

Copropriété

| AUTOMNE 2016 |

Notre système de justice
est-il en crise?

Les DRONES
au service de l'inspection
des Façades (LOI 122)

La médiation : une solution
à prendre à considération

Vue sur...
la destination de
l'immeuble

Promotion
10^e
Anniversaire

Condo
Conseils

Voir page 7

Les Jardins du Saint-Laurent
(Repentigny)

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

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

ÉDITEUR

Guy Thouin, président

DIRECTION

Marie-Andrée Lambert, directrice générale

DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

COLLABORATEURS

Cathy Gagné, AcoustiTECH
Charles Poupard, St-Pierre & Associés
Christian Barbe, Calfeutrage Élite inc
Christian Garcia, Drone Falcon Bleu
Élisabeth Saint-Jacques, Assurances Cité inc.
Fabien Prud'Homme, Prud'Homme, Mercier & Associés
Félix Lopez et Jessica Boisvert, LK Toitures
François Carmichael, Jan-Pro du Québec
Jacinthe Sirois, Solution Acces Parc
Jacques Dufort, conseiller en sécurité financière
Zaraté + Lavigne, Architectes
Jean-Marc Legault, JML inc.
Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.
Jean-Pierre Lajoie, Aqua Solutions
Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra
Luc Brochu, Belimo Air Controls (can) inc.
Mark Donohue, Le Groupe GESFOR Poirier Pinchin
Maryse Caron, Touche et Retouche
Nicolas Guillotte, Poseidon
Manuel Maza, Vitriissimo
Pascal Hogue, Toitures PME inc.
Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment
Sylvain Leroux, Détection Thermique JD
Vincent Gosselin, PMU Québec

COLLABORATION JURIDIQUE

Me Stefania Chianetta, Chianetta Avocats
Me Avelino De Andrade
Me France Deschênes, KSA Société d'avocats
Me Mélanie Hamel, Hamel NOTAIRE
Me Jessica Syms, Langlois Avocats

MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing

PAGE COUVERTURE : Les Jardins du Saint-Laurent (Repentigny)

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Mot de l'éditeur | 3 |
| Message de la DG | 4 |
| Colloque annuel de la copropriété 2016 | 6 |
| Offre promotionnelle 10 ^e anniversaire | 7 |
| Adhésion à CondoConseils | 8-9 |
| Point de mire | 10 à 12 |
| Notre système de justice est-il en crise? Pouvez-vous vous offrir d'avoir un litige sans vous ruiner! | 13-14 |
| L'appel d'offres et la surveillance des travaux : dépense ou investissement ? | 16-17 |
| Cours de formation (ICQ) | 18-19 |
| CondoRéseau, sites Internet gratuits | 21 |
| Les DRONES au service de l'inspection des Façades (LOI 122) ... | 22 à 24 |
| Vous méritez mieux qu'un vendeur d'assurances! | 27 |
| La médiation : une solution à prendre à considération | 29 |
| La vente du condo ou du chalet ! Sur quel bien immobilier je dois prendre mon gain de capital ? | 31-32 |
| Vous vous portez acquéreurs d'un condo ou vous êtes déjà propriétaires ? | 34 |
| Vue sur ... la destination de l'immeuble | 36-37 |
| Termes courants utilisés en évaluation foncière ! .. | 40 à 45 |
| Comment se débarrasser des fourmis charpentières ? .. | 47 |
| La Haute Technologie de contrôle dans les condominiums résidentiels | 49-50 |
| Interruption de l'arrivée d'air frais dans un immeuble, une approche à éviter ! | 53 |
| Vice caché : L'expert en bâtiment | 54-55 |
| CondoPrévention, Option A et B | 57-58 |
| PGA, une bonne pratique en copropriété (condos) . | 60-61 |
| Les systèmes d'alarme incendie dans les bâtiments | 63 |
| À qui confiez-vous vos clés? | 66 |
| Mon toit coule! | 67-68 |
| Calfeutrage : Mythes et réalités | 69 |
| Le radon en milieu résidentiel | 70-71 |
| Conseils de nos experts | 74-75 |
| Le bruit d'impact en copropriété : entrevue avec un acousticien | 78 à 80 |
| Le phosphate dans l'eau de piscine | 82 à 84 |
| L'espace TOUTOU! | 88 à 90 |
| Comment choisir votre mobilier extérieur pour vos espaces communs | 91 |
| Révolution dans le monde du verre | 93 |
| Technologie verte pour un lavage de vitre complet | 94 |
| Les Jardins du Saint-Laurent (Repentigny) | 96 à 98 |
| Une saine gestion de vos espaces de stationnement | 99-100 |
| L'importance de bien hiverner la piscine et le spa | 101-102 |
| Bottin des membres fournisseurs accrédités | 103 à 111 |

Mot de l'éditeur

L'automne s'est amené au cours des dernières semaines et celui-ci nous transporte tout doucement vers la fin de l'année 2016. Les derniers mois ont été fort occupés et nous ont permis de rencontrer des centaines de membres, administrateurs de syndicats et fournisseurs, dans le cadre de nos nombreuses activités qui ont connu un succès inespéré. Un gros merci à tous et à toutes pour votre participation ainsi que pour vos bons mots soulignant l'excellente qualité de nos événements. Sachez que ce fût grandement apprécié.

10^e ANNIVERSAIRE ET CAMPAGNE PUBLICITAIRE TV

Tout au long de l'année 2017, CondoMarketing fêtera son 10^e anniversaire. Pour souligner ce fait marquant, nous avons lancé le 1^{er} septembre dernier une offre promotionnelle exceptionnelle aux syndicats qui adhèrent ou renouvellent leur adhésion à CondoConseils. En effet, nous avons décidé d'ajouter une année gratuite à notre forfait de deux ans tout en conservant la même tarification. Vous avez donc un forfait de trois ans pour seulement 199 \$, plus les taxes applicables. De plus, cette promotion se poursuivra tout au long de l'année 2017, soit jusqu'au 31 décembre. Les syndicats déjà membres pourront donc en profiter lors de leur prochain renouvellement.

Afin d'accroître encore plus la notoriété de CondoConseils, nous avons le plaisir de vous annoncer qu'une campagne publicitaire d'envergure sera en ondes au cours des prochaines semaines sur les ondes de LCN, membre du réseau TVA. Dans le cadre de cette campagne télévisée, nous avons le privilège de bénéficier du support de plusieurs de nos fournisseurs accrédités et nous les remercions de leur confiance.

PRIX D'EXCELLENCE EN COPROPRIÉTÉ

Tel qu'annoncé dans notre dernière édition, nous aurons le plaisir de remettre le premier Prix hommage en copropriété lors du Colloque annuel de la copropriété 2016 qui aura lieu le samedi 12 novembre prochain au Château Royal à Laval. Le récipiendaire de ce prestigieux prix sera monsieur André M. Benoit, un pionnier de la saine gestion en copropriété au Québec.

Par ailleurs, nous sommes particulièrement fiers de vous annoncer que l'Institut de la copropriété, en collaboration avec la Fédération des copropriétaires du Québec, tiendra la première édition des prix CondoLys lors de son événement Condo Weekend le samedi 29 avril 2017. Tous les syndicats de copropriété seront invités à participer à cette remise de prix visant à souligner la performance des meilleurs syndicats de copropriété du Québec. Tous les détails vous seront communiqués prochainement sur les modalités de participation.

LANCEMENT D'UN NOUVEAU PRODUIT

CondoMarketing et la firme Nivoex sont heureuses de lancer conjointement un nouveau produit CondoPrévention. Vous trouverez tous les détails dans la présente parution aux pages 57 et 58.



Guy Thouin
Président et éditeur

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

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

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

Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.

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

Message de la DG

Tout d'abord, j'aimerais vous faire part de la grande joie que j'ai eu d'avoir pu vous rencontrer ou de vous avoir parlé depuis le début de l'année 2016. C'est vraiment un privilège de pouvoir échanger avec chacun de vous lors de nos événements ou lors de vos appels téléphoniques. Merci pour votre gentillesse et votre grande politesse.

COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ 2016

Près de 150 participants sont déjà inscrits pour assister à notre colloque du 12 novembre. Compte tenu de ce nombre record d'inscriptions hâtives et afin de permettre à tous nos membres d'assister à cet événement, nous avons décidé au début du mois de septembre de doubler la superficie de la salle. Alors, n'hésitez pas à vous inscrire dès maintenant au www.expocondo.ca, et ce, tout à fait gratuitement.

Cette année, les participants auront droit à trois nouveaux conférenciers de très haut calibre et ceux-ci aborderont plusieurs thèmes d'actualité. De plus, nos conférenciers répondront à toutes les questions portant sur les sujets traités. Pour tous les détails, consultez la présente édition du magazine Copropriété Plus à la page 6.

ÉVÉNEMENTS ET FORMATIONS 2017

Nous vous invitons à consulter notre site Internet au www.condomarketing.ca afin de connaître toutes les dates de nos événements (CondoWeekend, Classique de golf et Colloque annuel) ainsi que de nos formations pour 2017. La bonne nouvelle est que vous pouvez vous inscrire dès maintenant et en tout temps au www.expocondo.ca afin de réserver vos places puisque celles-ci sont limitées.

En terminant, je vous invite à m'écrire au malambert@condomarketing.ca pour toute question, commentaire ou suggestion. Vous pouvez aussi m'appeler en tout temps au 514.996.2233.

Au plaisir de bavarder avec vous très prochainement !



Marie-Andrée Lambert

Directrice générale



Laucandrique
offre une gestion
complète de petits
et grands syndicats



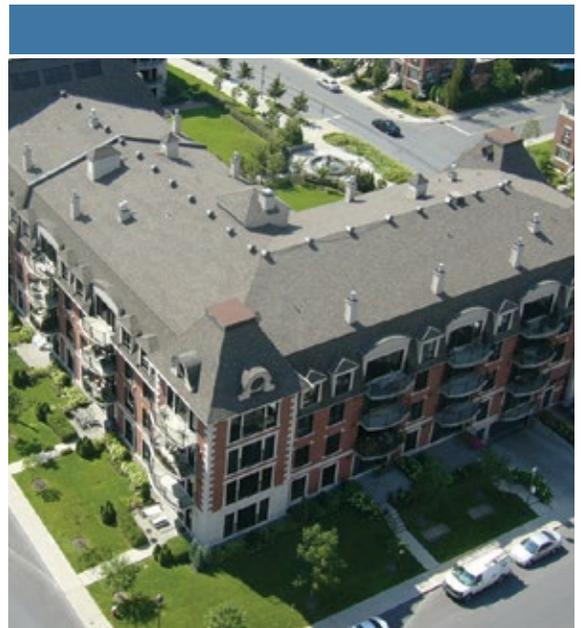
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

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



Régions desservies :

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



COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

Samedi 12 novembre 2016

Château Royal • 3500, boul. du Souvenir, Laval

UN
RENDEZ-VOUS
À NE PAS MANQUER

VICES CACHÉS EN COPROPRIÉTÉ

Il existe un principe selon lequel le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés. Qui du syndicat ou du copropriétaire a l'intérêt pour intenter un recours en justice en présence d'un tel vice? La conférence abordera plusieurs éléments entourant les recours pour vices cachés dans le domaine de la copropriété.

Première partie — 08h30 à 10h00



Conférencier :
Me Raymond L'Abbé,
avocat chez Legault, Joly, Thiffault

- La responsabilité du syndicat de copropriété pour les vices de conception ou de construction
- La partie commune entachée d'un vice caché
- La partie privative entachée d'un vice caché
- Le recours du copropriétaire contre son vendeur pour les sommes versées à titre de cotisation spéciale au syndicat
- Le recours intenté par le syndicat de copropriété
- L'autorisation des copropriétaires
- Le recours intenté par le copropriétaire
- La procédure à suivre
- La prescription de l'action

Deuxième partie — 10h45 à 12h15



Conférenciers :
Me Jessica Syms et
Me Simon Chénard,
avocats chez Langlois avocats.

Lors de cette conférence, Mes Syms et Chénard aborderont le cadre réglementaire ainsi que la jurisprudence régissant la location à court terme au Québec. Ils discuteront des problématiques grandissantes auxquelles les copropriétaires et les syndicats de copropriété doivent faire face suivant l'ampleur grandissante du phénomène, avec notamment l'arrivée de plateformes telles Airbnb. Ils en profiteront pour discuter des recours possibles en cas de conflits et de recommandations pour éviter que des situations fâcheuses ne se produisent en abordant les comportements prudents à adopter.

Un événement offert **gratuitement** par Communication CondoMarketing aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils, aux usagers des sites Internet CondoRéseau et membres de la Fédération des copropriétaires du Québec.

Inscription en ligne sur www.ExpoCondo.ca



Offre promotionnelle
10^e anniversaire
3 ANS POUR 199 \$

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

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

Condo
Conseils

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

7 jours sur 7 de 8h à 20h : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233

CondoConseils est un service de Communication CondoMarketing offert exclusivement aux administrateurs et gérants des syndicats de copropriété membres.

