès de votre assureur.

sinopé

DEMANDEZ UNE SOUMISSION GRATUITE. CONTACTEZ NOTRE ÉQUIPE :
ventes.sales@sinopetech.com | 1-855-741-7701 | sinopetech.com

Le jardin d'hiver : s'ouvrir à la magie



Par Dominique Filion
Services Paysagers Dominique Filion

En cette période de l'année qui nous emporte souvent dans un tourbillon d'activités, je vous invite à vous reconnecter avec la nature – celle qui se trouve dans votre cour!

Et si vous profitez de votre jardin d'hiver pour créer un peu de magie dans votre quotidien? Pour introduire de nouvelles traditions des fêtes avec votre famille et vos amis?

Votre jardin d'hiver vous invite à l'apaisement et à la contemplation. La nature prend un temps d'arrêt – et si vous aussi, vous en profitez pour prendre une pause, vous déposer quelques minutes simplement, pour observer.

Pause zénitude

Avec la végétation au repos, le jardin s'épure et prend une tout autre allure. Les contrastes forts, les silhouettes et les jeux de textures forment des tableaux saisissants. Grami-

nées blondes, écorces sombres et branchages des arbres et arbustes tranchent sur la neige. Les sons se font feutrés: bruissements, craquements, gazouillis des oiseaux.

Votre aménagement paysager, c'est la nature à votre portée, juste de l'autre côté de la vitre...

L'hiver, votre jardin est aussi un terrain fertile pour accueillir des mises en scène et des moments mémorables avec votre famille et vos amis.

Allumer des lanternes, des bougies, des guirlandes de lumières. Se rassembler autour d'un feu de foyer. Aller faire des anges dans la neige avec les petits. Prendre une tasse de cidre ou de chocolat chaud, bien enveloppé sous des couvertures, sur la terrasse toute blanche. Lancer une bataille de boules de neige. Déguster une fondue, dehors! Oser sortir sabler le champagne sur le coup de minuit, alors que des flocons tombent doucement dans la nuit... Vivifiant, magique, et tellement accessible, en prenant le temps.

En vous connectant à la nature, le moment présent prend toute son importance. Votre jardin vous invite à sortir de la routine et vivre un début d'année inspirant. ○



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

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

**Depuis 1981
à votre service**

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



GROUPE
MIRO
CONSTRUCTION INC.



UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE *première classe*

SINISTRE DE COPROPRIÉTÉ

SINISTRE RÉSIDENTIEL MINEUR

SINISTRE RÉSIDENTIEL MAJEUR

Vous avez subi un sinistre ?

Nous pouvons vous aider !

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

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

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

Une équipe de confiance, une équipe gagnante !



Retrouvez-nous sur
facebook



450.468.2033

miroconstruction.com | info@miroconstruction.com

À la mémoire de Nathalie Bourassa



Par : Sarah Arsenault
Présidente, Groupe Miro Construction inc.

Nathalie, directrice du développement des affaires chez Groupe Miro construction inc. et par le fait même celle que vous aviez l'habitude de lire dans le magazine Copropriété Plus, me confiait en septembre dernier avoir l'impression de respirer à travers un filtre très dense.

Entre une visite de presque 10 heures d'attente à l'hôpital, sans même avoir vu un médecin, elle décida de retourner chez elle frustrée, mais dans l'espoir d'éviter d'empirer son état. Le lendemain déterminé à savoir ce qu'il n'allait pas, elle s'est rendue à la clinique où elle rencontre enfin un médecin.

Premier diagnostic émis, crise d'asthme et bronchite. Le médecin va jusqu'à lui dire qu'elle souffre probablement d'allergies et que nous sommes dans les pires mois de l'année pour ce type de problème avec ce brouillard qui persiste à l'extérieur.

Nathalie n'ayant jamais fait d'asthme au paravent et n'ayant encore moins souffert d'allergies dans sa vie commence à réfléchir à qu'est-ce qui dans son passé pourrait bien avoir été la cause de ces maux qui envahissent soudainement son corps.

De retour à la maison, Nathalie repensa aux paroles du médecin. Elle qui avait toujours adoré les matins de septembre en regardant le soleil se lever sur la rivière à travers une belle brume, qu'elle croyait inoffensive, mais qui en fait, véhiculait en réalité des particules de moisissures.

En faisant des recherches sur le net, il semble que pour beaucoup de personnes cette période de l'année est pour eux, un vrai cauchemar!

Ce qui a amené Nathalie à réfléchir sur son environnement à la maison en se demandant jusqu'à quel point ce milieu était sain et sécuritaire pour sa santé et celle des siens.

Nathalie se met donc à se remémorer ce qu'elle voyait souvent chez ses clients, une belle douche en céramique avec des joints de plastiques pour les vitres qui sont devenues orangées avec le temps puis un peu gris-noir, une toilette qui suinte, un dessous d'évier ou une laveuse qui coulent sournoisement, un manque flagrant d'aération et de circulation de l'air.

Dans notre domaine nous entendons souvent les gens croire à tort que c'était "juste un petit dégât d'eau" et de penser que puisqu'on ne voit rien en surface qu'il n'y a pas de problème. Un peu comme l'autruche qui se met la tête dans le sable.

Saviez-vous que la moisissure se reproduit à cause d'une très petite semence qu'on appelle une spore dont le diamètre mesure entre 2 à 20 microns dans un environnement intérieur. Sachant qu'un micron est égal à un millionième (1/1 000 000) de mètre, à titre de comparaison un cheveu mesure environ 75 microns ou 0,003 comparativement à une spore de moisissure qui mesure 0,00003, nous sommes donc forcés d'admettre que les spores de moisissures sont invisibles à l'œil nu et que nous les retrouvons dans l'air que nous respirons, pires souvent après une pluie ou de grands froids.

En se développant, les moisissures produisent d'autres spores, de sorte que leur prolifération peut être très rapide et que la température optimale se situe entre les 5 et 25 degrés Celsius.

La moisissure a besoin de bien peu pour se développer, soit :

1. Un minimum d'oxygène.
2. De l'eau
3. Juste assez d'humidité.
4. Un petit peu de matière organique comme le sucre, la graisse, et la cellulose.

Saviez-vous également que :

- Certaines sortes de papiers peints et surtout la colle cellulosique avec laquelle ils sont posés, ainsi que certains types de peintures semblent être à des degrés divers de bons fonds nourrissants pour les moisissures.
- Que l'organe reproducteur des moisissures contient environ 95 % d'eau. L'eau est une condition essentielle au développement des moisissures.
- Et qu'un test d'air peut avoir des données faussées si les spores sont confinées à l'intérieur des murs, d'un grenier et qu'un test négatif n'est pas garant qu'il n'y a pas de contamination.

J'aimerais que vous reteniez de cet article qu'il ne faut pas prendre les problèmes d'eau à la légère, car cela pourrait être la cause de vos problèmes de santé. En cas de doute, faites appel à des spécialistes en la matière.

Malheureusement, ce que le médecin avait diagnostiqué à notre belle Nathalie s'est avéré être un cancer des poumons dès plus agressif qui a eu le dessus sur elle dans un très court laps de temps. Forte appréciée par ses pairs et par tous les gens qu'elle côtoyait, Nathalie s'est éteinte paisiblement le 14 novembre dernier. J'aimerais en quelque sorte via cet article lui rendre hommage et lui dire que son sourire nous manquera beaucoup. Dans son travail, Nathalie aimait par-dessus tout faire des rencontres, offrir un service à la clientèle de qualité, s'impliquer pour trouver des solutions efficaces à nos problèmes du quotidien et toujours essayer d'améliorer nos procédures. Bref, une employée très dévouée et qui donnait sans compter.

Nous conserverons que de bons souvenirs de Nathalie et ces derniers resteront gravés dans nos mémoires à tout jamais. Merci, Nathalie, d'être passée dans nos vies. ○

Sources :

Note d'Information technique (NIT) n° 153 (Problèmes d'humidité dans les bâtiments) et du site Énergie plus. Enviro Compétences – décontamination microbienne



VITRO —
SERVICES



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

Découvrez l'avantage Vitro-Services
pour les copropriétés.

lavagedevitres.com

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

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



Service d'entretien

Pro Prêt
Depuis 1988

URGENT BESOIN
DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE?
FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!

Service de remplacement de personnel

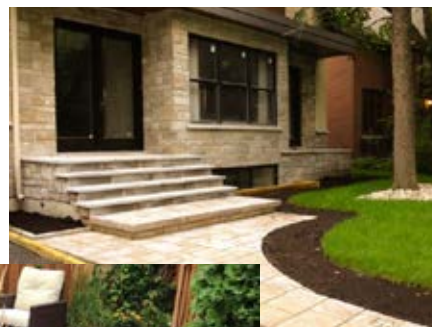
- Préposé à l'entretien ménager
- Préposé à l'accueil
 - Concierge
 - Voiturier

À votre disposition!

www.propret.org • 514-279-3627



Pavage
Terrassement
Aménagement paysager
Entretien



Services paysagers complets.

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

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

514 881-2444

Notre immeuble est malade : le syndrome du bâtiment malsain

« *Corpus sanum in domo sano* »¹



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

Disons que vous êtes nouvellement administrateur de votre syndicat de copropriété. Vous êtes content d'avoir été élu, vous êtes plein d'énergie avec de bonnes idées et beaucoup de volonté. Vous faites le tour de tout ce que vous avez hérité du conseil d'administration précédent : tous les documents, contrats et comptes de banque de la copropriété.

Votre bâtiment montre une belle architecture, des façades bien entretenues et propres. En apparence, aucune inquiétude. Sauf que depuis quelque temps, les copropriétaires se plaignent.

Celui de l'unité 203 vous avise que la fumée de cigarette de son voisin le dérange de plus en plus.



Celui de l'unité 617 vous informe que la chute à déchets commence à montrer des signes de moisissure sur les rebords des couvercles.



Les murs et les cadres des portes commencent à montrer des signes d'humidité et de pourriture.

Le copropriétaire de l'unité 325 remarque dans son casier au sous-sol qu'une de ses boîtes est pourrie.



Les joints des briques commencent à se détruire plus rapidement que d'habitude.

De plus, vous recevez la facture d'Hydro-Québec : wow ! Un montant faramineux s'affiche devant vos yeux incrédules.

Vous essayez de trouver le problème, sans vraiment savoir par où commencer...



Premièrement, sachez que toutes ces questions et plaintes sont probablement liées aux systèmes de ventilation de votre bâtiment. Il y a donc sûrement un déséquilibre dans le fonctionnement des systèmes mécaniques de ventilation/chauffage. Cette situation mène certainement à des plaintes des utilisateurs concernant la qualité de l'air dans leurs unités et à des factures très élevées de consommation d'énergie (électrique et/ou gaz naturel).

Comment en sommes-nous arrivés là.

Il est important de prendre en considération que les personnes responsables de la gestion du syndicat de copropriété et de l'entretien du bâtiment se succèdent d'année en année. Les administrateurs démissionnent ou ils déménagent. Le concierge peut lui aussi quitter. Un autre prend sa place. Toutes ces personnes de bonnes intentions peuvent prendre

¹ Trad. Latin: « Un corps sain dans une maison saine »

des décisions au sujet de la gestion du fonctionnement des systèmes mécaniques. Par exemple, le concierge peut décider par lui-même de fermer le système d'apport d'air frais dans les corridors, parce qu'il pense que celui-ci consomme trop de gaz naturel pour rien. Dans un autre bâtiment, le CA décide de laisser fonctionner son système d'arrivée d'air frais dans les corridors en tout temps pour assurer une bonne qualité de l'air. Il y a aussi un système de ventilation dans la salle à déchets. Est-ce que ce dernier doit fonctionner en tout temps ?

Ces décisions sur des systèmes qui ont été initialement conçus par un ingénieur et considérés dans leur ensemble sont prises avec le temps par des personnes qui peuvent ne pas avoir les compétences techniques nécessaires. Ce qui mène finalement à ce qu'on appelle le «Syndrome du bâtiment malsain». Si certaines personnes ont décidé avec le temps et leurs attributions de fermer, de condamner ou de modifier le fonctionnement pour diverses raisons, le bâtiment pourrait avoir subi durant de longues périodes des infiltrations ou exfiltrations d'air non désiré. Ces décisions peuvent expliquer le gaspillage d'énergie et aussi des charges supplémentaires au budget d'exploitation.

Voici des pistes de compréhension et de solutions pour vous, sujet par sujet :

1. En théorie, il faut considérer le bâtiment comme une entité globale : le volume d'air qui entre dans le bâtiment doit être égal au volume d'air qui sort du bâtiment. C'est ce qui est appelé « équilibre aéraulique ». Ceci est la clé du problème.
2. Normalement il y a plusieurs systèmes de ventilation dans un bâtiment comptant plusieurs étages, assurant une qualité de l'air dans des endroits comme :
 - Les corridors;
 - Le garage, en opération normale ou en urgence (sur détection de gaz nocifs);
 - Les salles mécaniques;
 - Les casiers;
 - La salle des moteurs des ascenseurs;
 - Le hall d'entrée, etc.

Chaque système a son rôle et son importance dans l'ensemble du bâtiment.

Licence RBO : 8312-3349-20

LES CONSTRUCTIONS



TREMCO

Réfection d'enveloppe de bâtiment

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



450 621-2120

info@constructionstremco.com

3. Symptômes d'une mauvaise qualité de l'air intérieur :

- a) Impacte sur la construction
 - Moisissure
 - Transfert des odeurs d'une unité à une autre
 - Transfert des odeurs par le corridor ou autre aire commune
 - Diminution de la durée de vie de l'enveloppe ou de ses éléments

4. Impacte sur les occupants (« syndrome du bâtiment malsain ») :

- Maladies respiratoires (asthme, essoufflement)
- Mal de tête, fatigue exagérée
- Allergies
- Maladies dermiques (démangeaisons, irritations de la peau)
- Problèmes cardiaques

5. Les causes les plus courantes qui provoquent une mauvaise qualité de l'air intérieur sont :

- Problèmes de ventilation, mauvaise circulation de l'air, température et humidité ambiante non appropriée dans certaines zones;
- Diffuseurs d'air mal placés ou obstrués intentionnellement;
- Contaminants intérieurs (poussière non éliminée, tapis, etc.)
- Air frais insuffisant;
- Eau stagnante (humidificateurs, bacs d'eau, plantes, etc.)
- Manque d'isolant mural intérieur, qui permet le transfert de la fumée de cigarette d'une unité à une autre;
- Isolant dans l'enveloppe insuffisant : moisissure sur les ponts thermiques;
- Arrêt non justifié de certains systèmes de ventilation durant le fonctionnement d'autres
- En conclusion, si vous décelez un ou plusieurs de ces symptômes, il faut faire appel à un ingénieur en mécanique du bâtiment, plus spécifiquement en ventilation. Assurez-vous de demander son permis de l'Ordre des ingénieurs du Québec valide et ses assurances responsabilité professionnelles.