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

Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



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

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

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

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

Information : info@condomarketing.ca

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

Condo Conseils



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

JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin
Président



Marie-Andrée Lambert
Directrice générale



Me Gaston Gourde
Président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Sylvain Clermont
Vice-président, Fédération des
copropriétaires du Québec



Jean-Pascal Lafond
Montréal



Me Félix B. Lebeau
DeBlois Avocats
Québec



Me Pierre G. Gingras
DeBlois Avocats
Québec



Me Stefania Chianetta
Chianetta Avocats
Montréal



Me Raymond L'Abbé
LJT Avocats
Montréal



Me Stéphane Audy
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Paul-André LeBouthillier
Montréal



Me Richard Lavoie
Montréal



Me Charles-Justin Nichols
Montréal



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



Me Jonathan Vallières
Montréal



Me Jessica Syms
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.
Montréal



Me Sevgi Kelci
Notaire
Montréal



Me Robert Baker
DeBlois Avocats
Québec



Me Michel Lévesque
Bisailon Lévesque & Associés Inc.
Montréal



Me France Deschênes
KSA Société d'avocats
Lévis



Me Karl De Grandpré
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Gabrielle Azran
Azran & associés avocats inc.
Montréal



Me Mélanie Hamel
Hamel Notaire
Québec



Me Avelino De Andrade
Montréal



Jean-Félix Bouchard
Huissier
Montréal

VOTRE DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ INTERDIT LES LOCATIONS À COURT TERME. SOIT, MAIS QUE POUVEZ-VOUS FAIRE?



Me Stefania Chianetta
Conseillère juridique et médiatrice
en copropriété

La vie en copropriété divise – soit en condominium – est maintenant permise depuis de nombreuses années au Québec. Cela n'empêche pas ce mode de vie d'être relativement récent dans l'histoire du droit. En conséquence, plusieurs questions juridiques de grande importance en copropriété divise demeurent irrésolues, ce qui engendre de l'incertitude dans le milieu. La location des unités par les copropriétaires est, à elle seule, l'un des sujets ayant causé le plus de préoccupations parmi les copropriétaires et les syndicats.

Somme toute, ces préoccupations sont faciles à comprendre. La plupart des copropriétaires utilisent leur unité comme résidence principale et y ont les mêmes attentes, en termes de tranquillité, de stabilité et de bien-être, que celles qu'ils auraient envers une maison unifamiliale.

Or, un propriétaire est maître dans sa maison unifamiliale : il peut contrôler les activités qui s'y déroulent et, le plus souvent, la rendre conforme à ses attentes. Quant à lui, un copropriétaire a beaucoup moins de pouvoir sur son immeuble : il doit composer avec un nombre variable d'autres copropriétaires n'ayant possiblement pas du tout la même vision de la copropriété ou de l'immeuble, ni les mêmes attentes envers celui-ci.

Si la location des unités, particulièrement à court terme, a suscité autant de préoccupations, c'est qu'elle constitue l'une des principales activités pouvant nuire à la tranquillité d'un immeuble. Déménagements et changements fréquents de voisins, va-et-vient et bruit accru, certains pouvant être peu soucieux de leur impact sur l'immeuble et sur la collectivité des copropriétaires, expliquent ce qui précède.



En 2001, l'arrêt *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10,400 boul. L'Acadie*¹ de la Cour d'appel a rassuré bon nombre de copropriétaires et de syndicats de copropriété. Cet arrêt a confirmé qu'il était légalement permis de prévoir la durée minimale des locations d'unités dans la déclaration de copropriété.

Puisque l'assemblée de copropriétaires peut modifier cette déclaration, cet arrêt a conféré à l'assemblée des copropriétaires le pouvoir de déterminer la durée acceptable d'un bail, de déterminer les durées jugées trop courtes et donc nuisibles ou non acceptables, et le pouvoir d'interdire ces dernières. De façon générale, dans les déclarations de copropriété rédigées ou modifiées depuis, on retrouve typiquement des clauses interdisant toute location d'une fraction pour moins d'un an.

Quinze ans plus tard, en août 2016, l'affaire *Syndicat des copropriétaires du Sir George Simpson c. Langleben*², décidée il y a quelques semaines non sans une certaine attention médiatique³, est venue brouiller les cartes.

La Cour supérieure y dit essentiellement ce qui suit : même si les locations à court terme sont interdites par le règlement de l'immeuble, cela n'implique pas que le Syndicat puisse expulser de l'immeuble un locataire à court terme. En fait, →

¹ 2001 CanLII 10061 (QC CA).

² 2016 QCCS 3812.

³ Philippe Teisreira-Lessard et Maxime Bergeron, « Jennifer Lawrence pourrait être expulsée de ses quartiers montréalais » dans *La Presse*, 15 juin 2016.

→ ce jugement établit qu'un tel locataire ne peut pas être expulsé⁴, à moins de pouvoir prouver qu'il a reçu un exemplaire du règlement de l'immeuble avant de conclure son bail ou qu'il a autrement été mis au courant de l'interdiction des locations à court terme dans l'immeuble. À défaut, le seul recours d'un syndicat des copropriétaires est d'obtenir des dommages-intérêts suite à une action en justice contre le copropriétaire ayant loué son unité pour une durée trop courte.

D'autres motifs font en sorte que le jugement *Langleben* est à notre avis inquiétant et risque d'avoir des conséquences somme toute importantes pour une vaste partie des copropriétés. D'une part, la Cour supérieure adopte une interprétation restrictive des limites prévues par la déclaration de copropriété à la location des fractions. En conséquence, il devient dorénavant important que votre déclaration de copropriété comporte des clauses très claires, spécifiquement conçues pour qu'on ne puisse pas « contourner » les interdictions qu'elles prévoient en matière de location. Des clauses très claires quant aux modalités applicables aux « occupants » de l'immeuble qui ne sont pas des locataires devront également être prévues. En effet, la Cour supérieure a refusé de considérer qu'une clause générale, prévoyant que le règlement de l'immeuble était opposable à ces occupants, suffisait pour interdire les « occupations à court terme » en l'absence de langage plus clair.

D'autre part, la Cour supérieure préconise l'usage de pénalités monétaires afin de mettre en œuvre l'interdiction des locations à court terme. Or, pour que de telles pénalités puissent être exigées, il faut tout d'abord que la déclaration de copropriété les prévoie, ce qu'encore trop peu de déclarations, surtout les plus anciennes, font.

Par ailleurs, il peut être difficile de modifier une déclaration de copropriété afin d'y insérer aujourd'hui des clauses de pénalités. En outre, même lorsque ces clauses y sont déjà incluses, les pénalités ne peuvent être récupérées que suite

→

⁴ Il importe de remettre ce jugement en contexte. Les locataires concernés y respectaient le règlement de l'immeuble quant à l'usage des parties privatives et communes. Ainsi, malgré ce jugement, il sera toujours possible pour un syndicat des copropriétaires d'obtenir la résiliation d'un bail en vertu de l'article 1079 du Code civil du Québec lorsqu'un locataire ne respecte pas la déclaration de copropriété et cause de ce fait un préjudice sérieux aux autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble

Services
après sinistre

Service
d'urgence
24/7

Dégât d'eau
Incendie

450 468-0577



groupe

TANDEM.net

service après sinistre inc.

→ à une demande en justice (sauf, bien sûr, si le copropriétaire fautif les paie volontairement). En effet, les pénalités, contrairement aux charges communes et aux contributions au fonds de prévoyance, ne peuvent pas être récupérées en publiant un acte d'hypothèque légale sur l'unité du copropriétaire fautif. Or, considérant les coûts et le temps qu'une demande en justice nécessite, il est à prévoir que plusieurs syndicats de copropriétaires renonceront tout simplement à faire appliquer l'interdiction des locations à court terme que leur déclaration de copropriété prévoit. Cela n'en est pas moins problématique, puisque tout copropriétaire pourrait alors reprocher à son syndicat de ne pas faire respecter la déclaration de copropriété.

Dans l'intérim, les syndicats de copropriété et les copropriétaires qui désirent interdire les locations à court terme dans leur immeuble ont intérêt à ce que leur déclaration de copropriété prévoit des interdictions très claires

Quoi qu'on puisse penser du jugement *Langleben*, il demeure que celui-ci représentera dorénavant l'état du droit, à moins qu'il ne soit renversé, en appel le cas échéant, ou encore par une décision subséquente. Dans l'intérim, les syndicats de copropriété et les copropriétaires qui désirent interdire les locations à court terme dans leur immeuble ont intérêt à ce que leur déclaration de copropriété prévoit des interdictions très claires, tant quant aux locations que quant aux autres types d'occupation. Ils ont également intérêt à y insérer des clauses de pénalités et des clauses imposant aux copropriétaires fautifs de rembourser les honoraires extrajudiciaires encourus par le syndicat des copropriétaires afin de percevoir ces pénalités.

N'hésitez pas à nous contacter pour toute question quant à ce que prévoit votre propre déclaration de copropriété quant à l'interdiction des locations à court terme. Il nous fera plaisir de vous aviser sur l'état de vos droits à la lumière de la jurisprudence la plus récente et, le cas échéant, de vous conseiller quant aux démarches à entreprendre afin de maximiser l'efficacité de l'interdiction des locations à court terme dans votre immeuble. ▶

Chianetta Avocats 2016-Tous droits réservés



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

Notre cabinet se spécialise en droit et en médiation en copropriété divisé.

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

Services offerts

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

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

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

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

Notre système de justice est-il en crise? Pouvez-vous vous offrir d'avoir un litige sans vous ruiner!



Me Avelino De Andrade
arbitre/médiateur

Ces questions sont au cœur des modifications qui ont été apportées au Code de procédure civile du Québec.

Pour l'ensemble des citoyens québécois, le processus judiciaire est trop long et trop coûteux, tellement qu'il n'est plus accessible

La réforme du ministère de la Justice du Code de procédure civile est un pas dans la bonne direction et tous les moyens qui seront mis en place pour rendre la justice plus accessible à l'ensemble des citoyens doivent être présentés à la population en général et non pas seulement connus du milieu juridique.

Il existe des modes de règlement des différends. La médiation et l'arbitrage sont des modes alternatifs de règlement des conflits qui peuvent aboutir à une solution satisfaisante pour toutes les parties.

La médiation est un processus de négociation dans lequel les parties sont accompagnées par un tiers impartial. Le médiateur intervient pour faciliter les discussions et aider les parties à trouver une solution mutuellement satisfaisante.

Dans le processus d'arbitrage, l'arbitre est généralement un spécialiste dans le domaine qui lui est soumis, immobilier, construction. L'arbitre est appelé à rendre une décision.

Le nouveau Code de procédure civile vise à renverser cette dérive en privilégiant des modes de règlement des différends. Mais il y incite sans l'exiger. Pour entamer un procès, il suffit de prouver que la médiation a été refusée, et non qu'elle a échoué. Tous les efforts doivent donc être investis pour promouvoir ces règlements.

Récemment, Me Claudia P. Prémont, bâtonnière du Québec, déclarait¹ :

« Les changements de culture prennent du temps. Il faut s'armer de patience, mais également de détermination et de courage pour faire ce qui doit être fait. »



Les impératifs de la pratique exigent que les avocats inscrivent des heures facturables. Les avocats juniors ou intermédiaires doivent répondre à des minimums d'heures facturables exigées par les grands bureaux.

Lorsqu'un bureau charge 150/200 \$ l'heure pour un avocat de 1 an à 3 ans d'expérience, il est normal que le taux horaire d'un avocat de 15 ans ou plus de pratique soit doublé. Un avocat d'expérience avec un taux horaire de 350-450 \$ par heure sera peu enclin à suggérer à ses clients de recourir aux modes alternatifs de règlements quand le taux horaire du médiateur ou de l'arbitre est moindre que le sien.

Il devient difficile d'expliquer à son client que le médiateur qui a amené les parties à conclure un règlement ou que l'arbitre

¹ La Presse + Édition du 14 juillet 2016, section DÉBATS, écran 4



→ qui a tranché le différend est moins dispendieux parce qu'il n'a pas les mêmes impératifs de facturation. Il est donc normal que le citoyen moyen considère qu'il ne peut avoir accès à la justice à un prix réaliste. La même réalité existe pour la petite et moyenne entreprise, pour un Syndicat de copropriété ou pour un gestionnaire de copropriété.

Selon certaines études, un litige qui débouche sur un procès de deux jours peut coûter 31 000 \$ à chacun des partis. Dans plusieurs régions du Québec, il ne faut pas espérer voir un juge dans un délai de moins de deux ou trois ans après le dépôt d'une poursuite².

Le Code de procédure civile est un début au changement des mentalités.

Le Code de procédure civile est un début au changement des mentalités. Tant que les avocats ne seront pas obligés de soumettre les différends à un mécanisme alternatif de règlement, ou tant que les clients n'exigeront pas que leurs avocats envisagent sérieusement de soumettre les différends à des modes alternatifs de règlement des conflits.

Il faudra attendre que les tribunaux définissent qu'elle est la portée de l'obligation de l'article 1 du Code de procédure civile avant de croire que le Code de procédure civile atteigne son objectif.

Dans l'intervalle, des mécanismes de règlement des différends comme JuriHabitat sont mis en place pour favoriser le règlement des différends de façon efficace, économique et dans des délais raisonnables. ▶

JuriHabitat

La solution à vos différends en construction et immobilier sans recourir aux tribunaux

² Philippe Teisceira-Lessard, *La Presse Édition du 2 juillet 2016, section ACTUALITÉS, écran 10 « LES ENTREPRISES DOIVENT PAYER D'AVANTAGE, AFFIRME CLOUTIER »;*



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.



GROUPE DPJL

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

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



GROUPE DPJL
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

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

☎ 1 877 665.DPJL (3755)

🔗 Visitez notre site internet au : www.dpjl.com

📘 facebook.com/groupedpjl

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

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

L'appel d'offres et la surveillance des travaux : dépense ou investissement ?



Par Jean-François Lavigne
Zaraté + Lavigne, Architectes
Membre du Conseil de l'enveloppe du bâtiment

On entend généralement par appel d'offres le processus par lequel un syndicat de copropriété demande des soumissions à des fournisseurs pour obtenir des biens ou des services. Nous traiterons plus spécifiquement des appels d'offres reliés à la construction ou aux travaux de réparation.

Supposons tout d'abord qu'un conseil d'administration décide de procéder à des travaux de réparation (maintien d'actif) ou d'amélioration d'un bâtiment résidentiel en copropriété.

Le cas des réparations

Vous pourriez par exemple arriver à la décision que la toiture, ayant atteint la fin de sa vie utile, doit être remplacée. La toiture étant existante, vous pourriez croire qu'il suffit d'inviter quelques couvreurs à examiner celle-ci et à présenter une soumission. Vous pourriez alors comparer les offres et choisir. Mais voilà que plusieurs options s'offrent à vous : toiture conventionnelle asphalte et gravier, toiture bicouche élastomère ou membrane monocouche en polyoléfine thermoplastique (TPO) ou EPDM.

Les couvreurs ont chacun un choix de matériaux de prédilection (et un niveau d'escompte avec leur fournisseur). Il arrive fréquemment que les soumissions reçues soient fort différentes quant à la qualité et durabilité des matériaux proposés et qu'il y ait de grandes variations quant au prix. Le budget d'un tel travail étant généralement substantiel, vous vous demandez comment démêler tout ça? Vous commencez à vous demander si vous ne travaillez pas à l'envers...et que vous auriez peut-être dû demander les conseils d'un expert avant de demander des soumissions.



Fig 1. Plusieurs choix de membrane d'étanchéité de toiture sont disponibles mais toutes n'ont pas les mêmes propriétés.

Le cas des améliorations

Dans un autre exemple, après un certain nombre d'années, les finis de plancher de vos espaces communs sont usés et le choix des couleurs démodé. Les luminaires incandescents font plus « motel bas de gamme » qu'immeuble à condo de bonne qualité. Vous planifiez donc un projet qui vise à rafraîchir tous les espaces communs tels que le hall d'entrée et les corridors. Vous savez que cela nécessite un électricien, des peintres, un poseur de tapis, etc.... Vous comprenez intuitivement qu'il sera plus facile de faire affaire avec un entrepreneur général, guichet unique pour vos travaux.





Fig 2. Des rénovations intérieures impliquent plusieurs corps de métiers et les travaux doivent être bien coordonnés.

→ Ce qui n'était qu'un projet de rafraîchissement des surfaces semble prendre une tournure compliquée. Il ne faut surtout rien oublier !

La nécessité de rédiger un devis clair

Un devis est un court document structuré qui contient trois sections : les exigences du propriétaire (on les appelle « Conditions générales »), la portée des travaux et les produits et leur mise en œuvre. Les conditions générales contiennent toutes vos exigences pour la bonne marche du chantier : heures d'accès, protection des sols, alimentation électrique, disposition des déchets, nettoyage final, garanties requises, conditions de paiement, etc... La portée des travaux est une liste complète de tous les travaux à effectuer et la description de leur emplacement dans votre bâtiment. Cette section peut s'accompagner de dessins préparés par un professionnel. La section Produits et mise en œuvre contient la liste et la marque de tous les éléments à fournir par l'entrepreneur (et ses sous-entrepreneurs) lors des travaux de construction ou de transformation.

Un devis clair permet d'obtenir des soumissions comparables de la part des soumissionnaires. Cela paraît évident, mais les appels d'offres des syndicats sont souvent transformés en listes de « tant qu'à y être » suggérées par les soumissionnaires qui y voient une occasion de bonifier leur soumission (et leur compte de banque!).

Si la rédaction d'un devis vous paraît trop complexe, n'hésitez pas à faire appel à un professionnel de la construction (architecte, ingénieur ou technologue professionnel) pour vous assister et traduire vos besoins en termes clairs.

Si vous alliez en appel d'offres sans devis, vous vous exposez à des dérapages budgétaires résultants de nombreux imprévus ou même à des divergences entre la commande telle que perçue par le Conseil d'administration et celle perçue par l'entrepreneur général. Le bon de commande du soumission-

naire est trop souvent succinct. À la fin des travaux, le devis servira de base pour vérifier si tous les travaux ont été réalisés, à la satisfaction des copropriétaires et dans le respect des droits et obligations de l'entrepreneur général.

La nécessité d'avoir une juridiction claire sur les travaux

Le recours à un entrepreneur général permet d'assurer une maîtrise de l'ouvrage conforme aux lois en vigueur. Il est également plus facile de transiger avec un seul chargé de projets qu'avec plusieurs. Pour tout contrat caractérisé par une complexité technique, il vous serait utile d'embaucher un professionnel pour surveiller la qualité et la conformité des travaux effectués.

Tout sous-traitant que vous engagerez directement sera sous votre juridiction et en cas de conflit ou de réclamation, pourrait entraîner la responsabilité civile des administrateurs.

L'appel d'offres et la surveillance des travaux par un professionnel : dépense ou investissement ?

La qualité des documents d'appel d'offres se reflète immédiatement sur la réduction des écarts entre le plus bas soumissionnaire et le plus haut. Une portée des travaux bien ciblée et bien rédigée vous permettra de bien comprendre ce qui est inclus et ce qui est exclu de la portée des travaux. L'absence d'ambiguïté diminue le risque.

L'engagement d'un professionnel pour surveiller les travaux (idéalement le même que celui qui a rédigé le devis) est souvent perçu comme une dépense additionnelle. En fait c'est plutôt un investissement dans un outil de contrôle dont le coût est souvent minime par rapport au coût des travaux lui-même.

L'engagement d'un professionnel pour surveiller les travaux vous permet de déléguer entièrement la responsabilité de la bonne réalisation de ceux-ci à l'entrepreneur et au professionnel.

Durant les travaux, le professionnel pourra arbitrer les différences d'interprétation qui pourraient surgir et préciser certains détails techniques, en se basant sur sa connaissance des codes et des règles de l'art.

En bref, dans le doute, faites-vous aider ! ▶

2017 ▾



Mercredi 1 février 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



La déclaration de copropriété | Le cours portant sur la déclaration de copropriété permet d'avoir un aperçu des différents aspects de cet acte juridique produit par un notaire. Il s'agit d'un contrat très important puisque la déclaration de copropriété lie tous les copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété.



Mercredi 1 mars 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
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.



Mercredi 5 avril 2017 | 19h00 à 21h00
ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard
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.



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



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



Mercredi 7 juin 2017 | 19h00 à 21h00

ICQ - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Patrick Gautreau



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

Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.
Inscription en ligne sur www.ExpoCondo.ca

RBO #8324-3550-12

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



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.

CONDO réseau

Sites Internet gratuits pour syndicats de copropriété

Saviez-vous que CondoRéseau est un service exclusif de sites Internet pour condos offert **SANS FRAIS** aux syndicats de copropriété et associations de copropriétaires de condos membres de CondoConseils. Un outil de partage d'information pratique pour tous les administrateurs, copropriétaires et locataires.

Un réseau toujours grandissant avec maintenant plus de **600 syndicats** de copropriété inscrits, soit plus de **40 000 unités de logement** et plus de **85 000 copropriétaires**.

LE REGISTRE COMPLET DE VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

- Implantation et mise en ligne du site par CondoMarketing.
- Formation sans frais pour l'administration du site.
- Entretien et mises à jour régulières des fonctionnalités réseau.
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même.
- Consultation des archives et documents de gestion du syndicat.
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.
- Envoi personnalisé de courriels par groupe ou choix de membres sélectionnés.
- Envoi automatisé de courriels lors des ajouts de documents, procès-verbaux, etc.
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus du Québec par tous les membres inscrits au site.
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation en ligne sur ExpoCondo.ca.
- Participation gratuite des copropriétaires aux Condos Weekend et Colloques annuels de la Copropriété (**inscription sur ExpoCondo.ca**)



Pour information : 514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Les DRONES

au service de l'inspection des Façades (LOI 122)



Par Christian Garcia
Drone Falcon Bleu

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi 122 de la RBQ sur les inspections obligatoires des façades au Québec, les propriétaires des bâtiments de cinq étages et plus sont exposés à des frais supplémentaires très élevés. Une des principales raisons est liée au coût nécessaire pour permettre à un expert d'accéder aux endroits élevés des immeubles afin de vérifier chaque pied carré et l'état de dégradation des façades et atteindre tous les surfaces et endroits inaccessibles.

Les ingénieurs et les architectes utilisent la plupart du temps des moyens connus pour accéder aux endroits en hauteur et difficiles d'accès tels les grues, nacelles, échafaudages, escalades à cordes, etc. Selon le style de façade et l'espace permettant l'accès à partir de la rue, chaque système présente ses propres contraintes et le coût varie selon le choix et la difficulté. Le budget en sera directement affecté.

Avec maintenant la possibilité d'utiliser le drone comme outils pour les inspections en bâtiment, cette nouvelle approche permet d'effectuer un scan complet des façades. On obtient une mesure précise de l'état de dégradation des surfaces tout en réduisant de 25% le temps prévu pour la location des équipements et de l'inspection. On obtient alors un registre d'images complet de l'état actuel de l'enveloppe du bâtiment. Tout cela permet aux professionnels d'effectuer avec précision l'inspection détaillée de 25% de la façade telle qu'exigée par la Loi.

Les DRONES au service des inspections permettent des économies importantes en temps et argent.

La Loi et l'usage des DRONES ?

Le guide explicatif des exigences d'entretien des façades dans la section d'étapes préparatoires au rapport de vérification (point 11.4) propose trois étapes importantes :



- 11.4.1 Inspection générale. (Principalement visuelle)
- 11.4.2 Inspection détaillée. (Tactile et perforations)
- 11.4.3 Rapport de vérification. (L'information recueillie lors de deux inspections, ainsi que des recommandations s'il y a lieu et travail de réparation)

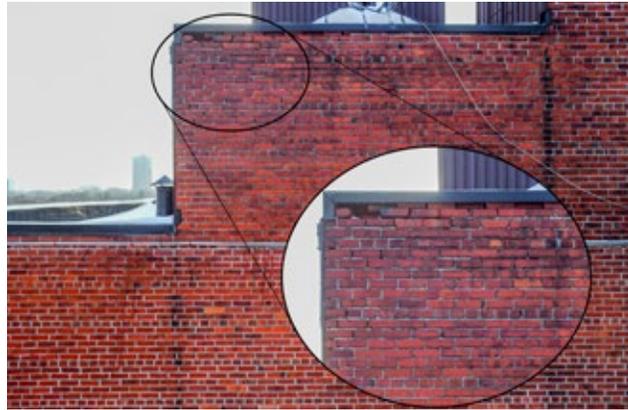
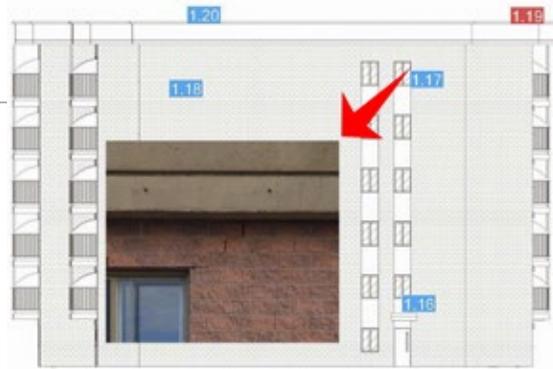
La première étape mentionne que l'inspection est principalement visuelle sur la totalité de la façade. C'est la partie délicate de l'inspection, car personne ne veut être responsable d'avoir oublié une dégradation qui peut éventuellement mettre en danger la vie de quelqu'un.

C'est pour cela que de vérifier 100% de la façade est une condition qui oblige les professionnels à utiliser ce type d'équipement pour bien réussir la détection des dégradations.

Donc, les drones entrent en action dans la première étape d'inspection et permettent une économie réelle qui pourra être attribuée à une autre étape, comme l'exécution des travaux de réparation.

Les principaux avantages d'effectuer l'inspection générale à l'aide du DRONE !

1. L'inspection visuelle des quatre façades du bâtiment de 5 à 30 étages peut prendre des jours ou de semaines avec les méthodes traditionnelles beaucoup plus coûteuses. L'usage du drone peut être effectué en quelques heures et à prix raisonnable. (Économie substantielle en temps et argent).
2. La planification, la coordination, les frais encourus auprès des municipalités pour l'obstruction de l'espace public et autres sont réduits au minimum avec les drones. (Économie d'argent et de planification).
3. Le registre d'images obtenues avec le drone permet d'effectuer un rapport détaillé avec la localisation exacte et ---->



→ l'identification de l'état de dégradation. Avec ce rapport, les ingénieurs et les architectes peuvent déterminer où effectuer leur travail d'inspection détaillé du 75 % de la façade. En plus, les enregistrements des endroits de la façade ne démontrant aucune dégradation demeurent disponibles pour de futures comparaisons et des analyses.



**ST-PIERRE
& ASSOCIÉS**
SCIENCE DU BÂTIMENT

INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

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

UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

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

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

- 4. Vous pouvez commander vous même le service d'inspection par drone pour obtenir un rapport de l'état actuel de l'enveloppe de votre bâtiment ou le faire par l'entremise de votre ingénieur. Le rapport permet aux ingénieurs de progresser plus rapidement dans la planification et la production de leur rapport d'inspection.
- 5. Les risques d'accident par chutes et les dommages pouvant être causés aux espaces communes, gazon, arbres, pavé uni et à la façade de l'immeuble sont inexistants.