En principe, l'ingénieur devrait passer par les étapes suivantes :

- Décider d'engager ou non un laboratoire externe d'analyse de la qualité de l'air;
- Revoir les documents de construction du bâtiment et les « tel que construit »;
- Inspecter visuellement chaque système, recueillir des informations quant à leur fonctionnement actuel;
- S'assurer de l'état de tout ventilateur, volets motorisés, persienne, actuateur, serpentins de chauffage/refroidissement, filtre et de tout autre élément faisant partie des systèmes HVAC. Vérifier s'ils sont fonctionnels et l'entretien à jour;
- Comparer les séquences d'opération d'origine avec le fonctionnement actuel;
- Émettre un rapport, faire des recommandations

L'Organisation mondiale de la Santé (OMS) estime que 30-35 % des bâtiments nouvellement construits sont atteints de ce problème. Soyez vigilants et à l'écoute des occupants : ce sont eux qui vous donnent les premiers indices.



N'oubliez pas, selon Santé Canada, les Canadiens passent plus de 90 % de leur temps à l'intérieur... ○

Exigez le PP. . . Plan de Prévention Spécifique !



Par Guy-Michel Lanthier, ing.
Vertika Inc.
Entreprise d'hommes-araignée

Tous les gestionnaires d'immeubles d'un certain âge se souviennent sûrement de cette publicité qui se terminait avec le «ne partez pas sans elle». Dans les entreprises de services, particulièrement celles qui exécutent des travaux en accès sur cordes (hommes-araignées) ayant à cœur la sécurité de leurs travailleurs, l'adage n'est pas de ne pas partir sans elle, mais bien de ne pas partir sans lui! Chez nous, «lui» est le cartable des données concernant le chantier des travaux à exécuter. C'est un dossier qui regroupe l'ensemble des informations dont un chef d'équipe aura besoin pour réaliser le projet qui lui est confié. On y retrouve évidemment l'adresse du chantier, le nom et les coordonnées des différents intervenants, le détail des travaux à réaliser et la liste des équipements requis pour effectuer le mandat. On y retrouve également un plan de prévention spécifique, mieux connu sous l'abréviation **PP**.

Le PP, c'est un peu l'ange gardien des travailleurs qui évoluent en accès sur cordes. C'est un document essentiel de prévention. On y retrouve par exemple les consignes de sécurité à suivre avant, pendant et après les travaux. Il contient également une analyse des risques et les moyens de contrôle, par exemple, la procédure du cadenassage des équipements s'il y a lieu, la procédure d'entrée en espace clos lorsque cela s'applique ou encore, le permis de travail à chaud s'il y a du meulage à faire ou des travaux de soudure.

Le plus important dans le PP, c'est assurément le plan d'accès et le plan de sauvetage. Il est essentiel pour une équipe de travailleurs sur cordes. Il dicte le «où» et le «comment» les cordes s'attacheront au bâtiment. Il y a des ancrages au toit? D'accord, mais le certificat de conformité sera-t-il valide au moment des travaux? S'il n'y a pas d'attestation de conformité des ancrages ou si elle n'est pas à jour, les ingénieurs chez Vertika peuvent procéder à leur attestation. Il faut toutefois prévoir le faire avant les travaux, question de ne pas perdre de temps une fois l'équipe mobilisée au chantier.



Si le bâtiment n'est pas pourvu d'ancrages, il faut alors prévoir des ancrages temporaires. Le bâtiment a un appentis sur le toit? La cage d'accès au toit est bétonnée? Les balcons peuvent être ceinturés pour servir d'ancrage? Dans les cas plus complexes, on peut penser utiliser des blocs de béton ou en dernier recours, le camion-ancrage peut toujours servir la cause.

On peut donc constater qu'il y a différentes approches qui permettent à une équipe d'accès sur cordes d'évoluer sur la façade d'un bâtiment. Malgré cette variété, il y a une chose que le gestionnaire ou les administrateurs de la copropriété doivent garder en tête : un ingénieur doit approuver les ancrages qui seront utilisés ainsi que la méthode d'accès.

Peu importe les travaux que vous faites réaliser sur votre propriété, vous demeurez responsable de la sécurité des travailleurs. Alors si vous prévoyez donner un contrat à une entreprise d'hommes-araignées, ne demandez pas le plan de prévention spécifique (PP), exigez-le! ○

Acousti**CONDO**

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

**NOUVEAU et
EXCLUSIF !**



acousti-tech.com/acousticondo

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

Le pouvoir attractif des hauts rendements acoustiques

Par l'équipe de Finitec / AcoustiTECH

Les développeurs, architectes et constructeurs recherchent des produits acoustiques conformes aux règlements du Code National du Bâtiment dans les constructions neuves. Les gestionnaires immobiliers et les syndicats de copropriétés cherchent à résoudre ou à prévenir les problèmes liés aux constructions existantes/rénovations. Les propriétaires essaient simplement de suivre leur charte de réglementation lors de la rénovation de leurs planchers. Ils le font en examinant les rendements acoustiques, qui peuvent souvent devenir un cauchemar. **Comment faire le bon choix: en optant pour les chiffres les plus élevés sur le marché ?**

Une membrane acoustique peut offrir plusieurs rendements: vrai ou faux ?

Certaines **membranes acoustiques** disponibles sur le marché affichent des rendements acoustiques très élevés. Certains offriront un rendement acoustique décent dans votre bâtiment, alors que d'autres seront inférieurs à vos attentes et même inférieurs à la recommandation du Code National du Bâtiment (soit IIC 55). Le même produit peut atteindre un AIIIC 70, 60 ou même 42. Mais comment est-ce possible? Voici pourquoi la **performance acoustique** d'une membrane peut varier considérablement.

Facteurs qui influencent le rendement acoustique

La structure du bâtiment, la qualité de la construction et les méthodes d'installation, le type de revêtement de sol à poser, le volume de la pièce, etc. sont autant d'**éléments qui jouent un rôle important dans le rendement acoustique du bâtiment**. La membrane ne fait pas tout le travail d'atténuation du bruit, elle contribue en réalité légèrement à la note globale d'un assemblage.

Haut rendement affiché: mythe ou réalité ?

Chaque bâtiment est différent. **Aucune solution acoustique sur le marché ne peut prétendre fournir à chaque unité de condo la même qualité d'insonorisation**. Cependant, ils prétendent que dans des situations de test très spécifiques, le produit et le substrat, lorsqu'ils sont testés ensemble, atteignent certains niveaux d'IIC. En cas de doute, comment ce produit a-t-il été testé lorsqu'il a atteint un IIC 70 ? Ce n'est qu'en connaissant les paramètres du test que vous pouvez comprendre ce que vous achetez ou spécifiez et vous assurer qu'il s'agit de la solution appropriée pour respecter vos exigences.

Exemple de comparaison



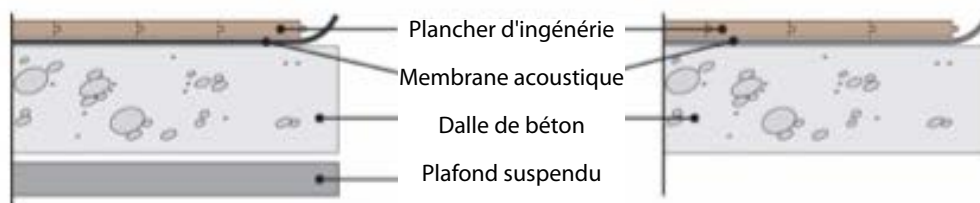
Produit A

IIC **70**

Assemblage

Produit B

AIIIC **60**

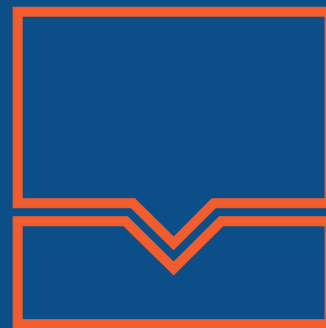


Analyse des données

- Le produit A est testé dans un laboratoire contrôlé, sans fenêtres, sans meubles et tous les matériaux sont installés dans des conditions parfaites. Un plafond suspendu, comprenant une isolation acoustique, des câbles et un plafond en placoplâtre a été ajouté à l'assemblage.
- Le produit B est testé dans un environnement réel et prend en compte le flanquement. Il n'y a pas de plafond suspendu.
- La plupart des copropriétés en béton n'ont pas de plafond suspendu (elles ont un fini de plafond en gypse ou en béton apparent).
- Un plafond suspendu peut ajouter jusqu'à 14 points à la performance.
- Les acheteurs pensent que le produit A est meilleur et répondra aux exigences de leur conseil
- Les conseils d'administration et les gestionnaires immobiliers ont souvent besoin d'atteindre IIC 70+ pour le remplacement du revêtement de sol, sans connaître l'efficacité de leur structure ni son potentiel.
- L'espace / l'épaisseur disponible entre les plinthes et la structure est négligé. Par exemple, certains produits ou combinaisons de produits peuvent réellement transformer vos carreaux de céramique en AIIIC 70, mais avec pour conséquence la découpe de portes, de plinthes et même de meubles. C'est quelque chose qui ne peut généralement pas être fait.

Conclusion

Lors de l'achat d'une membrane acoustique, le produit « A » semble être plus efficace que le produit « B ». Mais après avoir comparé les résultats, le produit « B » est en réalité plus efficace et plus fiable pour votre bâtiment. ○



soconex

*Le hightech de
la réfection de béton*



Réfection de béton

Injection de coulis et de résines

**Imperméabilisation et protection
du béton à base de polymère**

Renforcement de structure

Inhibiteur de corrosion MFP

Intervention à contraintes élevées

*Soconex est reconnu pour sa capacité
à diagnostiquer et à appliquer des
solutions adaptées afin d'assurer la
pérennité des structures.*

**Plus de 30 ans d'expérience
(514) 385-0030**

DARGIS

DEPUIS 1965

Financement
disponible

SERVICE D'URGENCE

24 / 7

Rénovation &
mise aux normes

Décontamination

Après-sinistre &
nettoyage

Plus de **50** années d'expérience!

514-990-7773

www.groupedargis.com



Un service unique clé...l'équipe condo ! Une initiative d'HydroSolution

Par l'équipe d'Hydro Solution

Au Québec, plus de la moitié des réclamations en assurance proviennent de sinistres causés par l'eau. En ce qui concerne les chauffe-eau, les réclamations peuvent provenir entre autres d'un déversement provoqué par la perforation d'un chauffe-eau âgé ou bien d'une installation inadéquate de l'équipement. Le coût moyen de ce type de réclamation est de 9 000 \$. Face à cette situation, les assureurs n'ont d'autres choix que de réagir rapidement aux risques et aux réclamations, ce qui entraîne parfois une augmentation considérable des primes d'assurances. Dans le cas d'une copropriété, assurer l'entretien et la conformité de tous les chauffe-eau du bâtiment afin de minimiser les risques de réclamation peut s'avérer une tâche ardue. Pour venir en aide à sa clientèle, HydroSolution a mis sur pied un programme spécialement dédié aux copropriétaires. Ce programme offre une prise en charge complète des chauffe-eau pour l'ensemble du bâtiment afin de protéger l'investissement de tous les copropriétaires. Annie Beaudoin, représentante des comptes majeurs chez Hydro-Solution, nous parle de ce nouveau service équipe condo.

Mme Beaudoin, pourquoi HydroSolution a développé un service dédié spécifiquement aux copropriétés ?

Annie Beaudoin : Dans le cas d'une copropriété, le risque de sinistre est encore plus grand puisque le nombre de chauffe-eau est multiplié de beaucoup en comparaison à une maison unifamiliale. Il est donc encore plus important que tous les copropriétaires optent pour des produits de qualité et qu'ils confient leurs installations à des professionnels qualifiés afin

de minimiser au maximum les risques. De plus, un dégât d'eau dans ce type de bâtiment peut non seulement endommager l'unité privative où se produit l'écoulement d'eau, mais également les parties communes de l'immeuble, entraînant ainsi de lourdes conséquences financières pour tous les copropriétaires. C'est pourquoi HydroSolution a mis sur pieds un service spécialement dédié à sa cliente en copropriété. Ce service vise à maximiser et protéger l'investissement des copropriétaires tout en leur fournissant une prise en charge complète pour l'ensemble du bâtiment.

Quels sont les avantages de faire appel à l'équipe condo pour un syndicat de copropriété ?

AB : Tout d'abord, si chaque propriétaire fait appel à une compagnie différente pour l'achat et l'installation de son chauffe-eau, les garanties ainsi que les méthodes d'installation peuvent différer dans chaque unité. Notre service équipe condo prend en charge l'ensemble des chauffe-eau du bâtiment. De cette façon, la qualité des produits ainsi que leurs installations sont assurées d'être uniforme, ce qui minimise les risques. Notre service offre également divers avantages considérables pour notre clientèle. En premier lieu, un plombier certifié fera une inspection de chaque unité type afin de produire un devis spécifique à chaque modèle présent dans le bâtiment. Cette étape vise à s'assurer que le produit sélectionné est compatible avec la réalité de chaque unité, ce qui évite les surprises budgétaires lors du remplacement. Par la suite, notre équipe du service à la clientèle se chargera de coordonner les rendez-vous d'installation et d'ouverture de compte avec chacun des copropriétaires. Toutes nos installations sont réalisées par des techniciens certifiés étant membres de la CMMTQ et incluent notre service «gants blancs et tapis bleus» qui assure la protection des surfaces intérieures de l'unité lors de notre intervention. Finalement, nous allons remettre au syndicat un registre post-installation pour les assureurs et le maintien à jour du carnet d'entretien.