Comment ça fonctionne ?

Quelles sont les exigences et contraintes ?

La première étape est l'inspection des environs du bâtiment et d'évaluer le risque potentiel d'accident et d'obstacles pouvant nuire à la sécurité des résidents ou passants. L'environnement sécurisé, l'expert prépare le plan conforme aux mesures de sécurité préalablement identifiées.

L'entreprise d'inspection de façades par drones doit obtenir une autorisation de Transport Canada pour l'opération de vol (+/- 20 jours ouvrables). Une amende de 5000 \$ à 25 000 \$ peut être imposée si cette demande n'est pas effectuée. Aussi, il est très important de vérifier si le drone est assuré avec la clause de responsabilité civile.

L'opérateur du drone (pilote) doit être certifié et il doit démontrer une preuve de très bonne expérience, car les opérations à proximité des obstacles comme les façades sont les plus difficiles à exécuter. Le drone utilisé doit être de fabrication à usage professionnel pour garantir une qualité d'images sans distorsion pour permettre d'effectuer une très bonne analyse des images. La qualité professionnelle du drone influence directement la performance technique pour faire face aux différentes conditions climatiques comme les rafales et n'importe quelle autre circonstance comme la perte du signal GPS pendant le vol.

Question de sécurité et de satisfaction de la qualité du travail visé, demandez donc des références, un exemple de rapport technique, le profil professionnel de l'entreprise. De cette manière, vous éviterez les opérateurs amateurs de drones, c'est très courant pour ce secteur en progression. ▶

Assainissement

Nettoyage de Graffiti

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE



**Sinistre
résidentiel
mineur**

**Sinistre
résidentiel
majeur**

**Sinistre
de
copropriétés**

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

MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM



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

Vous méritez mieux qu'un vendeur d'assurances!



Par **Élisabeth Saint-Jacques**
Agente en assurance de dommages
Assurances Cité inc.
Cabinet en assurance de dommages

À titre de gestionnaire d'une copropriété, vous mettez soin et rigueur dans la sélection de l'assurance de cette dernière. Après tout, vous êtes mandaté par l'ensemble des copropriétaires pour faire le meilleur choix! Vous recherchez les meilleures protections au meilleur prix et tentez, au meilleur de vos connaissances, de faire la part des choses entre les différentes offres disponibles sur le marché. Avouons-le : sélectionner une assurance pour une copropriété peut s'avérer un processus ardu.

Il faut dire que les gestionnaires de copropriétés ont de plus en plus de choix quand vient le temps d'assurer leur(s) immeuble(s). Au cours des dernières années, les compagnies d'assurance ont redoublé d'efforts pour élaborer et présenter des programmes d'assurance complets, appelés « multirisque des syndicats de copropriété » ou « assurance immeubles en copropriété ». Ces formules clé en main sont pensées pour vous simplifier la vie et répondre adéquatement à vos besoins. Mais voilà : chacun a sa recette et tente de vous convaincre qu'elle est meilleure que celle du concurrent, qui se dit pourtant expert en la matière.

Bien sûr, il est primordial de porter une attention particulière à la prime, aux protections, aux assurances du bâtiment, aux assurances complémentaires, à l'assurance de la responsa-

bilité civile du syndicat et à celle des administrateurs. Mais qu'en est-il du service-conseil en prévention des sinistres?

Lorsque le renouvellement de l'assurance de votre copropriété viendra, posez-vous ces quelques questions, révélatrices de la qualité du service offert par votre assureur actuel et son représentant :

- Est-ce que mon représentant en assurances de dommages a visité le(s) immeuble(s)?
- Est-ce que mon représentant a lu l'acte de copropriété?
- Est-ce que mon représentant s'est informé sur la gestion des aires communes, du stationnement, de la piscine ou de la salle communautaire?
- Est-ce que mon représentant a discuté avec moi des mesures à prendre pour limiter les dégâts d'eau?
- Au-delà de l'escompte sur la prime, mon représentant m'a-t-il expliqué les conséquences de souscrire des franchises plus élevées?

Gardez en tête que choisir une assurance pour copropriété, c'est plus que choisir un ensemble de protections pour la meilleure prime possible; c'est choisir un représentant en assurances présent et intéressé à bien vous conseiller, autant en matière de protections que de prévention des risques. Parce que le rôle du représentant n'est pas seulement de vous vendre une assurance, c'est aussi de veiller aux intérêts de votre copropriété et à sa pérennité! ▶

Élisabeth Saint-Jacques

Agente en assurance de dommages
Assurances Cité inc.

Cabinet en assurance de dommages

Affilié à La Capitale assurances générales inc.

514 219-7916 - assurancescite.com

SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

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

ZARATÉ + LAVIGNE
ARCHITECTES



514 **273 4451**
zaratelavigne.com



DÉCOUVREZ NOTRE PROGRAMME D'ASSURANCE POUR LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

POUR VOS ASSURANCES, JE NE VOUS LAISSE JAMAIS SEUL

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

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

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

Comptez sur un service de réclamations disponible en tout temps

Appelez-moi,
je vous conseillerai avec plaisir!

Assurances Cité inc.

Cabinet en assurance de dommages

514 219-7916

assurancescite.com

Affilié à :



La Capitale

Assurances générales

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



La médiation : une solution à prendre à considération



Me Jessica Syms
Avocate, médiatrice
Langlois avocats

Les règles de procédure civile ont connu cette année d'importants changements avec l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile (« **nouveau C.p.c.** »). Cette vaste réforme vise, entre autres, à promouvoir les modes privés de prévention et de règlement des différends, dont la médiation, en incitant les parties à y recourir avant même de s'adresser aux tribunaux.

Par le nouveau C.p.c., le Législateur a manifestement voulu donner priorité au règlement et à la prévention des litiges par une approche participative. Tel que l'indique la disposition préliminaire du nouveau C.p.c. : « *Le Code vise à permettre, dans l'intérêt public, la prévention et le règlement des différends et des litiges, par des procédés adéquats, efficaces, empreints d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes* ».

Les avantages de la médiation

La médiation est un mécanisme souple et rapide permettant aux parties d'en venir à une entente de règlement sur mesure dont elles fixent elles-mêmes les modalités.

Le recours à la médiation est d'autant plus avantageux dans les dossiers impliquant des parties qui devront tenter de maintenir des relations cordiales dans le futur, une fois leur différend réglé. Cela est particulièrement vrai dans les litiges opposants des copropriétaires ou impliquant le syndicat de copropriété. En effet, le processus consensuel de la médiation permet aux parties à un litige d'éviter les désagréments et conséquences négatives d'un procès, lesquels empêchent très souvent de maintenir une relation satisfaisante par la suite.

Une séance de médiation productive permettra aux parties d'aller au-delà des notions juridiques comme la faute ou la responsabilité, pour se pencher plutôt sur leurs perceptions respectives, leurs intérêts et leurs expériences, et ce, dans le but d'étudier les différentes options de règlement les mieux adaptées à leurs besoins.

La médiation favorise une communication respectueuse et ouverte; la présence du médiateur impartial permettant un



meilleur dialogue, surtout dans des situations soulevant des émotions fortes et des enjeux de principe.

La médiation dans le nouveau C.p.c.

De façon générale, le nouveau C.p.c. oblige désormais les parties à « considérer » le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de judiciaire leur litige.

Le nouveau C.p.c. énonce également les obligations du médiateur, comme celles de clarifier les points de vue des parties, de cerner leur différend, d'aider à identifier leurs besoins et leurs intérêts et d'explorer des solutions qui pourraient déboucher sur une entente mutuelle satisfaisante.

Le nouveau C.p.c. stipule, de plus, que le médiateur n'est pas contraignable, sauf en certaines circonstances clairement définies par la loi. Cette règle de non-contraignabilité est toutefois balisée par le statut même du médiateur. En effet, le nouveau C.p.c. prévoit que pour invoquer la règle de non-contraignabilité, le médiateur doit être accrédité par un organisme reconnu par le ministre de la Justice; en outre, il doit être assujéti à des règles déontologiques et tenu de garantir sa responsabilité civile.

Enfin, le nouveau C.p.c. prévoit certaines dispositions spécifiques à la médiation familiale. ▶



DES DÉGÂTS D'EAU DANS VOTRE IMMEUBLE?



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

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



CONTACTEZ NOTRE
ÉQUIPE DÈS MAINTENANT!



/UBIOSCO

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

La vente du condo ou du chalet ! Sur quel bien immobilier je dois prendre mon gain de capital ?



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

Aujourd'hui nous explorons la question du gain en capital sur la vente de la résidence principale et celle de votre résidence secondaire. Bien qu'en général, les gains en capital soient imposables, une exonération spéciale s'applique dans le cas d'un gain réalisé lors de la disposition d'une résidence principale. La résidence principale se définit comme suit : une maison, un condo, un chalet, une maison mobile, une roulotte, ou une habitation flottante qui est ou sont habités par le propriétaire, son conjoint ou son enfant.

La première étape de l'évaluation du gain en capital est de déterminer si la propriété (immeuble) est normalement habitée par une personne au cours de l'année. Selon l'Agence de Revenu Canada, le fait qu'un contribuable vive dans une habitation pendant une courte période de l'année suffit pour que cette habitation soit considérée comme étant « normalement habitée » par cette personne. Par exemple, si vous finalisez la vente de votre résidence au début de l'année ou que vous en faites l'achat à la fin de l'année, la résidence peut être considérée comme étant normalement habitée durant l'année visée puisque vous l'avez habitée à un certain moment pendant l'année. De plus, l'Agence de Revenu Canada considère qu'une résidence saisonnière est normalement habitée durant l'année même si une personne ne l'habite que pendant ses vacances à condition que la résidence ne soit pas détenue principalement en vue d'en tirer un revenu.

Comment faire le calcul de l'exemption :

Pour déterminer s'il y a gain en capital imposable, vous devez calculer le gain qui provient du prix de vente moins le prix de base ajusté (PBR) soit la somme du prix d'achat + améliorations + les frais de la disposition comme s'il s'agissait de tout autre bien en immobilisation. La déduction applicable à la résidence principale est ensuite calculée à l'aide de la formule suivante :

Exemple : Nombre d'années d'utilisation comme résidence principale après 1971 (plus un an) moins le nombre d'années que vous étiez propriétaire après 1971. Si le résultat est zéro ou négatif, il n'y a pas de gain imposable. Il est entendu que vous devez être résident du Canada et qu'aucun revenu ne doit avoir été généré de ladite résidence. Si ce n'est pas le cas, d'autres règles s'appliquent. Il ne faut surtout pas oublier de remplir le bon formulaire (T2091(IND)) à transmettre à l'Agence de Revenu Canada lorsqu'il y a un gain de capital imposable.

J'AI UN CONDO ET UN CHALET!

Vous et votre conjoint pouvez désigner une seule propriété comme résidence principale pour une année d'imposition donnée. Si vous êtes copropriétaire avec votre conjoint, les deux devront séparément désigner leur portion de la propriété comme leur résidence principale pour que l'éventuel gain en capital réalisé lors de la vente de leur condo soit exempt d'impôt.

Supposons que vous possédez un condo et aussi un chalet. Si vous décidez de vendre l'un des deux, ou les deux, vous devrez étudier les conséquences fiscales de la vente pour déterminer quelle résidence sera désignée comme résidence principale.

Exemple :

Un condo et un chalet achetés en 1985. Leur Prix de base réajusté (PBR) et leur prix de vente (le prix doit être la juste valeur marchande) s'établissent comme suit :

| | Prix de vente | PBR | Gain en capital |
|---------------|---------------|------------|-----------------|
| Condo | 200 000 \$ | 150 000 \$ | = 50 000 \$ |
| Chalet | 175 000 \$ | 100 000 \$ | = 75 000 \$ |

Si vous vendez le condo et le chalet la même année, il sera facile de décider quelle propriété sera identifiée comme étant la résidence principale. Effectivement, il est plus avantageux de choisir le chalet, puisque le gain en capital sur le chalet est supérieur à celui du condo. Lorsque vous produirez votre déclaration de revenus de l'année de la vente, le gain en capital total sera de 125 000 \$, mais le gain en capital sur le chalet soit 75 000 \$ sera lui exempt d'impôt en vertu de l'exemption pour résidence principale. Par conséquent, le gain en capital imposé correspondra à 50 % de 50 000 \$, soit 25 000 \$.





----> Le cas ci-haut mentionné est exceptionnel, car la plupart du temps, le tout se produit par étape et est réparti sur différentes années. Dans cette instance, lors de la première disposition, vous devez faire le choix entre votre condo et le chalet pour désigner la résidence principale pour les années durant lesquelles vous étiez propriétaire. Si vous décidez de vendre le condo en premier et que vous le considérez comme résidence principale, le gain de la vente ne sera pas imposable, par contre pour toutes les années que vous avez considéré votre condo comme étant votre résidence principale, vous ne pourrez appliquer l'exemption à votre chalet.

Par conséquent, dans l'exemple ci-haut mentionné, vous payerez un plus d'impôt lors de la disposition du chalet. Il est à noter que si vous conservez le chalet encore plusieurs années, les années subséquentes de la disposition de votre condo pourront être assignées comme résidence principale pour votre chalet. Malheureusement encore une fois, vous devrez prendre cette décision lors de la première disposition, ce qui rendra la décision particulièrement difficile, puisqu'il n'est pas facile de prédire l'avenir.

Aussi pour votre information, le gouvernement, à la suite de l'entrée en vigueur en 1982 à la Loi de l'impôt sur le revenu, un couple reconnu selon la loi ne doit qu'avoir une seule résidence principale pour une année fiscale conséquemment jusqu'en 1981, un conjoint pouvait être propriétaire de la maison familiale et la désigner comme résidence principale, et l'autre conjoint pouvait désigner une autre propriété, à condition que chacune des propriétés soit « normalement habitée » par le propriétaire. Cette règle permettait par exemple à une famille d'affranchir de l'impôt le gain en capital découlant de la vente de sa maison et d'une résidence secondaire, comme un chalet, pour la même année.

Cet article a été écrit à titre informatif, le propriétaire qui désire vendre doit s'assurer qu'il est au fait des lois et législations en vigueur au moment de la transaction. Chaque vente est un cas spécifique et il est recommandé de consulter un professionnel lors de la vente de vos immeubles pour vous assurer du bon traitement fiscal de votre transaction. ▸

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



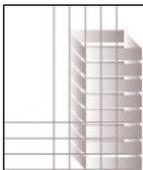
Jacques Dufort, B.A.A.
 Conseiller en Sécurité Financière, Représentant en épargne collective

Tél. : 514 236-5056 | jacques.dufort@groupeinvestors.com



Un service complet pour votre bien-être financier

- Gestion des liquidités
- Planification de l'assurance de personne
- Planification successorale
- Planification des placements
- Planification fiscale
- Planification de la retraite et du décaissement



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.

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

Vous vous portez acquéreurs d'un condo ou vous êtes déjà propriétaires ?



Me Mélanie Hamel
Notaire (LLB, DDN)

Sachez que de prendre connaissance de la déclaration de copropriété peut vous faire économiser temps et argent. Je vous entends déjà : « c'est sûrement compliqué à comprendre... » compte tenu des termes juridiques employés et je vous donne raison. Mais saviez-vous que votre notaire ou votre juriste peut et se fera un plaisir de vous l'expliquer !

Notre vie en société est régie par toutes sortes de lois et règlements. Il en est de même pour la déclaration de copropriété, puisqu'il s'agit d'un texte qui régit tous les aspects de la vie en copropriété. Autrement dit, elle touchera tant les parties privatives (votre propre unité d'habitation) que les parties communes (à l'usage de tous les copropriétaires). Il serait dommage de contrevenir à un règlement seulement par ignorance d'un de ses aspects, puisque des sanctions peuvent être prévues.

Vous y retrouvez des renseignements aussi simples que la possibilité d'avoir un chat ou un chien, l'interdiction de laisser une voiture non fonctionnelle sur votre espace de stationnement, la possibilité ou non de pouvoir utiliser un BBQ sur votre patio... Vous pouvez également obtenir des renseignements sur son fonctionnement administratif par exemple, le nom des administrateurs qui composent le Syndicat, l'adoption du fonds de prévoyance (payé à même les charges communes) pouvant être utilisé lors de réparations majeures ou votre nombre de voix lors des assemblées générales. Pourquoi le nombre de voix ? Parce qu'en tant que copropriétaire, vous pouvez participer à la modification de sa réglementation !

Être bien informé peut vous éviter une mauvaise surprise comme le paiement mensuel trop élevé d'une charge commune à la copropriété qui vont directement dans le fonds de prévoyance. Plusieurs ne savent pas qu'elles existent et qu'il faut en tenir compte dans notre budget. Lorsque le fonds de prévoyance est



vide, il y a la cotisation spéciale. Sachez que si le fonds est bien géré par le syndicat, celui-ci ne devrait pas y avoir recours. Donc, posez des questions si la somme demandée pour les charges communes n'est pas élevée.

Qu'est-ce qu'une charge commune ? Il s'agit d'un montant fixe par mois prévu pour les charges générales qui bénéficiera à tous les copropriétaires. Ce seront par exemple des frais pour la gestion de l'immeuble, la convocation d'une assemblée de copropriétaire, la rémunération des administrateurs, les frais de déneigements... Il y a aussi les charges communes touchant quelques copropriétaires. Il pourrait s'agir ici de l'entretien d'un balcon ou d'une terrasse.

Il serait dommage d'être déçu à la suite d'un achat aussi important qu'un condo. Donnez-vous la chance d'être pleinement satisfaits et pourquoi pas de participer à sa gestion en assistant aux assemblées annuelles. Quoi de mieux que d'avoir la possibilité de vivre dans un endroit à son image ! ▶



PROBLÈMES DE THERMOS ?

LE DÉSEMBUAGE NE FONCTIONNE PAS ?

Avec le temps, le scellant entourant le vitrage thermos perd ses propriétés d'étanchéité, laissant l'humidité pénétrer entre les deux vitres et se condenser. Percer le verre afin de le désembuer est une technique dont l'efficacité est loin d'avoir été prouvée à long terme. Si le cadre et le châssis sont en bon état, ou en état d'être réparés, le remplacement du vitrage thermos est le choix désigné. Il redonne à la fenêtre ses performances d'origine, et ce, à une fraction du prix d'un remplacement complet. De plus, Groupe Fenestra a des solutions pour les murs rideaux ainsi qu'un accès à des couleurs de thermos spécifiques.

groupefenestra.com

1.800.994.6404
MONTRÉAL - QUÉBEC - OTTAWA

LE GROUPE 
FENESTRA

RBQ : 8293-2476-53

Vue sur ... la destination de l'immeuble



Me France Deschênes
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

Le concept de « **destination de l'immeuble** » n'est pas facile à définir.

Certes, un immeuble peut être à vocation résidentielle, commerciale, industrielle ou mixte.

La notion de destination de l'immeuble ne se limite cependant pas à cette distinction.

La destination de l'immeuble se définit d'abord à partir de la déclaration de copropriété. Certains autres facteurs, extérieurs à la déclaration de copropriété, doivent également être pris en considération, comme le caractère de l'immeuble (luxueux ou modeste), sa situation, la qualité des matériaux utilisés, le niveau d'insonorisation et la distribution des appartements.



Alors, comment identifier la destination de l'immeuble ?

La destination de l'immeuble, c'est essentiellement le genre d'immeuble voulu et acheté par les copropriétaires. En d'autres mots, c'est la personnalité de la copropriété, son cœur, son contenu essentiel et irréductible qui doit être protégé.

Tous ces éléments contribuent à établir la « personnalité » de l'immeuble et sa destination.

Dans une décision récente¹, le tribunal a conclu qu'une vue panoramique fait partie du caractère ou de la personnalité de la copropriété et que conséquemment, cette vue participe à la définition de la destination de l'immeuble. →

¹ *Delsemme c. Lapointe, 2016 QCCS 4305.*

Chaque dossier doit être analysé au cas par cas.

→ Il s'agissait dans cette affaire d'une copropriété offrant une vue élargie sur un lac. Malgré l'absence de mention de cette vue dans la déclaration de copropriété, le tribunal a retenu que la vue sur le lac était une caractéristique intrinsèque de la copropriété. Il a été démontré que le moindre détail du projet avait été pensé en fonction du lac, tel que l'implantation des bâtiments, la situation du projet par rapport au lac, la distribution et l'orientation des groupes d'unités. Bref, l'aménagement du projet dans son ensemble avait été réalisé dans l'objectif de préserver une vue panoramique sur le lac.

Soulignons cependant que chaque copropriété étant unique, la vue n'est pas toujours considérée comme une composante de la destination de l'immeuble. Chaque dossier doit être analysé au cas par cas.



En matière de copropriété, la destination de l'immeuble est une notion fondamentale à laquelle le législateur accorde une grande importance. Rappelons que chacun des copropriétaires doit respecter la destination de l'immeuble et ne rien faire qui y porte atteinte. De plus, les décisions qui changent la destination de l'immeuble doivent être prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires a la responsabilité de maintenir la destination de l'immeuble et il ne peut laisser un copropriétaire agir en contravention de celle-ci. ▶



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



info@fenergie.com

1.800.263.9141

FENERGIE.COM

Siège social et usine 1 :

17, Ste-Jeanne d'Arc, Warwick, Qc J0A 1M0

Bureau des ventes et usine 2 :

7, Thibault, Warwick, Qc J0A 1M0

Centre de service après-vente :

1997, Francis-Hugues, Laval, Qc H7S 2G2



SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

- Un guichet unique pour payer vos frais de condo, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution gérant le multi-banques et multi-comptes
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- 10 mesures d'efficacité pour augmenter votre productivité
- Une expertise conseil unique en immobilier
- Pleinement intégré avec les logiciels de gestion Condo Manager, Hopem, Magex etc.



UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION

- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Moins d'une minute par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme WEB accessible partout
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin.

Condo
**Conseils
Experts**
Membre fournisseur accrédité



OTONOMSOLUTION.COM

1 855 OTONOM 1 (686-6661)

Termes courants utilisés en évaluation foncière !



Par Fabien Prud'Homme
Prud'Homme, Mercier & Associés

Plusieurs intervenants dans le milieu ne comprennent pas toujours les subtilités de certains termes. Il y a aussi une confusion sur certaines définitions. L'article qui suit est le deuxième d'une série, qui se veut un outil simple et sans prétention pour aider le lecteur à mieux comprendre la terminologie employée dans le domaine immobilier.

Droit acquis (Vested Right or Acquired Right)

Droit qui, étant entré dans un patrimoine sous une loi ou de règles anciennes, ne peut être remis en cause par l'application d'une nouvelle loi ou de nouvelles règles. Le droit acquis à l'égard d'un terrain, d'une construction, d'un usage ou d'une enseigne permet de maintenir une situation de fait et d'en jouir, même si cette situation n'est plus conforme à la nouvelle réglementation d'urbanisme. La reconnaissance du droit acquis est basée sur un principe qui établit que, de façon générale, les lois et règlements ne sont pas rétroactifs, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent porter atteinte aux situations existantes avant leur entrée en vigueur, à moins que la loi ne le spécifie.

Droit de passage (Right of Way)

Le propriétaire dont le fonds est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit que l'issue soit insuffisante, difficile ou impraticable, peut, si on refuse de lui accorder une servitude ou un autre mode d'accès, exiger de l'un de ses voisins qu'il lui fournisse le passage nécessaire à l'utilisation et à l'exploitation de son fonds.

Droit de premier refus (Right of First Refusal)

Une disposition dans une entente stipulant que le propriétaire d'un immeuble peut offrir à une autre partie, la première opportunité d'accepter ou de rejeter une offre avant quiconque.

Droit de propriété (Right of Ownership)

La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et



des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalités et de démembrements.

Droits aériens (Air Rights)

Ensemble des règles juridiques destinées à régir l'usage de l'espace atmosphérique

Effet de levier (Leverage)

L'utilisation du financement de la dette d'un investissement pour optimiser le retour par dollar investi de l'équité.

Emphytéose (Emphyteutic Lease)

L'emphytéose (anciennement bail emphytéotique) est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable. L'emphytéose s'établit par contrat ou par testament. L'emphytéose doit avoir une durée, stipulée dans l'acte constitutif, d'au moins 10 ans et d'au plus 100 ans. Si elle excède 100 ans, elle est réduite à cette durée.

Emphytéote (Emphyteutic Lessee)

L'emphytéote (locataire) est un quasi-propriétaire du bien qui lui est donné à bail.

Empiètement (Encroachment)

Prolongement sans autorisation des limites d'un bien-fonds. Forme d'intrusion physique dans une propriété à partir d'une propriété adjacente.





GROUPE G.E. NATIONALES



Établi depuis 1996 par M. Steve Chen, Le Groupe G.E. Nationales est une compagnie d'entretien ménager à Montréal qui offre des services de haute qualité. Avec plusieurs années d'expérience dans chaque facette de l'industrie du nettoyage commercial et industriel, le Groupe G.E. Nationales a atteint un niveau de professionnalisme et de dévouement dont votre établissement ne peut qu'en profiter.

NOTRE MISSION

Valoriser un environnement de travail sain, propre et agréable avec un service de nettoyage de qualité et sans compromis. Inculquer ensuite cette vision de la propreté à tous nos employés afin que cela devienne une culture de la compagnie.



Groupe G.E. Nationales

3905, rue Isabelle, local 106, Brossard, (Québec) J4Y 2R2

Tél. : 450.659.8688 • Fax. : 450.659.8600

Courriel : info@groupegenationales.com

Site Web : www.groupegenationales.com

----> **Emplacement** (Location)

Lieu qui est choisi pour édifier une construction ou qui est occupé par un immeuble. En français, les termes « location » et « site » n'ont pas le sens de leurs homonymes anglais et ils ne peuvent désigner le lieu d'implantation d'un établissement, d'une entreprise ou d'une usine. On peut parler, par exemple, de sites industriels ou de location d'un entrepôt.

Éviction (Eviction)

Dépossession que l'on subit en vertu d'une sentence ou d'un droit exercé de quelque autre façon. L'acte de priver une personne de la possession de quelque chose en vertu de la décision d'un tribunal.

Expropriation (Expropriation)

L'expropriation est une opération par laquelle un corps public ou semi-public peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble de propriété privée moyennant indemnité.

Facteur comparatif (Comparative Factor)

Facteur approuvé par le ministère des Affaires municipales et des Régions et de l'Occupation du territoire du Québec (MAMROT) qui, multiplié par la valeur inscrite au rôle, permet d'établir une « valeur uniformisée » (valeur à 100 %) à la date de référence. Le facteur comparatif permet de ramener sur une base comparable les évaluations qui proviennent de rôles différents. La proportion médiane est l'inverse du facteur comparatif.

Faillite (Bankruptcy)

La faillite est déclenchée lorsqu'une société cesse de rencontrer ses obligations financières à court terme et fait face à un déficit de financement. La faillite survient lorsque la société cesse de générer des profits et non pas à cause de l'importance de ses dettes.