Il est important de mentionner aussi que nous offrons une grande flexibilité d'horaire pour accommoder l'emploi du temps de notre clientèle. Notre horaire, 7 jours sur 7 incluant les soirs, les week-ends et les jours fériés est un atout majeur pour les copropriétaires, puisque nous installons les chauffe-eau à leur convenance et nous répondons aux appels de service en tout temps. Nous offrons aussi de prendre la charge complète de la facturation en offrant une facturation individuelle avec option d'achat ou de location, selon le besoin de chaque copropriétaire. En cas de vente de l'unité, il est facile et sans problème de transférer le contrat dans le cas d'une location d'équipement.

Si un syndicat de copropriété utilise déjà le même plombier pour tout le bâtiment, est-ce que cela revient au même qu'avec votre service ?

AB : Pas exactement. Contrairement à un plombier, nous coordonnons l'ensemble de nos interventions auprès de chaque copropriétaire, de la prise de rendez-vous à la facturation et nous fournissons un registre d'installation. De plus, notre service offre des avantages additionnels au niveau de l'installation et des garanties sur l'équipement. Par exemple, en ce qui concerne les garanties, HydroSolution offre 10 ans contre les fuites et 10 ans sur les pièces alors que l'industrie offre des couvertures variant de 6 à 8 ans pour les fuites et 3 à 8 ans pour les pièces. Aussi, notre service offre la possibilité de louer l'équipement plutôt que de l'acheter afin de répondre au besoin spécifique de la clientèle et toutes nos installations incluent un bac de rétention installé sous le chauffe-eau. Nous sommes d'avis que notre service équipe condo saura répondre aux besoins de notre clientèle et qu'il constitue une solution idéale pour assurer l'intégrité et la pérennité des chauffe-eau à l'intérieur d'un bâtiment en copropriété. ○

HPDG

associés inc

**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.HPDG.CA

**HPDG associés inc.
Grand Montréal
514 899-0823**



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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

Licence RBQ : 8360-5220-01

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

514 766-4888
info@excellentspavage.ca

ESTIMATION GRATUITE
MONTREAL, LAVAL
ET RIVE-NORD

www.excellentspavage.ca



**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 !**

514 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net



5 trucs pour l'entretien de vos planchers



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

À l'approche de l'hiver, il est important de rappeler quelques trucs pour prolonger la durée de vie et l'apparence de vos planchers. 80 % des débris qui pénètrent dans les immeubles le font par les pieds. Que ce soit de la boue, de la neige, des agrégats ou toute autre souillure, la grande majorité de ceux-ci entrent par nos pieds et les objets qu'on transporte.

1 Installer des tapis de protection

Simple, mais efficace. En effet, les débris qui restent à l'extérieur n'ont pas à être enlevés et ne viendront pas ternir ou abimer les revêtements de sols. Si possible, en installer à l'extérieur et à l'intérieur. Sachez également que 80% des débris seront laissés au sol sur les 12 premiers pieds franchis dans un immeuble.

2 Prévoir un programme professionnel d'entretien de plancher

Nous l'avons déjà mentionné, l'entretien régulier et professionnel de tout recouvrement de plancher comprend 4 étapes.

1. La prévention (voir point #1);
2. L'entretien quotidien;
3. L'entretien périodique (point #2) et
4. Le resurfaçage (entretien en profondeur).

Ces différentes étapes vont maximiser la durabilité des surfaces, tout en conservant une apparence propre et accueillante.

3 Assurer l'entretien quotidien

Il est capital de retirer les débris qui entrent dans les immeubles quotidiennement. Ceux-ci causent des dommages sur toutes les surfaces. Par exemple, un grain de sable moyen contient 34 surfaces et produit le même effet sur vos planchers à surface rigide que du papier sablé. La surface peut être abimée de façon permanente. Les déversements de liquides provoquent des chutes et laissent des taches difficiles à enlever une fois séchées.

4 Respecter la dilution recommandée par le fabricant

On a souvent l'habitude de mélanger les solutions de nettoyage à l'œil ou au son/glouglou. Pour maximiser l'efficacité des produits de nettoyage, il faut respecter la dilution. Appliquer trop de solution peut ternir une surface en plus de laisser un dépôt collant ou glissant. Pas assez ne va pas produire l'effet recherché. Pour les grandes surfaces, les fabricants proposent l'usage de mélangeurs alimentés en eau courante facilitant le mélange dans les bonnes proportions.

5 Améliorer l'équipement

En plus d'économiser du temps, choisir un équipement plus performant va aussi améliorer les résultats, non seulement vous aurez des planchers plus propres, mais en plus, vous allez prendre moins de temps pour le faire. La microfibre permet d'améliorer les résultats en moins de temps que les vadrouilles en fibre de coton. Certaines nouvelles machines sont plus faciles à transporter et permettent d'obtenir des résultats qui étaient jusqu'ici réservés aux machines énormes et dispendieuses.

Ces étapes font partie d'un programme professionnel d'entretien de surfaces et contribuent à les rendre propres, tout en maintenant leur apparence et prolongeant la durabilité pour un meilleur contrôle des coûts à long terme. ○



AUTOMATISEZ LA PERCEPTION DE VOS FRAIS DE CONDO

SIMPLE . RAPIDE . EFFICACE

3 mois gratuits pour les membres de Condo Marketing

CODE : CMKG2019

Inscrivez-vous!

WWW.OTONOMSOLUTION.COM

Le moyen d'accès aux travaux influence le coût de vos projets !

L'accès en rappel sur corde, efficace et économique.

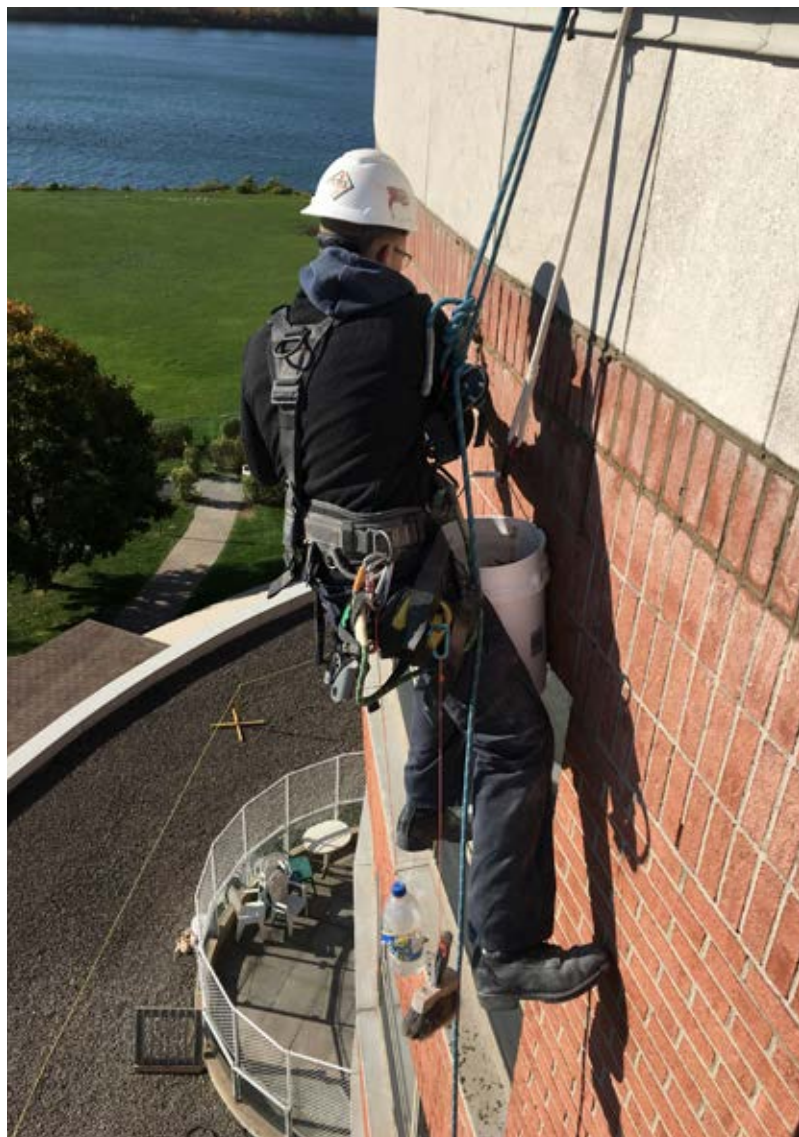


Par François Veilleux
Les Constructions TREMCO inc.
Réfection d'enveloppe du bâtiment

Les travaux d'entretien du parement des immeubles tel que les tours à condos nécessitent parfois de gros équipements pour faire les travaux et ceci joue un rôle important dans l'évaluation des coûts de réparation de votre projet.

En fait, l'inspection sécuritaire des façades se fait avec une grande rigueur par les consultants experts. De ce fait, les déficiences sont relevées là où elles sont, quelle que soit leur localisation sur l'immeuble. Les défauts peuvent ainsi être en grande hauteur, adjacents à une cour intérieure ou encore au-dessus d'un stationnement sous-terrain ne permettant pas l'installation de machinerie. Aussi, un côté de l'immeuble peut donner sur la cour d'un voisin ou un espace public inaccessible aux équipements de levage. Ces conditions rendent souvent la planification des travaux plus ardue !

L'accès aux travaux en rappel sur corde est un moyen efficace et économique pour procéder aux diverses réparations de l'enveloppe tel que la maçonnerie, le calfeutrage ou autre. L'accès aux travaux par corde doit être fait par des maçons ou tout autre corps de métier détenant une certification Spratt ou autres organismes offrant la certification pour les travailleurs prêts à relever ce défi. L'accès par corde diminue l'impact et réduit les désagréments occasionnés par la machinerie conventionnelle souvent utilisée pour effectuer des travaux où l'accès est difficile.



Enfin, l'accès aux travaux par corde ne peut certes pas être utilisé sur tous les projets, mais il en vaut la peine de l'évaluer, vous pourriez être agréablement surpris ! ○

NIVOEX

Expert en bâtiment

Spécialiste en copropriété

- Fonds de prévoyance
- Inspection générale
- Inspection des parties communes
- Rapport d'état d'immeuble
- Carnet d'entretien
- Autres services disponibles

CONTACTEZ-NOUS !

450.695.1265

1.855.595.1265

WWW.NIVOEX.COM

INFO@NIVOEX.COM



Conseil du jour : Comment inspecter votre toiture



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

Avec l'hiver qui approche à grands pas, il est très important de faire une inspection de votre toiture afin de déceler des problématiques futures. Alors voici quelques points très importants que vous devez faire lors d'une inspection visuelle.

TOITURES EN ASPHALTE ET GRAVIER

Il est nécessaire de vérifier les solins et contre-solins de votre toiture afin que celle-ci soit étanche au niveau des jonctions. La majorité des infiltrations se produisent par les murs.



Ensuite, il très important de vérifier si votre toiture contient assez de gravier et si le gravier est uniforme sur la toiture.

Finalement, jetez un coup d'œil à votre membrane afin de ne pas apercevoir de fissures sur le dessus. Si vous apercevez des anomalies quelconques, appelez-nous immédiatement, il nous fera plaisir de vous aider.

TOITURES EN MEMBRANE ÉLASTOMÈRE

Les toitures en membrane Élastomère sont relativement faciles à inspecter.

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



Ensuite, s'assurer que les granules soient toujours en place et que les éléments tels 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.



Pour les toitures en général, assurez-vous que les crépines de drain soient propres et libres de tous résidus. Voyez aussi à ce qu'il y ait une bonne ventilation dans l'entre toit et éliminez les sources possibles de condensation. Finalement, en hiver, l'accumulation de neige ne doit pas dépasser 24 pouces.

TOITURES EN BARDEAUX D'ASPHALTE

Vous vous demandez comment savoir si votre toiture a besoin de réparations? Voici quelques signes qui l'indiquent :



- Vos bardeaux sont ondulés, gondolés, courbés, gonflés, soulevés ou cassés. Si votre toiture ressemble à la photo ci-dessous, ne vous posez plus de question. Votre toiture est à refaire...;
- Vous observez des taches ou de la moisissure sur les fermes de toit ou au plafond; vous observez des infiltrations d'eau; de la mousse végétale pousse sur votre toit; il manque des bardeaux; les solins sont endommagés, rouillés ou absents; les bardeaux perdent leurs granules; des clous ressortent;

En plus de faire vérifier régulièrement l'état de votre toit, il est recommandé de vous assurer que vos gouttières et tuyaux de descente ne sont pas bouchés et de couper les branches qui touchent au toit.

Pour votre toiture, mieux vaut prévenir que guérir

Ne montez pas sur votre toiture de votre maison pour effectuer ces vérifications. Non seulement vous pourriez l'abîmer, vous risqueriez de tomber ou de vous blesser. Tentez d'effectuer autant que possible les observations à partir du sol ou d'une fenêtre d'un deuxième étage dans le cas où celle-ci permet de voir le toit. Pour une vérification plus approfondie de votre toiture, faites toujours appel à un professionnel couvreur. Celui-ci possède l'équipement de sécurité nécessaire et l'expérience pour effectuer ces vérifications. ○



L'expérience fait la différence.



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

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

SERVICE 7/7



CONSULTOIT

CONSULTANT EXPERT-CONSEIL

GESTION PROJET CLÉ EN MAIN

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ EN CHANTIER

TÉMOIN EXPERT RECOURS DE JUSTICE

PRODUCTION DE GUIDE SPÉCIFIQUE

THERMOGRAPHIE ET ESSAI DE TRACTION

INSPECTION DE TOITURES



Mario Rochefort • 819 995-5559
www.consultoit.ca • info@consultoit.ca

Le calfeutrage 12 mois par année... oui c'est possible !



Par Christian Barbe
Calfeutrage Élite inc.

Traditionnellement, la saison du calfeutrage est concentrée entre le début du mois d'avril et la fin du mois de novembre. Maintenant, grâce aux nouveaux produits disponibles sur le marché et les différents équipements facilitant les accès autour des bâtiments, il est possible de calfeutrer douze mois par année, même l'hiver.

Les scellants : silicone ou polyuréthane ?