Fiducie (Trust)

La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer. Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel.

Fonds de prévoyance (Reserve Fund)

Étude sur les fonds de prévoyance (ou de réserve) effectuée

pour faciliter les conseils en matière de planification financière. Le service de consultation doit tenir compte des politiques prescrites dans la déclaration de copropriété qui définissent les composantes que doit couvrir l'étude, compléter une analyse de référence y compris de la durée de vie, les coûts actuels et futurs de remplacement et les valeurs futures accumulées dans les réserves de fonds. L'étude doit aussi commenter toute lacune apparente dans la réserve de fonds ou dans les valeurs futures accumulées dans ladite réserve de fonds, et préparer un modèle d'entrée de fonds couvrant une période de temps appropriée.

Fonds dominant (Dominant Tenement)

Immeuble ou terrain au profit duquel est établie une servitude (opposé au fonds servant).

Fonds servant (Servient Tenement)

Immeuble ou terrain au détriment duquel est établie une servitude (opposé au fonds dominant).

Gel successoral (Estate Freeze)

Au moment d'une vente ou d'une transmission d'entreprise, les actions d'un dirigeant sont évaluées, et cette valeur est déterminée et fixée à un moment précis. Il s'ensuit, à ce moment, une nouvelle définition de ses actions et une redistribution du capital-actions entre les nouveaux propriétaires de l'entreprise. Plusieurs méthodes sont utilisées pour effectuer un gel et chacune des méthodes a ses particularités. La méthode dite « classique » consiste à transférer les actions du dirigeant à une société de gestion qui devient propriétaire de l'entreprise. La société de gestion émet de nouvelles actions non participantes au nom du dirigeant en échange de ses anciennes actions. La valeur de ces nouvelles actions non participantes sera équivalente à celle déterminée pour ses anciennes actions au moment du gel. Habituellement, les nouvelles actions non participantes sont des actions de contrôle. La société de gestion émettra aussi de nouvelles actions participantes au nom des bénéficiaires désignés du gel. Ces nouvelles actions participantes sont celles qui profiteront de l'augmentation de valeur de l'entreprise dans l'avenir. En fixant la valeur de ses actions au moment du gel, l'actionnaire fixe, par le fait même, le montant du gain en capital qu'il réalisera sur ses nouvelles actions non participantes. L'impôt sur ce gain en capital sera payable lors de la disposition de ses actions.

Habitations à loyer modique

- HLM (Low-Rent Housing Program)

Le programme Habitations à loyer modique (HLM) a été mis ---->

----> en place en 1969 à la suite d'une entente-cadre Canada-Québec sur le logement social. Créé dans un contexte de pénurie de logements, son objectif initial était de permettre aux municipalités d'offrir des solutions d'habitation à leurs citoyens, notamment (à Montréal en particulier) aux nombreux ménages déplacés par les grandes interventions de rénovation urbaine de l'époque. Par la suite, au cours des années 1980 et 1990, les règles d'attribution des logements ont été précisées et modifiées et les HLM sont maintenant destinés aux ménages à faible revenu. Dès son lancement, la Ville de Montréal décidait de participer au programme et confiait à l'Office municipal d'habitation de Montréal la gestion des nouvelles unités résidentielles à être construites. Les paramètres du programme permettent aux locataires de ces logements de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu, plus certains frais pour l'électricité et, s'il y a lieu, l'utilisation d'un stationnement ou d'un climatiseur. Le déficit d'exploitation des logements est financé par les gouvernements fédéral (55 %) et provincial (35 %) de même que par la CMM (10 %).

Histoire abrégée de la législation municipale

(Brief Historic of Municipal Legislation)

En 1855, il y a la création, par une loi générale, de l'institution de la municipalité (loi Baldwin). À cette époque, il y avait déjà deux niveaux: paroisses/villages/villes aujourd'hui: municipalité locale et municipalité de comté équivalente de nos jours à municipalité régionale (MRC), avec certaines responsabilités intermunicipales. En 1870, adoption d'un Code municipal (qui existe toujours) pour le monde rural. En 1876, adoption de la Loi des cités et villes pour le monde urbain (cités et villes ne sont plus distinctes de nos jours). Ces deux lois conféraient des pouvoirs différents (ex. aqueduc dans les villes, inspecteurs agraires dans les campagnes). Souvent amendées depuis... il y a beaucoup de rapprochements, mais aussi des distinctions quoique de moins en moins, l'on prévoit alors refondre les deux lois en une seule. Les institutions créées pour contrôler les institutions municipales: En 1918, création du Ministère des affaires municipales. En 1932, création de la Commission municipale (organisme administratif et quasi judiciaire surveillant l'application de certaines lois). En 1971, création du Bureau de révision de l'évaluation foncière (BREF), maintenant intégré au Tribunal administratif du Québec (TAQ). Plusieurs villes disposent d'une charte (sens ancien) dont Montréal, qui peuvent conférer certains pouvoirs particuliers supplémentaires. Ce sont des lois dites «privées», qui ne sont pas d'application générale. La règle aujourd'hui est qu'une municipalité est régie par sa charte interprétée strictement et, à défaut, par la loi pertinente interprétée plus largement, à laquelle la ---->



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

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

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

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

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

Nos services répondent à ce besoin :

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

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

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

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

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

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

---> charte fait souvent référence. Il existe aussi le modèle des lettres patentes, légèrement différentes.

Huissier (Bailiff)

L'huissier de justice a le droit exclusif de poser « tout acte qui a pour objet de signifier les actes de procédure émanant de tout tribunal, de mettre à exécution les décisions de justice ayant force exécutoire et d'exercer toute autre fonction qui est dévolue à l'huissier en vertu de la loi ou par un tribunal ». L'huissier est membre de la Chambre des huissiers de justice du Québec.

Hypothèque (Mortgage or Hypothec)

L'hypothèque est un droit réel sur un bien, meuble ou immeuble, affecté à l'exécution d'une obligation; elle confère au créancier le droit de suivre le bien en quelques mains qu'il soit, de le prendre en possession ou en paiement, de le vendre ou de le faire vendre et d'être alors préféré sur le produit de cette vente suivant le rang fixé au Code civil. L'hypothèque n'est qu'un accessoire et ne vaut qu'autant que l'obligation dont elle garantit l'exécution subsiste. L'hypothèque doit être publiée, conformément au Code civil ou au registre foncier, pour que les droits hypothécaires qu'elle confère soient opposables aux tiers.

Hypothèque à échéance fixe

Type d'hypothèque qui ne peut être remboursée, renégociée ou refinancée avant l'échéance du terme. Des frais sur remboursement anticipé sont applicables si l'emprunteur désire renégocier son taux d'intérêt ou rembourser le solde de l'hypothèque avant l'échéance du terme. Généralement offerte à un taux plus bas que celui d'une hypothèque à échéance libre plus souple.

Hypothèque à échéance libre

Type d'hypothèque qui peut être remboursée en intégralité ou en partie à tout moment, sans frais sur remboursement anticipé. L'hypothèque à échéance libre peut être convertie à n'importe quel terme, en tout temps, sans frais de remboursement anticipé. En général, les taux d'intérêt exigés sur les hypothèques à échéance libre sont plus élevés que ceux des hypothèques à échéance fixe, en raison de leur plus grande souplesse.

Hypothèque à taux fixe (Fixed Rate Mortgage)

Type d'hypothèque dont le taux d'intérêt est fixé jusqu'à l'échéance. Le montant des versements est également fixé. Les emprunts à taux fixe peuvent être libres (ils peuvent alors être remboursés à tout moment sans frais de rupture

de contrat) ou fermés (le remboursement avant l'échéance entraîne des frais de rupture).

Hypothèque à taux variable (Floating Rate Mortgage)

Type d'hypothèque dont les versements sont déterminés pour le terme, même si les taux d'intérêt peuvent fluctuer pendant cette période. Si les taux du marché baissent, la fraction du versement affectée au remboursement du capital augmente. En revanche, si les taux du marché montent, la fraction du versement affectée au paiement des intérêts est plus élevée. L'hypothèque à taux variable peut être à échéance libre ou fixe.

Hypothèque convertible (Convertible Mortgage)

Type d'hypothèque à taux fixe ou à taux variable qui offre les mêmes avantages qu'une hypothèque à échéance fixe, mais qui peut être convertie en une hypothèque à échéance fixe de plus longue durée, en tout temps, sans frais sur remboursement anticipé.

Hypothèque légale (Legal Release)

L'hypothèque légale permet de mettre en gage un actif immobilier afin de garantir un paiement ou un remboursement d'un créancier en cas de défaut. L'hypothèque légale est un droit réel immobilier qui peut être prise par: -Un syndic de copropriété pour le paiement des charges des copropriétaires, -Les créances résultant d'un jugement, -Les créances des entreprises ou personnes ayant participé à la rénovation ou la construction d'un bâtiment, -Les créances dues aux impôts et au trésor public.

Immeuble commercial (Commercial building)

Bâtiment qui est construit ou aménagé pour abriter des magasins ou des services commerciaux.

Immeuble de bureaux (Office building)

Immeuble comportant des locaux à usage professionnel et administratif.

Immeuble d'appartements (Apartment building)

Immeuble collectif d'habitation divisé en unités d'appartement où sont offerts des services communs.

Immeuble locatif

(Income property ou Income producing property)

- Immeuble dont la location procure des revenus à son propriétaire.
- Immeuble plurifonctionnel ou à usages multiples (Mixed-use building) --->

- Immeuble combinant des locaux qui servent à différents usages.

Immobilisation (Capital Asset)

Bien corporel, par exemple un terrain, un bâtiment, de l'équipement, qui ne peut être converti facilement en argent et d'une durée relativement longue ou permanente.

Immobilisation incorporelle (Intangible Asset)

Une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire identifiable et d'utilisation durable sans substance physique. Tous les actifs dits immatériels comptabilisés dans l'entreprise sont (sauf rares exceptions) des immobilisations incorporelles, car ils sont d'utilisation durable (i.e.: marques, fichiers clients, base de données, achalandage, etc.)

Implantation au sol (Land area occupancy)

Superficie de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, à l'exception d'une partie du bâtiment qui est entièrement sous terre, d'un balcon, d'un perron, d'une terrasse, d'une marche, d'une corniche, d'un escalier extérieur, d'une rampe extérieure et d'une plate-forme de chargement à ciel ouvert. Si l'une de ces constructions est construite sur des fondations fermées, elle doit être incluse dans cette superficie.

Index des immeubles (Index of Immovables)

L'index des immeubles comprend autant de fiches immobilières qu'il y a d'immeubles immatriculés sur le plan cadastral afférent à la circonscription foncière. Registre au bureau de la publicité des droits dans lequel il y a une page pour chaque numéro de lot sur laquelle sont inscrites toutes les transmissions de propriétés et autres documents requis par la loi et les parties intéressées. L'index aux immeubles présente donc, sur une même page, tous les actes concernant un même lot : la vente, l'échange, la donation, etc.



Intérêt (Intérêt)

Coût de l'argent emprunté; le prix que les prêteurs exigent pour l'utilisation de leurs fonds. Des intérêts sont versés sur les dépôts parce que ceux-ci sont en réalité un prêt à la banque ou à une autre institution financière.

Jouissance des lieux (Use of Premises)

Droit du locataire ou du propriétaire d'utiliser les lieux sans être troublé.

Jugement ou arrêt (Judgment)

Décision du tribunal judiciaire en dernier ressort. Les termes « jugement » et « décision » sont souvent utilisés l'un pour l'autre. Un jugement peut être écrit ou prononcé oralement à l'audition. Le jugement peut également être mis en délibéré par le tribunal à la fin de l'instance et être prononcé à une date ultérieure, et ce, généralement sous forme écrite.

Jurisprudence

La jurisprudence désigne l'ensemble des décisions rendues par les différents tribunaux, par les juridictions internationales, mais aussi par les autres juridictions.

À suivre dans la prochaine édition... ▶



LE SPÉCIALISTE
EN CONDUITS DE SÈCHEUSE
NETTOYAGE ET RÉPARATION

514 337-5111 | www.nettoyagedrysec.net



GROUPE CCI
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS
514.342.1422

1.888.348.8991 • www.ccigroupinc.ca



ROSE
NETTOYAGE À SEC APRÈS SINISTRE

Comment se débarrasser des fourmis charpentières ?



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



Les fourmis charpentières sont bien connues pour causer des dommages aux structures en bois.

À l'extérieur, les fourmis charpentières peuvent loger dans des troncs d'arbres morts encore debout, dans des souches ou des billots, ou encore, sous des troncs qui jonchent le sol ou des pierres.

À l'intérieur, comme elles préfèrent le bois humide et pourri, la présence de fourmis charpentières peut révéler un problème d'humidité ou de décomposition des structures de bois. En plus de creuser des galeries dans les moulures, les escaliers et les cadres de fenêtre en bois, une colonie de fourmis peut construire son nid dans une maison sans attaquer le bois de charpente et infester les espaces vides entre les murs, les greniers, les portes creuses et même derrière des panneaux isolants en mousse de polystyrène.

Les fourmis charpentières se fauillent dans les maisons de plusieurs façons :

- Les fenêtres
- Les fissures dans les fondations
- Les conduits du système de chauffage ou de climatisation
- Les câbles d'alimentation ou de téléphone
- Les points de jonction entre la maison et la végétation comme les branches d'arbre
- Les structures de bois attenantes aux maisons (comme les vérandas et les remises)
- Le bois de chauffage apporté dans la maison

Voici quelques actions à prendre pour vous aider à vous débarrasser des fourmis charpentières :

- Débarrassez-vous du bois pourri ou infesté autour des bâtiments.
- Sortez le bois de chauffage et ne l'entrez pas près des bâtiments.
- N'enterrez pas de souches ni d'autres débris de bois près de votre maison.
- Vérifiez l'état des éléments de l'aménagement paysager (comme le paillis d'écorce décoratif, les murs de soutènement et les pièces en bois de grève).
- Trouvez une solution aux problèmes d'humidité dans votre maison.
- Remplacez le bois de charpente pourri ou infesté par des matériaux en bon état.
- Retirez les sources de nourriture afin de ne pas attirer les fourmis à l'intérieur.
- Conservez les aliments dans des contenants étanches et balayez régulièrement le plancher afin d'éliminer toutes les miettes de nourriture.
- Veillez à la propreté de votre maison afin de prévenir une nouvelle infestation. ▶

NIVOEX

Expert en bâtiment

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

nivoex.com

info@nivoex.com



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

La Haute Technologie de contrôle dans les condominiums résidentiels



Par Luc Brochu
Technologue Mécanique de Bâtiment
Directeur des Ventes, Belimo Air Controls
(can) inc.

Nous sommes au 21^e siècle réveillez-vous ! Grâce à plusieurs avancés technologiques, comme les communications sans fil, les appareils wi-fi, Bluetooth et les systèmes domotiques, nos logements résidentiels deviennent de plus en plus efficaces au niveau de leur consommation d'énergie.

Dans le domaine des habitations style condominium nous avons beaucoup de bâtiments résidentiels haut de gamme équipés de refroidisseur d'eau centralisé de moyenne puissance qui distribue cette eau glacée dans chaque appartement, pour leur besoin complet en climatisation.

Ces mêmes bâtiments peuvent être munis aussi de chaudières centralisées qui chauffe l'eau globalement, et procurent pour chaque condominium, la quantité d'énergie suffisante pour chauffer leur appartement en hiver, avec des degrés d'efficacité supérieurs aux équipements résidentiels traditionnels.



Ce genre de système centralisé est souvent plus puissant et efficace. Ils procurent aux propriétaires de condominium une facture énergétique plus intéressante. Par contre, comme propriétaire ou gestionnaire principal de condominium faisant partie d'un groupe de propriétaires, il faut savoir s'en servir et avoir la capacité de contrôler sa consommation



d'eau en tout temps. Les outils disponibles pour arriver à faire ce genre de contrôle, pour opérer ces systèmes d'une façon la plus optimale possible sont à vos portes.



Un robinet de contrôle intelligent possédant la capacité de mesurer le débit d'eau consommé, d'enregistrer ses performances sur une année, avec une précision de 2% et de transmettre toute l'information au service central du bâtiment, ça existe ? Bien sûr que oui !



→ Une technologie européenne Suisse est arrivée au Canada en 2012 pour bousculer le marché commercial de la climatisation et de chauffage à l'eau. Bien que des sceptiques critiquent souvent cette technologie, personne sur le marché n'offre autant de précision et d'autonomie. Enfin, les gestionnaires en bâtiment peuvent réduire leur facture énergétique eux même, à peu de frais, sans complication.



La compagnie LAUCANDRIQUE en est un exemple. Un de leur gestionnaire ayant une grande expertise en gestion de bâtiment commerciale (auparavant dans le secteur pharmaceutique) a choisi cette technologie pour améliorer la consommation d'eau glacée en climatisation. M. Jean-François Lamy de LAUCANDRIQUE a installé ce robinet de contrôle intelligent comme projet pilote en juin dernier dans un appartement test au syndicat de copropriété CONCORDE à Montréal. Avant le test, le débit d'eau glacée n'était pas connu. Seule la température de confort du logement était disponible par le thermostat mural traditionnel. Ensuite, après le nouveau programme installé, le gestionnaire peut tout savoir... le débit instantané, les températures d'entrée et sortie d'eau, et même l'énergie en temps réel consommé. Une réduction de 30% de la circulation d'eau glacée a été enregistrée. Une nouvelle installation est prévue cette année pour la section commerciale du bâtiment. La consommation d'eau sera ajustée encore plus, pour optimiser le confort et diminuer la circulation d'eau. Les résultats sont à suivre ! ▶

Pour plus d'information sur le programme ENERGY VALVE BELIMO, veuillez m'écrire ou me contacter via le site web www.condomarketing.ca, section fournisseurs sous la rubrique CHAUFFAGE-CLIMATISATION.

Assainissement

Nettoyage

Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



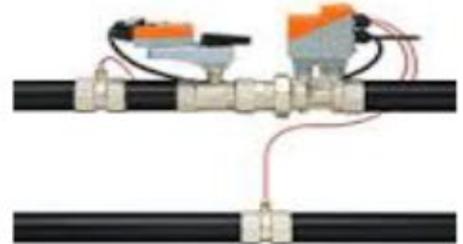
 **groupe**
TANDEM.net
service après sinistre inc.

BELIMO®

AIR – EAU – ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

Gamme complète
Applications aérauliques



BELIMO

5
ANNÉE



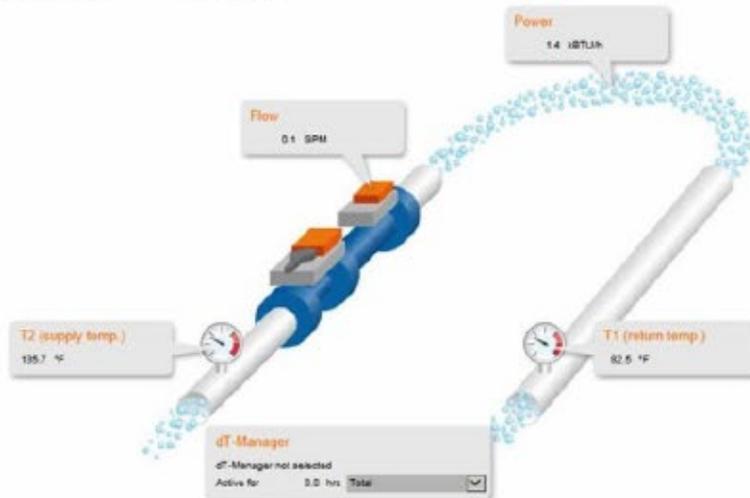
ZIP Economizer



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

Belimo Energy Valve™

Dashboard



www.belimo.ca

luc.brochu@ca.belimo.com

VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et
économie garantie



FUSION
É N É R G I E

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

Interruption de l'arrivée d'air frais dans un immeuble, une approche à éviter !



Par Jean-Pierre Huppé
Fusion Énergie

Les gestionnaires d'immeubles de logements locatifs ou abritant des condos sont tentés, bien souvent, d'intégrer une minuterie aux systèmes de ventilation qui s'y trouvent. Ces systèmes jouent plusieurs rôles, dont celui d'acheminer de l'air neuf dans un édifice. L'approche semble attrayante, à priori, car elle réduit les coûts de chauffage et de climatisation. En fait, une minuterie interrompra pendant plusieurs heures, chaque jour, l'alimentation en air frais d'un édifice. Qu'à cela ne tienne, il faut savoir que cette méthode est non conforme aux normes en vigueur et entraîne, assurément, des effets néfastes pour la santé des personnes et sur l'état des bâtiments.

La réglementation oblige, en tout temps, un apport en air neuf dans les espaces communs d'immeubles multiétagés. Selon le Code national du bâtiment, les tours d'habitation appartiennent au groupe C. Or, l'un des articles de ce code stipule, notamment, « *qu'à l'exception des garages de stationnement visés par l'article 6.2.2.3, les débits auxquels de l'air extérieur doit être fourni aux pièces et aux espaces d'un bâtiment ne doivent pas être inférieurs aux débits exigés.* » Par ailleurs, la norme AINSI ASHREA 62 recommande un taux de ventilation minimum. Elle suggère en outre que cette ventilation soit fonctionnelle lorsqu'un espace est occupé par des personnes.

Question de simplifier l'interprétation des codes, certaines villes comme Montréal interdisent l'arrêt des systèmes de ventilation. « *Les installations de ventilation mécanique exigées doivent être en fonction continue durant les heures d'occupation des pièces et des espaces du bâtiment* », rappelle un règlement municipal sur cette question.

La ventilation continue permet de maintenir une pression d'air positive dans les corridors, ce qui assure une aération de l'immeuble vers l'extérieur du bâtiment, prévenant ainsi l'arrivée d'air vicié des appartements vers lesdits corridors. Cela contribuera, bien évidemment, au confort et à l'hygiène des occupants d'un bâtiment. Qui n'a pas déjà été incommodé par les odeurs de cuisine en passant dans les aires communes d'un immeuble? Cela s'explique par un manque d'aération, ce qui crée une pression d'air négative et provoque un reflux d'air vicié en provenance des appartements vers les espaces communs. En somme, personne ne souhaite vivre dans un immeuble au sein duquel l'air est malsain.

Le défi du gestionnaire d'une copropriété est de concilier l'économie d'énergie, le confort des usagers ainsi que la conformité à la réglementation.

Tout ça pour dire que le défi du gestionnaire d'une copropriété est de concilier l'économie d'énergie, le confort des usagers ainsi que la conformité à la réglementation. Cela est possible grâce à la mise à niveau des contrôles propres aux systèmes de ventilation, lesquels comportent, bien souvent, des logiques d'automatisation désuètes et d'une autre époque. Il y a peu d'expertise disponible sur le marché qui peut accomplir cette tâche si importante de la gestion des coûts en dépenses énergétiques. La firme Fusion Énergie a développé une expertise depuis plus de 20 ans dans la réalisation de projets clé en main, peut prendre en charge la gestion des systèmes de ventilation d'un bâtiment. Plutôt que d'arrêter la ventilation et l'apport en air frais dans un immeuble, que ce soit la nuit et les weekends, les systèmes sont adaptés pour moduler le taux de ventilation selon l'horaire de la journée et les habitudes des résidents. Une surveillance de tous les systèmes énergétiques des immeubles dont elle a la responsabilité, et ce, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, à du centre de contrôle. L'entreprise assure ainsi les économies d'énergie (garanties par contrat) sans nuire au confort des résidents copropriétaires. D'importantes réductions des coûts en énergie favorisent la conservation et même une augmentation de la valeur de votre immeuble. ▶

Vice caché : L'expert en bâtiment



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

Le rôle de l'expert en bâtiment est essentiel lors de litiges portant sur les vices cachés. Il met tout son professionnalisme au profit de son client, ou du procureur, afin de les aider à se retrouver parmi les allégations diverses et la masse d'informations techniques souvent au cœur de tels litiges.

Le travail de l'expert

Même si le client est très convaincant à décrire son malheur, la majorité des avocats recommandent d'obtenir une opinion extérieure. Tout client aux prises avec un problème de vice caché devrait en faire autant. C'est à ce moment que l'expert entre en action.

Une première évaluation du ou des problèmes allégués est d'abord réalisée. L'expert pourra établir la gravité de la situation et proposer des solutions à préconiser en pareil cas. Sans s'avancer au-delà des limites de son travail, l'expert sera en mesure de donner son avis sur le côté « caché » ou « apparent » du vice. Cet élément est particulièrement utile pour la poursuite du dossier. Il pourra également trier et valider les items pouvant être jugés comme étant de la désuétude normale d'une bâtisse de ceux pouvant être qualifiés de « vrai » vice caché.

L'expertise permet aussi de définir les travaux vraiment nécessaires, ainsi que le budget potentiel des coûts des réparations. Cette étape facilitera le travail du client lorsque viendra le temps d'obtenir des soumissions d'entrepreneurs et de les comparer.

Tous les problèmes observés, les travaux préconisés et les autres informations pertinentes sont présentés dans un rapport remis au client.

Si le litige mène à un procès, l'expert est alors appelé à témoigner des faits observés. Il est toutefois important de savoir que la vaste majorité de nos dossiers ne se rendent pas en Cour et font plutôt l'objet d'entente à l'amiable. Un rapport détaillé découlant d'un travail sérieux de l'expert peut d'ailleurs favoriser de telles ententes. L'expert en bâtiment,



Pourriture derrière un vieux parement de maçonnerie : vice caché ou désuétude ?
Crédit photo : Nivoex inc.

pouvant bien aiguiller l'avocat et son client, joue un rôle tout aussi important dans les divers processus de médiation existants.

Ne devient pas expert qui veut

Le mot « expert » est un terme générique qu'on attribue généralement à des personnes qui ont acquis de grandes habiletés ou de grandes connaissances dans un domaine. Dans le cadre d'un procès, l'expert est chargé de faire des examens approfondis, des constats et de donner des appréciations de faits.

Cet expert doit détenir une solide expérience en construction pour effectuer des diagnostics de problèmes affectant les bâtiments. Il doit maintenir ses connaissances techniques à jour et être au fait des évolutions dans le domaine. De plus, il doit être spécialisé dans les dossiers litigieux qui sont généralement beaucoup plus complexes.