Pour calfeutrer les fenêtres et les portes en saison froide, et éviter les infiltrations d'air et/ou d'eau de pluie, l'utilisation d'un scellant approprié et l'application méthodique de joints de qualité sont indispensables et indissociables. Pour des joints performants, il existe deux principales alternatives en termes de matériaux: le mastic au silicone ou au polyuréthane. Mais quel est le meilleur choix entre les deux? Quelles sont leurs caractéristiques, leurs qualités et leurs limites?

Silicone vs polyuréthane

Les silicones et les polyuréthanes (appelés aussi polymère d'uréthane) constituent le duo de scellants les plus couramment utilisés. Ils ont des rendements comparables une fois appliqués, mais réagissent différemment surtout lors de l'application par temps froid

Zoom sur ces deux matériaux.

- **Les scellants au silicone**

Les scellants au silicone sont des matériaux appréciés pour leur étonnante flexibilité. Ce qui n'est pas le cas de la plupart des polyuréthanes qui se solidifient et rendent l'application plus difficile par temps froid. De même, sous la chaleur estivale, ils ne s'affaissent pas et, contrairement aux polyuréthanes, ils préservent une excellente tenue.

D'ailleurs, les scellants au silicone affichent une forte résistance aux rayons ultraviolets. Leur couleur se maintient plus longtemps et varie très peu d'une façade à l'autre. Les BLANCS sont très BLANC et demeurent BLANC plus longtemps. Leur fini plus lustré facilite l'entretien et le nettoyage.

Les silicones ont aussi l'avantage d'être plus polyvalents en terme d'adhérence aux différents substrats dont le verre.

Les scellants au silicone les plus utilisés sont le ADSEAL 4580 de Adfast et le CWS de Dow Corning.

- **Les scellants au polyuréthane**

Au fil du temps, les scellants au polyuréthane s'abîment, craquent et s'assèchent, laissant les impuretés et de micro insectes indésirables s'infiltrer facilement dans les interstices (fourmis, araignées et autres bestioles).

Il existe aujourd'hui des scellants performants au polyuréthane qui sont disponibles en plusieurs couleurs dont l'ultra blanc (exclusif à Sonneborn). Le Dymeric 240 de Tremco et le NP1 de Sonneborn sont des polyuréthanes de haute qualité dont les couleurs et les propriétés physiques résistent longtemps.

Mise en œuvre des joints

En ce qui concerne la pose des joints, l'application des silicones est plus aisée puisqu'elle peut se faire à des températures extrêmes (jusqu'à -25°C voire au-delà). Ensuite, le mûrissement est plus rapide; une demi-heure seulement pour le silicone contre plusieurs jours pour les scellants au silicone.

Toutefois, en période hivernale, il est conseillé de demander conseil à un expert en calfeutrage puisque le choix du type de scellant dépend de nombreux facteurs :

- Conditions optimales pour l'application des deux types de scellants
- Composition des différents substrats (Briques, pierres, aluminium, acrylique, granite, etc.)
- Éléments qui peuvent ou ne peuvent être calfeutrés durant la saison froide
- Accessibilité aux différentes façades
- Etc.

Un processus rigoureux pour une efficacité maximale

Afin de maximiser l'espérance de vie du nouveau calfeutrage, il faut respecter un processus rigoureux qui garantira la meilleure protection possible pour plusieurs années. Nous n'insisterons jamais assez sur l'importance du processus suivant :



- Retirer le maximum du vieux scellant (de 90 à 100 %) afin d'exposer le maximum de surface brute
- Nettoyer les surfaces de tous résidus ou poussières à l'aide de brosse ou jet d'air
- Insérer des fonds de joints (backer rods) si l'espace le justifie afin de ne pas le remplir inutilement d'un trop-plein de scellant
- Apprêter les surfaces avec les produits recommandés afin de maximiser le facteur d'adhérence
- Appliquer des joints généreux en s'assurant de respecter les recommandations des manufacturiers
- Façonner les joints avec les languettes afin de forcer l'adhérence contre les parois et améliorer l'esthétisme en un résultat professionnel. ○

Asphalte

(installation et réparation)

Scellant

Pavage

Lignes de stationnement

Drain



514.881.2444

www.centre-villepaysagiste.com

La surveillance et le contrôle de la qualité (« S.C.Q. ») Réfection ou construction de toitures !



Par Mario Rochefort
président, CONSULTOIT.CA INC.

La surveillance et le contrôle de la qualité lors de la construction et réfection des toitures est un service technique peu connu de l'ensemble de la population, du consommateur, des propriétaires et même des administrateurs de copropriétés. Bien que le couvreur professionnel soit bien intentionné et que son personnel possède les compétences requises, les détails de l'exécution des travaux et le choix des matériaux, le respect des règles de l'art et des directives d'installation des fabricants sont mieux contrôlés par un expert impartial en pleine connaissance des techniques et du résultat souhaité.

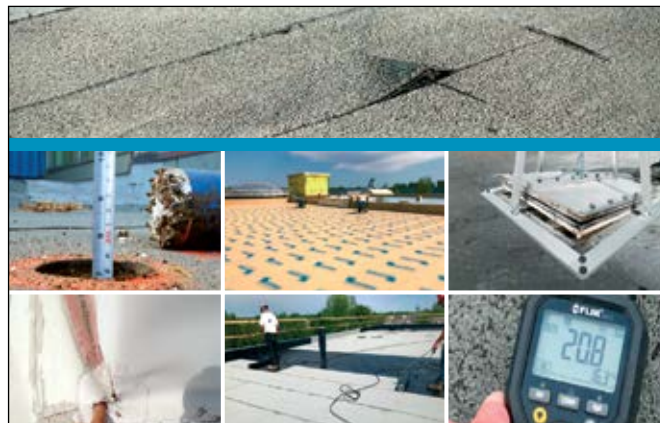
Le travail de l'expert consultant débute par l'analyse des plans et devis, des fiches techniques des matériaux et autres détails pertinents à l'exécution des travaux conforme aux exigences du mode d'installation des fabricants. La présence d'un personnel qualifié assure la tranquillité d'esprit des propriétaires tout en voyant à ce que l'exécution des travaux soit des plus professionnelle et exécutée en étroite collaboration avec l'entrepreneur couvreur, le concepteur, les sous-traitants en assurant une communication efficace entre tous les intervenants.

Pour qu'un système de toiture soit performant avec le temps, les étapes de construction ainsi que la qualité des installations

doivent être sans faille. L'étanchéité, l'isolation (toit chaud), les quantités adhésives, la fixture et le choix des matériaux se doivent d'être analysés selon l'utilisation du bâtiment. Un système de toiture peut être très approprié à un type de bâtiment, mais peut ne pas performer pour un autre type d'immeuble dans des environnements ayant des températures différentes.

La journée en chantier d'un inspecteur en toiture se résume à :

- valider les matériaux
- - valider leurs modes d'installation;
- voir à prendre des photos des interventions constructives et techniques avec le contremaître et les travailleurs;
- produire un rapport détaillé journalier.



Chez CONSULTOIT, le travail de l'inspecteur est vérifié et approuvé par le chargé de projets.

Octroyer un mandat de surveillance et de contrôle de la qualité se veut un investissement qui vous assure une gestion responsable de votre projet et du budget prévu. Les malfaçons et vices d'exécution sont une cause incontestable de futures réclamations d'assurance !

La prévention est l'option la moins dispendieuse ? ○



PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT EN ÉVITANT LE PIRE!

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

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

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

NO-WA 360



R.B.Q. 5725-6638-01

Montréal
T 514 375-5678
F 450 932-4433

Québec
T 418 425-0301
F 418 780-8775

info@securiteaquadetect.com
securiteaquadetect.com

Entretien des roues de vos équipements roulants



Par René Normand
Drakkar international
Chariots de manutention de marchandises

La plupart des syndicats de copropriété mettent à la disposition des copropriétaires différents équipements (ex. : chariots) pour transporter leurs marchandises, épicerie et autres colis. Ces équipements ont des roues et celles-ci font partie de la composante la plus importante de cet équipement de transport résidentiel.

Qui n'a pas eu à certains moments à utiliser un chariot d'épicerie qui roulait mal ou difficile à pousser, à diriger. Le chariot va vers la gauche lorsqu'on veut aller vers la droite ? Quelle misère !

Les roues des chariots sont les pièces les plus négligées. Elles s'usent au fil du temps. Les billes de roulement (minuscules billes de métal) sont localisées au milieu de la roue et sont le grand responsable du roulis qui permet le déplacement facile, rapide et silencieux. Comme on le remarque souvent dans les épicerie, les pharmacies ou les quincailleries, le centre de la roue s'use et des débris s'infiltrent empêchant le bon roulement des billes. De fait, aussi bizarre que cela puisse paraître, les cheveux au sol pénètrent le centre de la roue et empêchent le bon roulement et provoquent parfois le blocage complet de la roue.

D'autre part, le matériau de la semelle de la roue s'use à l'usage et sa surface n'est par-



fois plus aussi ronde provoquant un déplacement cahoteux. Ainsi, que ce soit, le roulement à billes du centre de la roue ou le revêtement de la semelle, il est recommandé de les vérifier et de les entretenir occasionnellement. En général il est prévu de remplacer aux cinq ans les roues du chariot. N'oubliez pas que les billes de roulement s'assèchent, se brisent sortent parfois de leur socle et rendent très difficile la manipulation et l'usage de votre équipement. Le remplacement des roues des chariots n'est pas une dépense farfelue. Mais, si vous décidez de reporter à plus tard leur remplacement, il est tout de même recommandé d'enlever les roues et les nettoyer et particulièrement retirer les cheveux, poils de vadrouille ou de tapis. En fait, l'entretien de votre équipement de transport roulant rend les gens heureux en leur facilitant le déplacement de leurs marchandises.

Pour en savoir plus, contacter notre équipe d'entretien qui en plus de changer les roues, peuvent réparer ou souder vos équipements, ou les nettoyer (lavage à pression) qui encore une fois, après 5 ans, permettra de leur donner leur aspect de neuf, leur look du début. Parmi les types de roues de 5 pouces, on retrouve le fini en PU (polyuréthane) très résistant et peu dispendieux, mais bruyant sur la céramique. L'autre fini en caoutchouc est moins résistant, car le matériau est plus mou. Il est par contre plus dispendieux, mais plus silencieux, moins peu bruyant. ○

GUARD-X^{INC.}

Protection incendie • Fire Protection

**Plus de 75 ans
d'expérience**

Soumission gratuite

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

Contactez-nous au

514 277-2127

www.guard-x.com

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

Notre objectif est de vous offrir des services de qualité

L'importance d'un bon entretien de vos portes de garage



Par Jérémy Gaudreau
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.

Dans cet édition du magazine Copropriété Plus, je désire m'adresser principalement aux administrateurs de syndicats de copropriété pour faire part de quelques conseils pratiques pour un meilleur fonctionnement de vos portes de garage et en améliorer leur longévité.

Le bon fonctionnement d'une porte de garage est primordial pour un immeuble à condos, car toutes les personnes qui garent leur voiture, doivent y avoir accès jour et nuit. Et pour la sécurité des lieux, celle-ci doit toujours être fonctionnelle.

Voici plusieurs astuces pour s'assurer que votre porte de garage reste le plus longtemps opérationnelle.

Premièrement, durant l'hiver, il est important de toujours enlever la neige ou la glace sous la porte, laissée par les voitures lors de leur passage. Le simple fait de ne pas enlever la neige peut causer beaucoup de dommages, comme débarquer les câbles, faire forcer le moteur, endommager les chaînes du moteur et son engrenage et pour finir endommager le système de rails.

Deuxièmement, il est important de toujours faire une inspection visuelle sur la porte, car plusieurs problèmes peuvent être détectés avant que la porte brise et que l'ouverture soit bloquée pour les occupants. Pour ce faire voici quelques points à regarder lors de l'inspection qui peut être faite soit par un surintendant ou un technicien en porte de garage. La première chose à regarder, sont les ressorts car ils sont le cœur de la porte, par la suite les câbles qui permettent à votre porte de monter et de retenir la tension produite par les ressorts. En ce qui concerne le moteur, essayez de remarquer, s'il n'y a pas de bruits étranges ou grincements qui proviennent des enroulements à billes (bearings) ou des engrenages. Il est aussi très important de vérifier régulièrement, le système de sécurité couramment appelé; œil magique ou tous autres systèmes de reverse, car un bris peut causer beaucoup d'inconvénients. Si vous remarquez un problème n'hésitez pas à contacter un professionnel car il est dangereux de réparer un porte de garage sans avoir les connaissances et les outils appropriés.

Finalement, au niveau de l'isolation, il est important de vérifier l'étanchéité de votre porte régulièrement. Il est suggéré de changer les coupes-froids et le caoutchouc en dessous de la porte avant les grands froids, car l'isolation peut ne pas être assez étanche pour conserver votre chaleur.

Alors voici pour mes petits conseils, espérant qu'ils vous seront utiles et garderont votre porte en bonne condition. N'oubliez pas que Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. sera toujours là pour vous, en tout temps. Sur ce bon hiver. ○

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

Votre système de prévention de dégâts d'eau : Cinq questions à vous poser avant de choisir



Par Gilles Fréchette
Président Sécurité AquaDéTECT inc.

Selon un sondage du Bureau d'assurance du Canada (BAC) mené auprès de ses membres, 95 % des demandes d'indemnisation envoyées aux assureurs par les syndicats de copropriété sont liées aux dommages causés par l'eau.

La source de ces dommages peut varier. La bonne nouvelle, c'est que l'expérience acquise en procédant à l'installation de centaines de systèmes de détection et d'arrêt de fuites d'eau dans des immeubles en copropriété a permis à notre entreprise de constater qu'un tel système peut détecter et stopper les types de dégâts d'eau qui surviennent le plus fréquemment.

Les causes les plus courantes de dégâts d'eau détectées par nos systèmes dans les immeubles en copropriété sont :

- un bris de la tuyauterie d'alimentation ou de vidange de la lessiveuse, du lave-vaisselle ou du réfrigérateur;
- une défaillance de la robinetterie (évier, lavabo ou bain);
- l'erreur humaine (p. ex. : robinet qui fuit dans un évier avec bouchon en place);
- la négligence (mauvais entretien de climatiseur, d'humidificateur, de robinet, etc.).

Bien sûr, d'autres types de dégâts d'eau peuvent aussi se produire, notamment des infiltrations par les fenêtres, les portes ou le toit. Ceux-ci peuvent certes être désastreux, mais heureusement ils se manifestent beaucoup moins souvent dans les immeubles en copropriété.

Si vous faites partie d'un syndicat de copropriété, prenez soin de tenir compte de critères importants qui détermineront la satisfaction à long terme obtenue de votre système de détection et de prévention des dégâts d'eau.

Voici cinq éléments essentiels à évaluer avec diligence avant de conclure une entente avec un fournisseur.

1. Qui fabrique le matériel ?

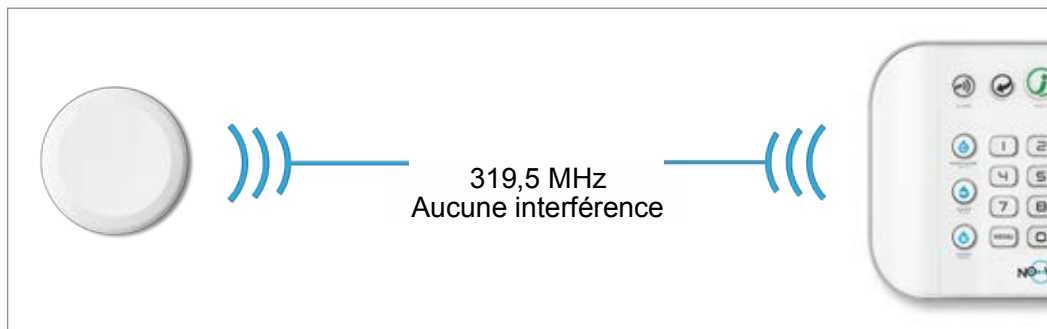
La présence sur le marché du Québec de divers produits varie de quelques mois à plus d'une décennie. Or, un système de qualité vous procurera de 15 à 20 années de bons services, voire plus. Assurez-vous de choisir une technologie qui a fait ses preuves dans un nombre suffisant d'installations et depuis suffisamment de temps pour avoir prouvé son efficacité et sa fiabilité. Sélectionnez de préférence un fabricant membre de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ), qui s'est engagé à respecter des pratiques commerciales exemplaires et à obtenir toutes les homologations requises (CSA, FCC, ULC, etc.).

2. Est-ce une technologie fiable ?

Le fonctionnement d'un système de détection et de prévention de dégâts d'eau efficace est relativement simple : un détecteur sans fil muni de points de contact métalliques sur sa surface inférieure est actionné dès qu'une flaque d'eau cause un court-circuit entre deux de ces points. Le détecteur transmet alors un signal qui ferme une valve électronique fixée au tuyau d'alimentation en eau de la copropriété. Le dégât est ainsi évité.

Ce qui est plus complexe, c'est de concevoir un système efficace (qui ferme l'alimentation en eau dès qu'une fuite est détectée) et fiable (sans fausses alarmes).

Certaines technologies courantes comme Wi-Fi, Bluetooth et Z-Wave (technologie de la domotique) ne sont pas suffisamment fiables pour assurer une transmission sans faille du signal.



Nous recommandons de privilégier une technologie misant sur un signal radio à basse fréquence. Ce type de signal n'est pas perturbé par les interférences pouvant provenir de plusieurs sources.

3. À qui confier l'installation ?

Sur ce plan aussi, il faut s'informer du nombre d'installations réalisées et de la date à laquelle les plus anciennes ont été faites. Demandez des recommandations de syndicats de copropriété qui ont fait appel aux services de chacun des installateurs que vous considérez et communiquez avec eux pour connaître leur taux de satisfaction.

Insistez pour obtenir une copie de la licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et de l'assurance responsabilité (5 millions de dollars ou plus est recommandé) de chacun des soumissionnaires. L'entreprise qui soumet à un syndicat de copropriété une proposition prévoyant la fourniture et l'installation d'un système de prévention de dégâts doit absolument détenir une licence de la RBQ. Sinon, elle enfreint la loi sur le bâtiment du Québec et est passible d'une amende pouvant varier de 30 000 \$ à 160 000 \$. Vous pouvez subir des pertes et des retards considérables si un chantier amorcé par un entrepreneur sans licence est interrompu par l'intervention de la RBQ.

Choisissez un installateur qui est membre de l'Association de prévention de dégâts d'eau du Québec (PREVDEQ). Pour être membre installateur de la PREVDEQ, l'entrepreneur doit détenir une licence de la RBQ ainsi qu'une assurance responsabilité, en plus de se conformer à un code de déontologie et de bonnes pratiques commerciales (voir prevdeq.org).

4. Pourquoi jouer à la roulette russe ?

Une solution efficace comportera un nombre de détecteurs suffisants, installés aux bons endroits. Les lieux qui doivent

nécessairement être protégés pour offrir une protection optimale sont :

- la section sous l'évier, pour capter toute fuite provenant de la robinetterie ou de la tuyauterie ;
- le devant de l'évier, pour capter un déversement de ce dernier ;
- l'arrière du lave-vaisselle ;
- le chauffe-eau ;
- l'arrière de la machine à laver ;
- l'arrière du réfrigérateur, s'il est muni d'un apport en eau ;
- la tuyauterie de l'entrée d'eau ;
- derrière chaque toilette ;
- sous chaque lavabo.

Il peut s'avérer désastreux de négliger un seul de ces appareils pour des raisons d'économie. Il est parfois difficile, voire impossible, de détecter « à l'œil » un tuyau de frigo qui se mettrait à fuir. Celui-ci peut donc couler longtemps sans que l'on s'en aperçoive, pouvant occasionner ainsi des milliers de dollars de dommages. Les copropriétaires qui subiront un dégât d'eau important causé par un appareil non protégé oublieront rapidement que vous leur avez fait économiser quelques centaines de dollars en éliminant un certain nombre de détecteurs. Ils se souviendront cependant que vous leur avez recommandé un système qui n'a pas empêché le pire d'arriver.

5. À quelle fréquence faudra-t-il changer les piles ?

Selon le système choisi, la durée de vie des piles des détecteurs peut varier de 1 an à plus de 10 ans. L'installation dans un immeuble en copropriété peut nécessiter la mise en place de plus de 500 détecteurs. Imaginez la tâche que représente le remplacement des piles de tous ces détecteurs chaque année!

Il est possible de faire remplacer les piles par les copropriétaires. Cependant, les administrateurs et gestionnaires d'immeubles en copropriété sont nombreux à préférer planifier un changement généralisé, effectué par une firme spécialisée. Cela protège tous les occupants des erreurs humaines et de la négligence qui pourraient entraver le bon fonctionnement des systèmes.

Un tel remplacement de piles nécessite une organisation complexe et entraîne divers dérangements. Mais ce n'est pas tout : il implique des coûts. Voilà pourquoi il est important

de choisir un système qui fonctionne avec des piles longue durée. Or, ce n'est pas toujours le cas. Le tableau suivant vous donnera un aperçu des coûts en cause.

Relativement à la durée de vie des piles utilisées, ne vous contentez pas d'une simple déclaration de votre fournisseur potentiel. Exigez une garantie écrite précisant leur durée minimum. Le fabricant doit être disposé à remplacer les piles gratuitement si celles-ci rendent l'âme avant la fin de la garantie.

Durée des piles	Nombre de détecteurs	Prix de la pile	Coût du remplacement par une firme spécialisée	Coût de chaque remplacement	Coût total par remplacement	Coût total après 10 ans
1 an	500	2,09 \$	7 \$	9,09 \$	4 545 \$	45 450 \$
2 ans	500	2,09 \$	7 \$	9,09 \$	4 545 \$	22 725 \$
10 ans	500	2,09 \$	7 \$	9,09 \$	4 545 \$	4 545 \$

Bref, lorsqu'il s'agit de choisir un système de prévention et d'arrêt de fuites d'eau, vos mots clés sont « composantes homologuées », « technologie éprouvée », « installateur d'expérience », « protection complète » et « piles de longue durée ».

Nous espérons que ces quelques balises vous aideront à étudier et comparer les propositions des différents fournisseurs potentiels. Bonne analyse! ○



Votre univers

mon peintre

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

monpeintre.ca
colore mon univers

514-705-1245

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



PROJET DE LOI 122

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

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



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

L'EXCLUSIVITÉ DE

DUMOULIN & ASSOCIÉS



Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

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

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



Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :

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



Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :

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

Dumoulin & Associés offre également des services de :

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



Vos garages sont-ils propres ?



Par Yves Côté et Mario Brin
Entretien BNC inc.

Les garages des espaces communs sont habituellement bien appréciés pour garder sa voiture en sécurité et à l'abri des intempéries. Par contre, c'est l'endroit le moins aimé, parce qu'habituellement il est peu invitant, et très souvent il est sombre et humide ; on pourrait même ajouter que c'est assez lugubre. Ce mal-aimé de votre copropriété a tout de même besoin d'attention et de soins. Garder le plancher du garage propre est non seulement important, cela pourrait même vous faire économiser de l'argent.

Les abrasifs rendent la vie difficile aux surfaces de béton. Au cours de l'hiver, on y retrouve très souvent une accumulation de sel et de calcium, ce qui peut être nocif pour le béton. Le calcium et le sel laissés sur la surface pourraient finir par ronger la surface du ciment durant la saison suivante. Cela aurait pour effet de diminuer la durée de vie du plancher du stationnement et ainsi faire perdre de la valeur à l'édifice. Un entretien régulier représente des coûts minimes, et il évite des frais inutiles en réparation de surface. Nous vous conseillons de faire un nettoyage du plancher au moins deux fois par année. Plus le garage est propre, plus vos tapis d'intérieur le seront aussi ! Pensez-y, ça vaut la peine.

Avec les allées et venues des voitures, il y a aussi ces petites roches qui se coincent dans les pneus de voiture et qui finissent par retomber sur le sol du garage. Ces petites roches et d'autres débris non ramassés finissent souvent par se frayer un chemin jusqu'aux drains, et cela peut vous compliquer la vie, car en grande quantité elles risquent de les obstruer. Imaginez un dégât d'eau ou une petite inondation alors que les drains sont obstrués : ils ne seraient d'aucune efficacité... Le nettoyage des drains doit être fait par une entreprise professionnelle, alors pourquoi ne pas en choisir une qui a un mandat écologique !

Concernant l'état de la surface de votre béton, si le mal est déjà fait, n'hésitez pas à consulter des professionnels en réparation de béton. Une réparation de la surface abîmée ou craquée est nécessaire, avant d'appliquer un fini pour protéger le béton. Un scellant permet d'imperméabiliser la dalle de béton et à la protéger du sel, du calcium et même des accidentelles fuites d'huile ou d'essence. Il a aussi pour effet de donner une impression de luminosité plus grande, du fait que le béton nu absorbe plus la lumière. Finalement, une surface refaite à neuf facilite l'entretien, donc c'est à votre avantage !

Vous pouvez faire confiance à Entretien BNC qui prendra grand soin de votre garage! ○



Société d'avocats

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

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

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

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

ksavocats.com

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

514.596.1992 • www.stpierreassociés.com

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

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

Conduits de sècheuses et problème d'humidité !



Par David Boily
Président Air Elite

Combien d'entre vous peuvent me dire avec certitude où est situé la sortie extérieure du conduit de sècheuse de votre condo? Je suis persuadé que près de la moitié des nouveaux clients peuvent y répondre. Lorsqu'un problème survient avec leur conduit de sècheuse, vous seriez surpris combien d'entre eux n'ont aucune idée de la localisation de leur sortie.

En général, les sorties de sècheuses sont sur les murs extérieurs de votre condo et parfois elles sont sur le toit ou sous les balcons. Dans quelques rares cas, elles peuvent être sous la corniche du toit, mais ce type de sortie (sous la corniche) est moins efficace et plus problématique, car la vapeur d'eau a tendance à revenir à l'intérieur de votre entretoit par les trous du soffite.

Par contre, un conduit de sècheuse doit obligatoirement évacuer l'air à l'extérieur de votre habitation. Les conduits dans les garages ou qui sortent dans le grenier ou l'entretoit sont non conformes et dangereux. La très grande quantité d'humidité évacuée lors de chaque séchage est considérable et provoque de graves problèmes d'humidité voir même être la cause directe de cas de moisissure. Ne pas oublier que l'accumulation de saupie doit être vérifié car c'est aussi un risque pour le feu.

Il est aussi important de vérifier l'état de la trappe de la sortie extérieure au moins chaque année (si cela est possible bien sûr). Si votre trappe est munie d'une grille, celle-ci peut accumuler la saupie et rapidement se boucher, empêchant l'humidité d'être évacuée efficacement. Cette situation augmente considérablement le temps de séchage pouvant même causer des dommages à votre appareil. Vérifier aussi



le bon fonctionnement du clapet de la trappe, ce clapet a deux fonctions principales. Premièrement il bloque l'accès aux oiseaux qui voudraient faire leur nid à l'intérieur du conduit. Deuxièmement il empêche l'air froid (surtout l'hiver) de s'introduire causant de la condensation à l'intérieur de vos tuyaux qui finira par s'échapper et couler sur vos plafonds. Le clapet doit s'ouvrir aisément et se refermer complètement sans aucune résistance.

Finalement, la présence de buée dans vos vitres ou miroirs, un temps de séchage de plus en plus long ou une plus grande accumulation de saupie derrière votre sècheuse est souvent un signe d'une mauvaise évacuation. Un simple petit test à faire pendant les temps froids : si vous connaissez la position de votre trappe de sècheuse, sortez dehors lors du séchage et vérifiez qu'il y a bien de la vapeur d'eau qui s'échappe, vous pouvez aussi demander à quelqu'un à l'intérieur (avec votre cell) d'arrêter et de repartir la sècheuse pour bien confirmer que c'est la bonne trappe que vous inspectez et non celle du voisin.

Bon séchage en toute sécurité! ○

514-878-3828

Est-ce que ma piscine ou mon spa perd de l'eau ?



Par Nicolas Guillotte, Instructeur CPO
Président Piscines et Spas POSEIDON

Cette question peut paraître banale dans un contexte qu'on ne paie pas l'eau qu'on utilise, mais elle peut avoir des effets dévastateurs si elle n'est pas traitée rapidement et de la bonne façon.

Une perte d'eau dans un bassin peut être normale dans un contexte d'évaporation. Voici quelques conseils pour diminuer la perte d'eau reliée à l'évaporation :

- Si en piscine intérieure, diminuer la différence de température en l'air et l'eau pour avoir un maximum de 1 à 2,5 degrés Celsius.
- Si en piscine intérieure, conserver une humidité relative de l'air entre 40 et 60 %.
- Utiliser une toile à bulle ou thermique pour couvrir la piscine lors de période de fermeture du bassin.
- Utiliser un couvercle bien isolé et en bon état sur le spa lorsqu'il n'est pas utilisé.
- Utiliser un produit liquide pouvant être rajouté à l'eau pour aider à diminuer la perte en évaporation (couverture liquide)
- Diriger les jets d'eau du bassin afin d'avoir le moins de remous possible à la surface de l'eau.
- Si en piscine extérieure, concevoir une clôture naturelle pour limiter le balayage à la surface de l'eau du vent.



À part les phénomènes naturels, la piscine ou le spa peut perdre de l'eau à cause d'un bris dans la plomberie ou dans la structure. Il s'avère important de faire réparer ces bris le plus rapidement possible pour éviter tout dommage causé par l'accumulation d'eau lié à cette perte. Une structure en béton est particulièrement fragile à une perte d'eau. Le béton devient de plus en plus friable et des réparations coûteuses s'en suivent.

Voici un test qui permet de savoir si on perd de l'eau de façon naturelle ou si vous avez une perte d'eau liée au bassin. Ce test s'appelle, le test de la chaudière :

1. Mettre une chaudière en plastique dans la première marche de la piscine.
2. Remplir celle-ci avec de l'eau de la piscine pour que l'eau dans la chaudière soit au même niveau que celle de la piscine.
3. Attendre 48h.
4. Voir si le niveau d'eau dans la chaudière est plus haut que le niveau d'eau de piscine.

Si le niveau d'eau est pareil, vous n'avez pas de fuite de votre bassin, si votre niveau d'eau est différent, il faudra approfondir pour trouver la fuite.

Lorsqu'on parle de fuite de plomberie ou de structure, il faut agir le plus rapidement possible et faire appel à des professionnels.

Le premier test sera de déterminer si vous avez un problème de structure ou de plomberie. Le problème peut aussi être combiné. Arrêter le remplisseur automatique dès le début pour éviter de fausser les résultats. Ensuite, arrêter la filtration pour voir si vous perdez plus ou moins d'eau. Ceci pourra vous donner une bonne idée.

Pour des problèmes de structure :

- Piscine en béton ou en fibre de verre, il faudra regarder les fissures apparentes.
- Piscine avec toile en vinyle, il faudra préférentiellement aller sous la toile pour faire une réparation non visible, une soudure de toile.
- Pour des problèmes de plomberie :
- Un test de pression des lignes sera efficace pour une plomberie de 1.5" et 2". On pourra alors amplifier le son de la fissure et localiser l'emplacement précis de la fuite.
- Une tuyauterie de plus de 2" aura besoin d'un test avec caméra. Ce test est meilleur avec une piscine vide.

En résumé, perdre de l'eau dans une piscine et un spa n'est jamais une bonne chose. Il faut réchauffer de l'eau constamment et c'est un vrai gaspillage. Vous avez tout intérêt à amoindrir les effets de l'évaporation ou du vent en surface de l'eau et de faire réparer au plus vite une fuite dans le bassin. Pour ce faire, faire appel à des spécialistes s'avère la bonne chose à faire. ○



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

Comment fonctionne mon échangeur d'air ?

Par Stevens Sarazin
Inspecteur en bâtiments, ON INSPECT

Le taux d'humidité intérieur de la maison est toujours en relation avec la température extérieure. Voici les taux d'humidité approximatifs que vous devriez avoir à l'intérieur de votre demeure selon la température extérieure :

* 20°C à 10°C = 55 %

* 10°C à 0°C = 50 %

* 0°C à -10°C = 40 %

* -10°C à -20°C = 35 %

* -20°C à -30°C = 30 %

Comme l'échangeur d'air réussit à déshumidifier votre maison selon la température et l'humidité extérieure et lorsque nous arrivons en période où la température et le taux d'humidité extérieur sont supérieurs à ceux de la maison, il vaut mieux mettre l'échangeur d'air en mode recirculation ou le fermer complètement.

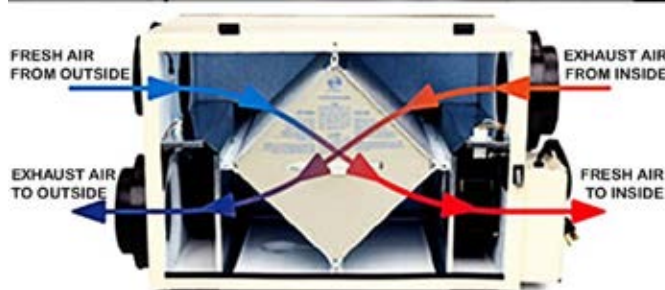
Échangeur d'air

Mode recommandé en hiver :

- Intermittent (20 minutes en mode échange et 40 minutes en mode recirculation ou arrêt)
- Attention : Si l'échangeur d'air est laissé en mode d'échange continu avec l'air extérieur, cela peut causer l'assèchement de l'air de la maison et par le fait même, augmenter les frais de chauffage.

Mode recommandé en été :

- Arrêt complet ou augmenter le taux d'humidité au maximum sur le contrôle afin de s'assurer que l'échangeur d'air ne fasse pas rentrer l'air humide de l'extérieur.



- Recirculation (ce mode n'a aucune interaction avec l'air extérieur)
- Attention : Ne pas débrancher l'échangeur d'air en été s'il est relié aux salles de bain, car il n'y aura plus de ventilation pour les odeurs et l'humidité.

Entretien de l'échangeur d'air

Il est important d'entretenir les filtres et de nettoyer l'intérieur de l'appareil au moins une fois par année pour assurer une qualité de l'air adéquate. ○



POUR **COMPACTEUR** ET **APPARTEMENTS** ET **CONDOMINIUMS**

LE CHOIX LOGIQUE DEPUIS 1990 !

FABRICATION • RÉPARATION • INSTALLATION • SERVICE

PROGRAMME DE LOCATION

À PARTIR DE

175\$

PAR MOIS

POURQUOI CHOISIR MAÎTRE COMPACTEUR !

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



MODÈLE MC-ST-.25DF

*LE MODÈLE PEUT ÊTRE DIFFÉRENT DE L'IMAGE

Régie
du bâtiment

Québec

R.B.Q.: 5699-5368-01



NOS PRODUITS NEUFS OU REMIS À NEUFS

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

AUTRES SERVICES

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

**CONTACTEZ-NOUS
DÈS AUJOURD'HUI**

**450 623 9323
1 800 771 0700**

maîtrecompacteur.ca

La gestion de copropriété bien représentée par *uniCondo*

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

Pour une copropriété mieux gérée !



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

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



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

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



Hélène Vallerand
450 677-0007 info@laucandrique.ca

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



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

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



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

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



Martin Roy
450 744-1633 martinroy@gestionmr.ca

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



Pierre Bertrand
819 829-0678 p.bertrand@gipb.ca

uniCondo Montréal
670 Boulevard Lavigerie
Sherbrooke (Québec)
J1G 2X2



Anne-Marie Gougeon
514 840-9710 amgougeon@gmaconsultants.ca
(poste 201)

uniCondo Montréal
3940 boul. Saint-Martin Ouest
Laval (Québec)
H7T 1B6



Hélène Vallerand
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



Catherine Pépin
514 276-8717 cpepin@hpdg.ca

uniCondo Montréal
1966 avenue Laurier Est
Montréal (Québec)
H2H 1B6

	Takao Shibata 514 697-9949 shibata2@securenet.net	<i>uniCondo</i> Montréal
	Éric Pierre 450 619-6174 epierre@immoplex.com	<i>uniCondo</i> Montréal 8230 boul. Taschereau B.P. 50511 Brossard (Québec) J4X 2V7
	Léo Ziadé 450 926-9966 leo@investgain.com Jimmy Safi 450 926-9966 jimy@investgain.com Joëlle Ziadé 450 926-9966 joelle@investgain.com	<i>uniCondo</i> Montréal 100-4192, Grande Allée Greenfield Park (Québec) J4V 3N2
	Martin Potel 514 990-9078 martin@gestionnairedecopropriete.com	<i>uniCondo</i> Montréal 645, rue St-Laurent Ouest Longueuil (Québec) J4H 1N9
	Guy Léonard 819 776-3785 sogeco@qc.aira.com	<i>uniCondo</i> Gatineau CP 77012 Gatineau (Québec) J9A 2V4
	Gabriel Mitu 514 944-9023 gabriel.mitu@viking-sc.com	<i>uniCondo</i> Montréal 7705, de la Loire Brossard (Québec) J4Y 0H8
	Michael Wilk 514 871-0100 mwilk@gestionwilkar.com	<i>uniCondo</i> Montréal 4200, rue Sherbrooke O. Westmount (Québec) H3Z 1C4



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

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

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

UN REGISTRE COMPLET ET SÉCURISÉ POUR VOTE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ !

Plus de 850 syndicats de copropriété utilisent un site CondoRéseau.
Plus de 45 000 unités de condos. Plus de 85 000 copropriétaires.

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

COMMUNICATION

CondoMARKETING

**Produits et services
pour les copropriétés du Québec**

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

Plus, toujours plus!

CondoMarketing.ca

EXPO *condo.ca*

Exposition virtuelle

**CLASSIQUE ANNUELLE
DE LA COPROPRIÉTÉ**

**COLLOQUE ANNUEL
de la COPROPRIÉTÉ**

Les **CONDOS**Week-end



ExpoCondo.ca



Five tips to prevent the floors from damages



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

With winter quickly ramping up, it is important to remind important steps to be taken to clean and preserve an important asset for properties: floors. People track in mud, rain, snow, and debris, making it a challenge to keep floors clean.

1. **Implement a matting program.** Condominium towers without proper entrance matting will have a hard time keeping floors clean from hazards such as dirt, debris, and precipitation at the door. In addition to eliminating the accumulation of slippery excess moisture and puddles, matting of 12 feet can remove 80 percent of soil, and matting of 36 feet can remove 99 percent of soil.
2. **Schedule periodic deep cleans.** Floor deep cleans use cleaning chemicals, dwell time, and high-pressure steam to sanitize and remove buildup and accumulation of dirt and grime. From hard surfaces such as tile and natural stone, to wood and vinyl flooring, periodic deep cleans help improve the static coefficient of friction by removing layers of dirt that accumulate over time. It is also an important step in a professional care plan for floors.
3. **Perform daily cleaning.** Spills, tracked-in debris, and dust accumulation can make floors sticky or slippery. Clean floors and perform intermittent floor cleaning at regular intervals and immediately after spills. A grain of

sand has 34 faces that cut through protection layers and surfaces, producing the same results as sand paper to your hard floors.

4. **Use the correct dilution for cleaning chemicals.** Incorrect cleaning chemicals or the wrong dilution may not clean as well as intended and may cause floors to be dull, sticky or slippery. It is important to know which products to use, where to use them, and how to dilute them properly. Some cleaning solutions manufacturers propose an easy-to-use, push-button solution dispensing system that ensures the correct dilution.
5. **Upgrade your cleaning tools.** Tool selection is an important step in ensuring floors are properly cleaned. Results can be improved with the proper equipment with less time to complete the jobs. Microfiber cleaning tools offer superior cleaning performance and better infection control than traditional mops and towels. Newer equipment are easy to use and transport produce better results than traditional cleaning tools.

With these steps, you can have a better control on dirt and prevent damages to your floorings. They are part of a professional cleaning program that will maintain the appearance and cleanliness of your floors and extend their lifespan so the total cost of ownership will be kept minimal. ○



ÉCONO Réseau

PROGRAMME D'ESCOMPTES

Programme d'escomptes et d'économies

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



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



Escompte de 7 % applicable sur la main d'œuvre offerte à tous les syndicats de copropriété membres de CondoConseils, usagers des sites Internet CondoRéseau et fournisseurs accrédités.

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



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



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



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



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



- ✓ **Frais d'estimation gratuit** : Pour tout travaux d'après sinistre effectués par **Groupe Miro Construction inc.**
 - ✓ **Rabais de 50 %** pour estimations de vos projets de rénovation et d'amélioration locative.
- Pour informations : **Sarah Arsenault - 450.468.2033**



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



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



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



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



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

Vidéos corporatifs

conception et réalisation

COMMUNICATION
CondoMARKETING
Agence de commercialisation.
Représentation commerciale et publicitaire.



Production vidéo corporative et documentaire

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

Information et évaluation détaillée du projet :

514 380-8398 poste 26

OPTION 1

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

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

OPTION 2

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

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

OPTION 3

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

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

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

Information et évaluation détaillée du projet :

CondoMarketing - **514.380.8398** poste 26



Conseillers juridiques

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

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



Me Richard Lavoie

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Me Paul-André LeBouthillier

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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



Azran & associés avocats inc

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Gabrielle Azran
514 499-2010 gazran@azranassociates.com

Me Karl De Grandpré
514 499-2010 kdegandpre@azranassociates.com

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

Conseillers juridiques



Me Charles Nichols, avocat

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

Me Charles-Justin Nichols
514 395-2243 cha.nichols@gmail.com

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



Chianetta Avocats

Droit et médiation en copropriété

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

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



Consilium Services juridiques

Avocat

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

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



DeBlois Avocats

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

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

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

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

Conseillers juridiques



[**FISSET légal**] cabinet d'avocats

Fiset Légal Avocats

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

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

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



Hamel Notaire

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

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



Société d'avocats

KSA, Société d'avocats

Conseillers juridiques, droit de la copropriété

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

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

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



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

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

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

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

Conseillers juridiques



LEVESQUE
ÉTUDE NOTARIALE

Lévesque Étude Notariale

Notaires, conseillers juridiques

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

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



LJT Avocats

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

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



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

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

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



Me Sylvie Lefrançois Avocate et médiatrice

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

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



Institut de la copropriété
du Québec

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



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

InstitutCopropriete.ca



**Fédération des
copropriétaires**
du Québec

**Au service
de ses membres!**



Inscription gratuite
CoproprietairesQuebec.org



Situé à Anjou sur le Lac et localisé du 7140 au 7206 sur la rue Impasse de la Boulance, le complexe Maisons de la Boulance comprend trente-quatre copropriétés construites dans les années 1990. Trente copropriétés sont reliées entre elles sous forme de U. Quatre autres copropriétés bordent la rue. Chaque copropriété est sur deux étages et la majorité des sous-sols présente une finition soignée qui vient agrandir les espaces de vie. Un mur mitoyen en ciment sépare chaque copropriété et préserve l'intimité et la quiétude des occupants.



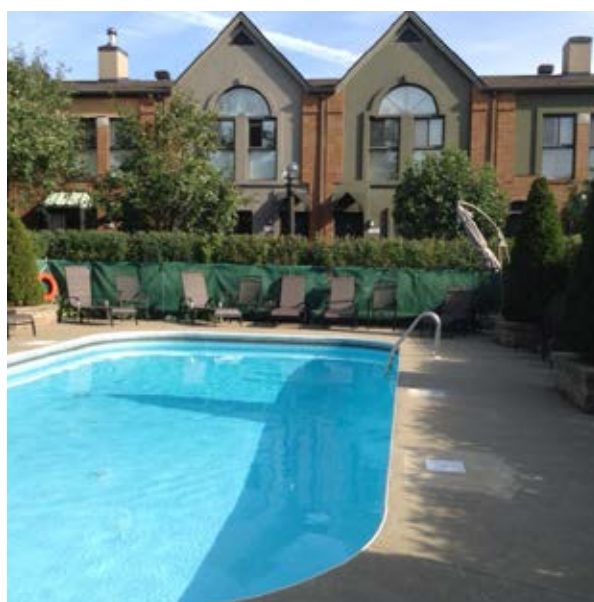
Chaque copropriété a un terrain avant et arrière aménagé par son propriétaire, ainsi qu'une place de stationnement privé extérieur. Il y a des places disponibles pour stationner dans la rue.

Une piscine creusée chauffée et salée agrément la saison chaude. Les arbres matures et l'aménagement paysager des aires communes et des terrains avant de chaque copropriété contribuent à la beauté des lieux. On peut se promener autour du petit lac en toute tranquillité. Des pentes permettent aux enfants de glisser en toute sécurité l'hiver. Dans ce quartier paisible, on se sent en vacances toute l'année!

Plusieurs services sont situés à distance de marche tels Métro Plus, pharmacie, coiffure, Costco, Reno Dépôt, Home Dépôt, école privée, dépanneurs avec essence, brasserie, salon de quilles en plus de diverses industries. Les Galeries d'Anjou, des restos, des garderies, des écoles, le train de banlieue qui nous mène à la gare centrale... sont situés à deux ou trois kilomètres de distance. Un bus nous conduit au métro le plus proche à l'intérieur de dix minutes. L'accès aux autoroutes 25 et 40 est facile.

Au fil des ans, les administrateurs ont eu le souci d'une gestion rigoureuse. En tout temps, ils s'assurent de respecter les droits des copropriétaires conformément aux actes de copropriété et aux lois applicables, et de gérer le budget adopté ainsi que le fonds de prévoyance.

L'adhésion à CondoMarketing marque une étape importante car elle permet aux administrateurs d'accéder aux ressources nécessaires à une meilleure compréhension de la copropriété et contribue ainsi à un avenir plus stable et plus efficace de la copropriété. ○



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ACOUSTIQUE				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	(418) 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
ALARME INCENDIE				
Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	info@dieseinter.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca
Services Paysagers Dominique Filion		Eric J. Hughes Dominique Filion Laurent Negro	(450) 653-0000 (450) 653-0000 (514) 722-9000	ehughes@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca laurent@dominiquefilion.ca
ANCRAGE (CONCEPTION, INSTALLATION, CERTIFICATION, RECTIFICATION, ENTRETIEN)				
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
ARCHITECTES				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Provincial	Jean-François Lavigne	(514) 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	(514) 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
ASSURANCES DE DOMMAGES				
BFL CANADA risques et assurances inc.	Provincial	Patrick Beauvais	(514) 904-4434	pbeauvais@bflcanada.ca
Groupe Patrick Ménard Assurances	Provincial	Mary Capua Patrick Ménard	(450) 471-8804 (450) 471-8804	maryc@gpmainc.com PatrickM@gpmainc.com
Racine & Chamberland	Provincial	Bernard Bousseau	(514) 723-8078	bbousseau@racinechamberland.com



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

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
AVOCATES - AVOCATS				
Azran & associés avocats inc.	Montréal	Me Gabrielle Azran Me Karl De Grandpré	(514) 499-2010 (514) 499-2010	gazran@azranassociates.com kdegrandpre@azranassociates.com
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
Consilium Services juridiques	Montréal	Me Jonathan Vallières	(438) 394-6151	jvallieres@consiliumavocats.com
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Félix B. Lebeau Me Pierre G. Gingras Me Robert Baker	(418) 529-1784 (418) 529-1784 (418) 529-1784	fblebeau@deblois-avocats.com pggingras@deblois-avocats.com rbaker@deblois-avocats.com
FISSET LÉGAL inc.	Montréal	Me Florence Peloquin Me Sébastien Fiset Me Simon Oliva	(514) 277-1175 (514) 277-1175 (514) 277-1175	f.peloquin@fissetlegal.com s.fiset@fissetlegal.com s.oliva@fissetlegal.com
KSA, Société d'avocats	Québec-Lévis	Me Simon Brière Me Stéphane Audy	(581) 814-5505 (581) 814-5500	sbriere@ksalex.ca saudy@ksalex.ca
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.	Montréal	Me Adèle Poirier Me Bernard Jolin	(514) 842-9512 (514) 842-9512	adele.poirier@langlois.ca bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats	Montréal	Me Raymond L'Abbé	(514) 842-8891	Raymond.Labbe@ljt.ca
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
Me Richard Lavoie	Montréal	Me Richard Lavoie	(514) 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN, REVÊTEMENTS, MEMBRANES)				
Béton Surface	Provincial	Nicolas Desjardins	(855) 652-3866	info@betonsurface.ca
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassociés.com
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(514) 972-0035 (450) 682-1446 (514) 884-9075	patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com ericbrouillette@groupeedargis.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Perrottec inc.	Provincial	Angelo Perrotta	(514) 648-0292	angelo@perrottec.com
Soconex Entrepreneur Général inc.	Provincial	Mathieu Argouges Normand Tétreault	(514) 385-0030 (514) 385-0030	estimeur@soconex.ca info@soconex.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphilion@solucare.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca



Ensemble, réalisons vos projets en copropriété!



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
BOIS D'INGÉNIERIE				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	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
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
MK calfeutrage inc.	Montréal	Martin Kenehan	(514) 747-5553	info@mkcalfeutrage.ca
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)				
Otonom Solutions	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
CHARIOTS DE MANUTENTION DE MARCHANDISES (PROVISIONS, ÉPICERIE)				
Drakkar International inc.	Provincial	René Normand Simon Dion-Carter	(450) 651-9137 (185) 565-1913	rnormand@drakkarinternational.com scarter@chariotshopping.com
CHAUFFAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION				
Climatisation Hors PAir inc.	Provincial	Jean-Philippe Brunet	(514) 424-7573	climatisationhorspair@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Méca Contrôle	Montréal	François Rousseau	(514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com
CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
COMPACTEURS - RECYCLAGE (FABRICANT - VENTE - SERVICE - ENTRETIEN)				
Maître Compacteur inc.	Provincial	Serge Therrien Sylvain Bilodeau	(450) 623-9323 (514) 820-2879	Serge@maitrecompacteur.ca sbilodeau@maitrecompacteur.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
COMPTABILITÉ - FISCALITÉ				
Bédard & Associés CPA inc.	Québec	Richard Bédard	(418) 840-2020	rbedard@bedardcpa.com
Roland Naccache et Associés s.e.n.c.r.l.	Provincial	Roland Naccache	(514) 933-9982	rnaccache@gmhca.com
Séguin & Haché, CPA	Provincial	Éric Massé	(450) 371-1332	eric.masse@seguinhache.com
COMPTES BANCAIRES ET PLACEMENTS				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
COURS, ATELIERS, SÉMINAIRES - GESTION DE COPROPRIÉTÉ				
Université McGill	Provincial	Département de développement de carrière et perfectionnement professionnel	(514) 398-5454	Pd.conted@mcgill.ca
COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Isabelle Cornaz Lise Riou	(450) 628-6868 (450) 628-6868 (450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca icornaz@cplsolutions.ca lriou@cplsolutions.ca
DÉNEIGEMENT				
Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Excellent Pavage Montréal	Montréal	Anthony Pradel	(514) 839-1314	anthony@excellentspavage.ca
LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lctoitures.com pturcotte@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com
DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)				
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
DÉTECTION DE GAZ				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	(514) 556-3013	d.dollo@detecteursopera.com
RG Technilab	Provincial	Raymond Gosselin	(450) 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com
DOMOTIQUE				
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)				
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
ÉCLAIRAGE (ÉCONOMIE D'ÉNERGIE)				
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE)				
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Sécurité AquaDélect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
Sinopé Technologies inc.	Provincial	Audrey-Maude Gauthier-Charest	(855) 741-7701	ventes.sales@sinopetech.com
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (GÉNIE-CONSEIL EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE)				
Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard Pascal Véronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
ÉLECTRICITÉ				
Méca Contrôle	Montréal	François Rousseau	(514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com
ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION				
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(514) 972-0035 (450) 682-1446 (514) 884-9075	patriceasselin@groupepedargis.com robertbenoit@groupepedargis.com ericbrouillette@groupepedargis.com
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Weber	(514) 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(514) 972-0035 (450) 682-1446 (514) 884-9075	patriceasselin@groupepedargis.com robertbenoit@groupepedargis.com ericbrouillette@groupepedargis.com
ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)				
Entretien BNC	Montréal	Yves Côté	(514) 293-1450	tives5ster@gmail.com
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)				
Jan-Pro du Québec	Provincial	Alain Ratelle François Carmichael	(514) 324-0800	alain.ratelle@jan-pro.ca francois.carmichael@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ENTRETIEN PAYSAGER - HORTICULTURE

Centre-Ville Paysagiste	Montréal	David Sébillo	(514) 881-2444	info@cvpeinc.com
Services Paysagers Dominique Filion		Eric J. Hughes Dominique Filion Laurent Negro	(450) 653-0000 (450) 653-0000 (514) 722-9000	ehughes@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca laurent@dominiquefilion.ca

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

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

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault Guylaine Asselin	(514) 351-6666 (514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca guylaineasselin@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

Capital RLH	Provincial	Richard LaHaye	(514) 607-3214	richard.lahaye@capitalrlh.com
Gilbert Deschênes et associés	Québec	Martin Drolet	(418) 650-1459	martin.drolet@gdaec.ca
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Janson, Thibault, Ryan & associés inc.	Montréal	Gilles Thibault Guylaine Asselin	(514) 351-6666 (514) 351-6666	gillesthibault@jtr.qc.ca guylaineasselin@jtr.qc.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	(514) 788-9777	robert.plante@spevaleurassurable.com

EXPERTISE EN CONFORT (GÉNIE-CONSEIL EN BÂTIMENT)

Énergénia	Provincial	Isabelle Rivard Pascal Veronneau	(450) 465-5673 (450) 465-5673	isabelle.rivard@energenia.ca pascal.veronneau@energenia.ca
-----------	------------	-------------------------------------	----------------------------------	---

EXTERMINATION (GESTION PARASITAIRE, TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

V Extermination	Provincial	Benoit Lamoureux	(418) 623-8888	blamoureux@vextermination.ca
-----------------	------------	------------------	----------------	------------------------------

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
EXTINCTEURS PORTATIFS				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)				
Groupe Fenestra	Provincial	Aurélien Fouque	(514) 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
FINANCEMENT (GRANDS TRAVAUX)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
FONDS DE PRÉVOYANCE				
A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
HPDG associés inc.	Provincial	Jean Lauzier Sébastien Picard	(514) 899-0823 (514) 899-0823	jlauzier@hpdg.ca spicard@hpdg.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cephreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)				
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL



**Condo
Conseils**
3 ANS POUR 199 \$
(taxes en sus)

**Service d'accompagnement
et d'assistance téléphonique
aux syndicats de copropriété**

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

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

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ - UniCondo - : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

F.L. Capital	Montréal	Marie-Josée Fiset	(514) 634-2020	info@flcapital.ca
Gestion Carjulyan	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	(514) 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion d'immeubles M.R.	Laval - Laurentides	Martin Roy	(450) 744-1633	martinroy@gestionmr.ca
Gestion de copropriété Laucandrique	Montréal	Hélène Vallerand	(450) 677-0007	hvallerand@laucandrique.ca
Gestion Immobilière IMHOTEP	Montréal	Glen Gagné	(514) 919-3506	glen@gestion-imhotep.ca
Gestion immobilière Lafrance & Mathieu	Québec	Jocelyn Bluteau	(418) 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière Pierre Bertrand	Estrie	Pierre Bertrand	(819) 829-0678	p.bertrand@gipb.ca
Gestion Immobilière SOGECO	Gatineau	Guy Léonard		sogeco@qc.aira.com
Gestion Immoplex	Montréal	Éric Pierre	(450) 619-6174	epierre@immoplex.com
GMA Consultants inc.	Montréal	Anne-Marie Gougeon	(514) 840-9710	amgougeon@gmaconsultants.ca
GRI Gestion de copropriété	Montréal	Hélène Vallerand	(514) 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda	Gatineau	Sylvie Lafontaine	(819) 568-4477	pierda@videotron.ca
HPDG associés inc.	Montréal	Catherine Pépin	(514) 276-8717	cpepin@hpdg.ca
Immeubles Shibata	Montréal	Takao Shibata	(514) 697-9949	shibata2@securenet.net
Invest Gain	Montréal	Jimmy Safi Joëlle Ziadé Léo Ziadé	(450) 926-9966 (450) 926-9966 (450) 926-9966	jimmy@investgain.com joelle@investgain.com leo@investgain.com
Potel Immobilier	Rive-sud Montréal	Martin Potel	(514) 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Solutions & Consultations Viking inc.	Montréal	Ana Petcu Gabriel Mitu	(514) 892-9923 (514) 944-9023	ana.petcu@viking-sc.com gabriel.mitu@viking-sc.com
Wilkar, Gestion Immobilière	Montréal	Michael Wilk	(514) 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
GMA Consultants inc.	Provincial	Marc-André Gougeon	(514) 840-9710	magougeon@gmaconsultants.ca
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Michel Giroux	(514) 384-8191	mgiroux@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cephreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com

GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)

Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
---------	------------	--	--	---

INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)

A7 Sevices, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Ingétec	Provincial	Michel Giroux	(514) 384-8191	mgiroux@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cephreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com

INSONORISATION

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

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT				
A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
François Dussault T.P.	Montréal	François Dussault	(514) 923-2694	info@francoisdussault.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
IRRIGATION				
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cephreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Visien	(514) 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com
LUMIÈRES D'URGENCE				
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
MAÇONNERIE (RESTAURATION, BRIQUES, PIERRES)				
Britek Restauration inc.	Montréal	Eric Harrison	(514) 886-9911	britekrestauration@videotron.ca
Construction MACBEC	Montréal	Rénald Robert	(514) 990-6006	macbec@live.ca
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	(450) 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
Vertika	Montréal	Guy-Michel Lanthier	(514) 462-6865	gmlanthier@vertika.ca
MÉDIATION - ARBITRAGE				
Chianetta Avocats	Montréal	Me Stefania Chianetta	(514) 281-5100	schianetta@calegal.ca
DeBlois Avocats s.e.n.c.r.l.	Québec	Me Pierre G. Gingras	(418) 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
Me Sylvie Lefrançois	Montréal	Me Sylvie Lefrançois	(450) 890-9901	lefrancoisavocats@outlook.com
MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS				
JML inc.	Provincial	Jean-Marc Legault	(514) 631-9812	jeanmarc@jmlinc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

MOISSURES (DÉTECTION, TRAITEMENTS)

Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
----------------	------------	--------------	----------------	------------------------

MOUSTIQUAIRES - PORTES, FENÊTRES, GRANDES OUVERTURES

Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
------------------------------------	------------	--------------	----------------	---------------------------



CONDO réseau

Le registre de votre copropriété
Obtenez **GRATUITEMENT** un site web
sécurisé unique à votre syndicat !

Appelez-nous au : **514 380-8398** pour mettre en place le site de votre syndicat dès maintenant!

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

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus, du groupe Énergir	Provincial	Benoit Perreault Étienne Jutras Service Clientèle	(450) 641-6328 (450) 641-1168 (866) 641-7587	BPerreault@gazmetroplus.com EJutras@gazmetroplus.com info@gazmetroplus.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

Air Élite	Montréal	David Boily	(514) 878-3828	daveboily@gmail.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

NETTOYAGE DE GARAGE

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Phillion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplsolutions.ca mphillion@solucare.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphillion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

NETTOYAGE DE GRAFFITIS

Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	(514) 279-3627	mleduc@propret.org
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	(450) 466-9113	patrick@vitroservices.com

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Phillion	(450) 628-6868 (450) 628-6872	dlabrosse@cplsolutions.ca mphillion@solucare.ca
Nettoyage Multivap FJM	Montréal	François Rousseau Jasmin Cormier Marcel Rousseau	(514) 754-6677 (514) 754-6677 (514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com nettoyagemultivapfjm@gmail.com nettoyagemultivapfjm@gmail.com
Pro-Sec inc.	Montréal	Patrick Sévigny	(514) 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Phillion	(450) 628-6872	mphillion@solucare.ca
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

NOTAIRES

Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	(418) 781-1764	melanie@hamelnotaire.ca
Lévesque Étude Notariale	Montréal	Me Michel Lévesque	(450) 358-6304	mlevesque@notarius.net

PAVAGE (ASPHALTE, PAVÉ-UNI, BÉTON)

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

PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
Peinture ML	Montréal	Marc Antoine Latreille	(514) 775-8789	marc@mlpeinture.com

PELOUSES (ENTRETIEN, TRAITEMENTS, EXTERMINATION)

Services Paysagers Dominique Filion		Eric J. Hughes Dominique Filion Laurent Negro	(450) 653-0000 (450) 653-0000 (514) 722-9000	ehughes@dominiquefilion.ca info@dominiquefilion.ca laurent@dominiquefilion.ca
-------------------------------------	--	---	--	---

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

H2O Gestion de Piscine Plages et Spas	Montréal	Catherine Larin	(514) 612-0488	catherine@h2oaquatique.ca
H2pro	Provincial	Émile Parent	(418) 575-2782	edparent@piscineh2pro.com
Piscines et Spas POSEIDON	Montréal	Mathieu Trépanier Nicolas Guillotte	(450) 468-7378 (450) 468-7378	mathieu@pspagroup.com nicolas@pspagroup.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
PLANCHERS DE BOIS FRANC				
CPL Solutions (Couvre Planchers Labrosse)	Provincial	Doriane Labrosse	(450) 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
PLOMBERIE				
Méca Contrôle	Montréal	François Rousseau	(514) 754-6677	nettoyagemultivapfjm@gmail.com
PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)				
Portes de garage Harvey & Gaudreau	Montréal	Jérémy Gaudreau Sylvie Sabourin	(450) 632-3999 (450) 632-3999	jeremy@harveygaudreau.com info@harveygaudreau.com
PORTES ET FENÊTRES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)				
Portes & Fenêtres Rive-sud inc.	Montréal	Sylvain Lamarche	(450) 443-8671	s.lamarche@portesetfenetres.com
PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Otonom Solution	Provincial	Dany Lauzier Jean Salvador	(855) 686-6661 (855) 686-6661	d.losier@otonomsolution.com j.salvador@otonomsolution.com
PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE				
Me Gaston Gourde	Québec-Lévis	Me Gaston Gourde	(581) 309-0963	gourde17@gmail.com
Me Paul-André LeBouthillier	Montréal	Me Paul-André LeBouthillier	(514) 667-0973	pal@palavocat.com
QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.ceprega@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
QUALITÉ DE L'EAU (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)				
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheorghe.ceprega@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES				
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	(844) 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	David Touchette	(514) 519-1573	info@Cossettetouchette.com
Depatie Beauchemin Consultants	Provincial	Sean Beauchemin	(418) 880-0563	sbeauchemin@depatiebeauchemin.com
Groupe McIntosh Perry	Provincial	Boris Santander	(514) 342-1422	b.santander@mcintoshperry.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
NIVOEX	Provincial	Jessica B. Galarneau	(450) 695-1265	jessica.b.galarneau@nivoex.com
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	(514) 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
Wood	Provincial	Gheorghe Cepreaga Robert Fillion	(514) 684-5555 (514) 684-5555	gheoghe.cephreaga@woodplc.com robert.fillion@woodplc.com
RÉFECTION D'ENVELOPPE DU BÂTIMENT				
Les Constructions Tremco inc.	Montréal	François Veilleux	(450) 621-2120	fveilleux@constructionstremco.com
RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)				
Moustiquaires Major Inc. (Phantom)	Provincial	Ellen McHarg	(450) 692-8417	emcharg@moustiquaires.com
SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)				
Dièse Intercom Inc.	Montréal	Richard David	(514) 794-6171	info@dieseinter.com
Guard-X	Provincial	Éric Fortin Louis-Martin Verville Pierre Lemay	(514) 277-2127 (514) 277-2127 (514) 277-2127	efortin@guard-x.com lmverville@guard-x.com pierre.lemay@guard-x.com
HydroSolution	Provincial	Annie Beaudoin	(514) 326-0606	Abeaudoin@hydrosolution.com
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	(514) 999-0242	gilles@securiteaquadetec.com
SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE				
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com
SERVICES BANCAIRES				
Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS - FONDS DE PRÉVOYANCE)

Banque Nationale du Canada	Provincial	Laurent Philippe	(514) 412-1608	laurent.philippe@bnc.ca
Jacques Dufort (Groupe Investors)	Provincial	Jacques Dufort	(514) 236-5056	Jacques.Dufort@groupeinvestors.com

SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP

Connexetek inc.	Montréal	Pierre Dessureault	(514) 907-2000	pierre.dessureault@connexetek.ca
-----------------	----------	--------------------	----------------	----------------------------------

SINISTRE - ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION

Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(514) 972-0035 (450) 682-1446 (514) 884-9075	patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com ericbrouillette@groupeedargis.com
---------------	------------	--	--	---

SINISTRE - URGENCE (PREMIERE INTERVENTION, NETTOYAGE, RESTAURATION)

Groupe Dargis	Provincial	Patrice Asselin Robert Benoît Éric Brouillette	(514) 972-0035 (450) 682-1446 (514) 884-9075	patriceasselin@groupeedargis.com robertbenoit@groupeedargis.com ericbrouillette@groupeedargis.com
Nettoyeur Rose	Provincial	Serge Blanchard	(514) 645-3333	info@nettoyeurrose.com
Steamatic (Québec, Trois-Rivières)	Québec, Trois-Rivières	Martin Morissette	(800) 241-9233	martin.morissette@steamatic.biz

THERMOSTATS (CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE, CONTRÔLE SPÉCIALISÉ, FUITES D'EAU)

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

THERMOGRAPHIE

A7 Services, Une division de Groupe Fransyl	Montréal	Jean-François Paré-Zagrodnik	(514) 245-2486	jfparezagrodnik@a7services.expert
Consultants Facades Plus	Provincial	Alexandre Viespescu Daniela Petruian Ralph Abou Merhi	(514) 994-3604 (514) 898-3042 (514) 802-3832	aviespescu@facadesplus.ca dpetruian@facadesplus.ca ramerhi@facadesplus.ca
CONSULTOIT.CA	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	(438) 870-2925	info@falconbleu.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Mark Donohue	(514) 251-1313 (514) 914-3680	drorive@gesfor.com mdonohue@gesfor.com
Legault-Dubois	Provincial	David Dubois	(514) 286-0550	info@legault-dubois.ca
ProTech IB	Provincial	Robert Zbikowski	(514) 992-3537	robert@protechib.ca
Raymond+Joyal inc.	Provincial	Sylvain Savignac	(514) 282-6669	s.savignac@raymondjoyal.ca

TIRAGE DE JOINTS (ENTREPRENEUR, RÉPARATIONS, SABLAGE)

MonPeintre.ca	Montréal	Jan-Michael Proulx	(514) 700-1935	info@monpeintre.ca
---------------	----------	--------------------	----------------	--------------------

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

TOITURES

LK Toitures	Montréal	Michel LeBlanc Patrick Turcotte	(514) 820-3171 (514) 816-7628	mleblanc@lctoitures.com pturcotte@lctoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue Yannick Larin	(514) 882-2811 (514) 268-6899	pascalhogue@toiturespme.com yannicklarin@toiturespme.com

TOITURES-CONSULTANT (EXPERTISES, INSPECTION, CERTIFICATION THERMOGRAPHIE)

CONSULTOIT.CA	Provincial	Mario Rochefort	(819) 995-5559	info@consultoit.ca
---------------	------------	-----------------	----------------	--------------------

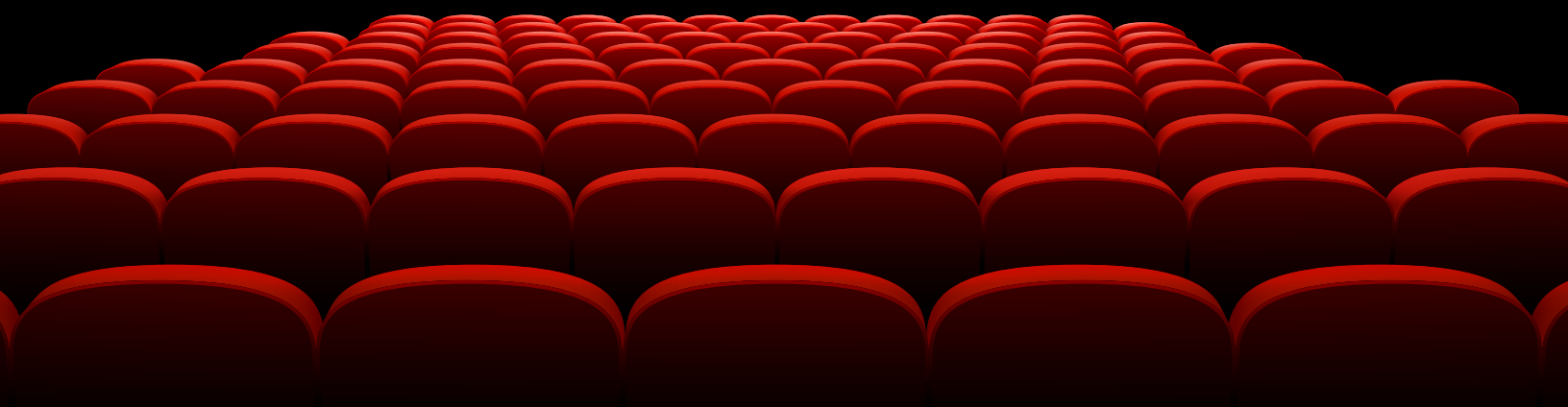
TOITURES-ENTRETIEN PRÉVENTIF (NETTOYAGE, INSPECTIONS, MEMBRANES, SCELLANTS)

Gestion Defcor inc.	Provincial	Jean-François Blais Philippe Bouchard	(819) 668-4993 (819) 699-8515	jblais@gestiondefcor.ca pbouchard@gestiondefcor.ca
---------------------	------------	--	----------------------------------	---

TRAVAUX EN HAUTEUR (HOMME-ARAINÉE, ACCÈS SUR CORDES)

Vertical Solutions	Montréal	Sébastien Coly	(514) 573-6740	scoly@verticalsolutions.ca
--------------------	----------	----------------	----------------	----------------------------

*Bonne année
à tous!*



COMMUNICATION

CondoMARKETING

T. 514.380.8398