L'expert doit être totalement indépendant et sans conflit d'intérêts. Par exemple, des entrepreneurs en construction sont parfois employés dans de tels dossiers. Comme ils sont rémunérés pour les travaux effectués, un doute peut toutefois subsister quant à la pertinence des travaux qu'ils suggèrent. Le recours à un spécialiste indépendant et membre en règle d'un Ordre professionnel reconnu du domaine (technologue, architecte, ingénieur) permet d'assurer cette indépendance. Son travail découle d'obligations déontologiques sévères qui l'obligent à aller au fond des choses et à proposer diverses alternatives possibles pour trouver une solution à un problème. Un bon expert devrait être en mesure de vous expliquer clairement les problèmes constatés et leurs solutions, de référer à des règles ou des ouvrages reconnus pour établir son diagnostic et d'expliquer le tout dans un rapport au langage clair et précis. Après tout, il pourrait être celui qui devra ultimement expliquer votre vice devant un juge !



----> **Rappel : Qu'est-ce qu'un vice caché**

Pour qu'un vice soit « caché » et qu'il puisse donner droit à un recours en justice, il doit répondre à des conditions. Ainsi, le vice doit être :

1. Antérieur à la vente;
2. Grave, au point que s'il en avait eu connaissance, l'acheteur n'aurait pas procédé à l'acquisition ou il en aurait négocié le prix;
3. Inconnu de l'acheteur au moment de la vente;
4. Non apparent au moment de la vente.

S'il est démontré que ces conditions sont réunies, l'acheteur est en droit de demander au vendeur de respecter la garantie de qualité prévue au Code civil.

Il n'y a pas de délais prescrits pour découvrir un vice caché, mais il y a des délais pour sa dénonciation ainsi que pour intenter un recours en justice suivant sa découverte.

Les poursuites en vice caché sont initiées par l'acheteur, mais elles peuvent viser plusieurs personnes : vendeur, entrepreneur, agent immobilier, syndicat de copropriété, etc. L'expert saura tout autant les représenter au besoin.

N'hésitez pas à recourir au service d'un expert dès la découverte d'un vice ou la réception d'un avis alléguant votre prétendue responsabilité, qu'elle soit justifiée ou non. Les preuves recueillies et le rapport produit par l'expert vous seront essentiels dans la résolution de cette situation.

Rappel : Vice caché et bâtiment résidentiel neuf

Que ce soit pour un nouveau condo ou une résidence unifamiliale neuve, la garantie couvre la réparation des vices cachés qui sont découverts dans les trois années suivant la réception de la bâtisse.

Dans le cas des copropriétés, il faut savoir qu'il y a une garantie qui couvre le particulier (partie privative) et une autre qui concerne le syndicat de copropriété (parties communes).

Ces règles sont établies dans le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Dans tous ces cas, le vice caché doit être dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable.

Notre travail comme expert est utile, car il faut faire la démonstration des problèmes allégués lors de la conciliation ou de l'arbitrage. ▶



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

Avocats & procureurs
[Un pilier d'excellence]

Copropriété
Litige civil & commercial
Droit de la construction

Droit immobilier
Droit matrimonial
Droit corporatif

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

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



Jean-François Fortin
EXPERT PLUS

L'EXPERT PLUS VOUS EN OFFRE **PLUS!**

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

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

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

 **GazMétroPLUS**
SERVICES ET ENTRETIEN^{MC}

CONDO

Prévention

On protège votre actif

Un bilan de santé pour votre immeuble

Nivoex inc. propose une alternative mieux adaptée aux petites copropriétés (moins de 20 unités) qui ne peuvent supporter les frais de plusieurs milliers de dollars pour réaliser une étude normalisée des plans de gestion de l'actif, généralement destinée aux gros immeubles en copropriétés. Cette nouvelle approche fait partie intégrante des services offerts sous CondoPrévention, une initiative de CondoMarketing visant une meilleure protection de vos actifs, de vos immeubles.

Année 1

Étape 1 – INSPECTION

- a) Prise de rendez-vous
- b) Inspection générale des parties communes

Étape 2 – INFORMATIONS

- a) Information et historique
- b) Description et dimension
- c) Budget et trésorerie

Étape 3 – PRODUCTION DES RAPPORTS ET TABLEURS

- a) Rapport d'état d'immeuble
- b) Carnet d'entretien
- c) Étude pour l'établissement du fonds de prévoyance
- d) Manuel d'entretien fourni (250 pages)

Année 2 – Appel et suivi pour mise à jour actualisé du tableur prévisionnel

Année 3 – Visite et suivi pour mise à jour actualisé du tableur prévisionnel

Année 4 – Appel et suivi pour mise à jour actualisé du tableur prévisionnel

Année 5 – Préparation pour la mise à jour quinquennale globale des rapports et tableurs

Options pour effectuer l'étude de votre plan de gestion d'actif

OPTION **A**

Inspection et rapport

- 1- Inspection générale des parties commune
- 2- Production des rapports :
 - Rapport d'état d'immeuble
 - Carnet d'entretien
 - Étude pour l'établissement du fonds de prévoyance
- 3- Transmission des documents

- * *La mise à jour annuelle sera à réaliser par le conseil d'administration*
- ** *Il est recommandé de refaire l'ensemble des documents et l'inspection aux 5 ans*
- *** *Le syndicat à la responsabilité de l'archivage des documents*

2 à 12 unités à partir de **1500 \$***

13 à 20 unités à partir de **1750 \$***

- * selon les caractéristiques de l'immeuble. Des conditions s'appliquent. Les taxes en vigueur doivent s'ajouter.

OPTION **B**

Inspection et rapport

- 1- Inspection générale des parties commune
- 2- Production des rapports :
 - Rapport d'état d'immeuble
 - Carnet d'entretien
 - Étude pour l'établissement du fonds de prévoyance
- 3- Obtention d'un site internet *CondoRéseau* dédié à votre syndicat pour archiver tous vos documents
- 4- « Nouveau » manuel d'entretien de 250 pages comportant de nombreux conseils
- 5- Accès à *CondoConseil* – assistance illimitée
- 6- 2^e Année : Appel et suivi mise à jour actualisé du tableur prévisionnel
- 7- 3^e année : Visite et mise à jour du tableur
- 8- 4^e année : Appel et mise à jour du tableur
- 9- 5^e année : Préparation pour la mise à jour quinquennale globale des rapports et tableurs

2 à 12 unités **59,95 \$*/mois**

13 à 20 unités **79,95 \$*/mois**

- * Exclusif à **CondoMarketing**
- * Basé sur un terme de 60 mois. Des conditions s'appliquent. Les taxes en vigueur doivent s'ajouter.



INVEST GAIN LTÉE

**Gestion Immobilier
Résidentiel
Commercial
Copropriétés**

Depuis 1981
à votre service



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

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

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



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

ASPHALTE * PAVÉ-UNI * BÉTON * SCELLANT



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

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

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

514 -766-4888 / info@excellentspavage.ca

ESTIMATION GRATUITE - MONTRÉAL, LAVAL ET RIVE-NORD

www.excellentspavage.ca

GAGNEZ DU TEMPS. MAINTENANT.
parfait ménage HD

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

Appelez-nous

3 avantages nets et clairs :

- service personnalisé
- qualité inégalée
- confiance absolue

Demandez votre estimation gratuite!

541 448-2892

info.montreal-est@parfaitmenage.net

PGA, une bonne pratique en copropriété (condos)



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

Maintenant que j'ai capté votre attention grâce à une association bien connue du golf, j'aimerais discuter des bonnes pratiques de maintenance et de conservation relatives aux immeubles détenus en copropriété (condo).



Image 1 - Rapport d'état d'immeuble

Le PGA en copropriété (condo), **c'est le Plan de Gestion de l'Actif**. L'actif principal du syndicat de copropriété est le bâtiment, en incluant tous les espaces communs détenus par les copropriétaires.

Définition du PGA : le PGA vise à établir puis planifier les activités relatives à la maintenance, l'entretien, la réparation et le remplacement des éléments de l'actif (le bâtiment) du syndicat de copropriété, dans le but d'en assurer sa conservation et pérennité. Un bon PGA est une valeur ajoutée aux copropriétés, car il simplifie et améliore la gestion de l'actif! Le PGA est constitué de quatre étapes :

1^{re} étape du PGA : RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE (REI) :

Le REI dresse un portrait, à une date donnée, de l'état apparent des principaux composants de l'actif dans le but d'évaluer les activités requises pour le conserver en bon état (image 1). Cette démarche est équivalente à la réception des parties communes. Pour les lecteurs fidèles, le RPC était le sujet de mon article précédent intitulé Réception des parties communes et suivi des déficiences, édition Été 2016.



Image 2 - Réfection majeure prévu par le fonds de prévoyance

2^e étape du PGA : ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE (EFP) :

L'étude du fonds de prévoyance (EFP) est élaborée à partir de l'inventaire de l'actif de la copropriété. Cette étude vise à évaluer les durées de vie des éléments de l'inventaire, ainsi que leurs coûts de remplacement ou de réfections majeures, prévisibles pour la copropriété (image 2). Les résultats de cette étude serviront à évaluer les sommes d'argent nécessaires afin d'approvisionner adéquatement le fonds de prévoyance. Cette étude est souvent réalisée après le REI. →

3^{er} étape du PGA : CARNET D'ENTRETIEN

Le carnet d'entretien regroupe tous les documents énonçant les méthodes et les fréquences d'entretiens de l'actif de la copropriété. Il s'agit donc d'un guide complet qui permet de faciliter le travail de gestion du syndicat de copropriété (image 3).



Image 3 - Équipements décrits dans le carnet d'entretien

4^e étape du PGA : SUIVI ET AUDIT DU PGA

Le suivi du PGA consiste à vérifier la conformité de la réalisation des activités de maintenance, d'entretien et de remplacement par rapport à la planification décrite dans le PGA. De plus, cette vérification doit être supportée par des audits périodiques incluant les inspections des façades et des stationnements (Loi 122 et image 4).



Image 4 - Inspections des Façades

Ces quatre étapes du PGA peuvent être réalisées en partenariat avec des professionnels compétents qui maîtrisent les aspects techniques des bâtiments et qui ont à cœur l'intégrité de votre actif.

Avec un bon PGA, votre actif sera bien entretenu, plus durable et plus facile à gérer ce qui vous laissera plus de temps pour vos loisirs... et peut-être devenir membre de l'association canadienne des golfeurs professionnels, la PGA du Canada! ▶

GUARD-X^{INC.}

PROTECTION INCENDIE - FIRE PROTECTION
10 600, BOUL. PARKWAY, VILLE D'ANJOU H1J 1R6



www.guard-x.com

514 277-2127

Fax : 514 277-1518

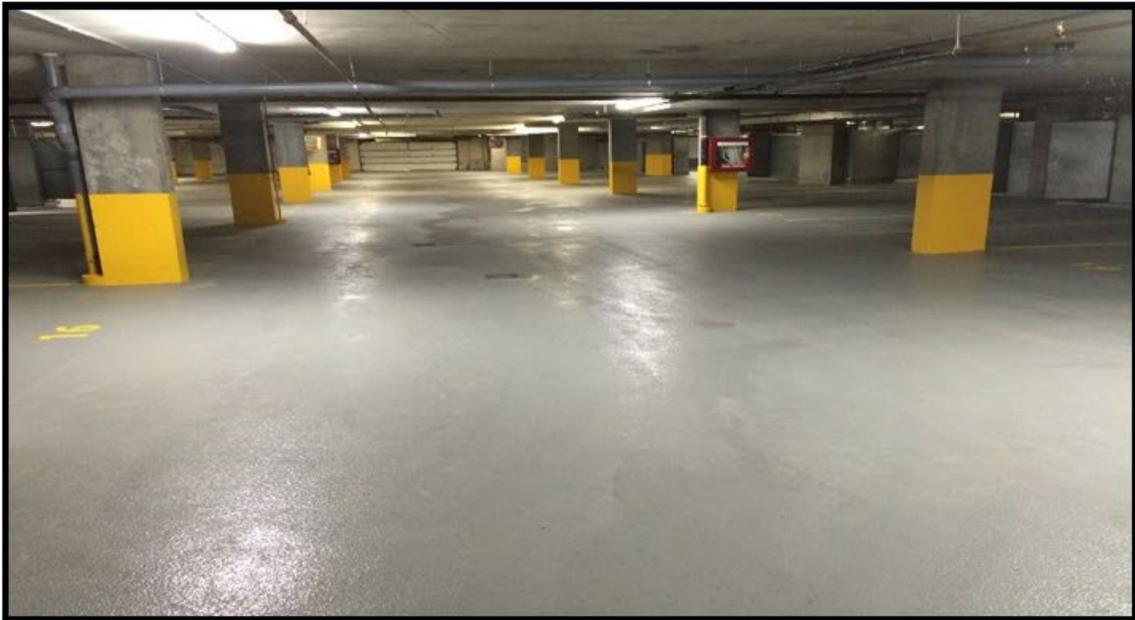


CONCORDIA Entrepreneurs de Construction Inc.
Depuis 1967!

Réfection et restauration de structures de béton

www.concordia-rb.com

- Réparation de béton pour stationnement ● Nivelage de plancher ● Mortier Autonivellant
- Travaux de coffrage et génie civile ● Membrane d'imperméabilisation de stationnement
- Restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur



7900, rue Marco Polo, Montréal, Québec, H1E 2S5

Tél: (514) 648-2997 / Fax: (514) 648-8185

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

Les systèmes d'alarme incendie dans les bâtiments



Par Vincent Gosselin
T.P.I. Technicien en mesures d'urgence

PMU Québec est fier de s'associer à nouveau avec **Condomarketing** afin de vous renseigner sur le domaine de la prévention incendie et les mesures d'urgence. Le sujet de cette édition portera sur les systèmes d'alarme incendie.

DÉFINITION

Le système d'alarme incendie est requis dans plusieurs bâtiments selon les normes de construction. Ils sont installés pour aviser les occupants d'un danger par une alarme sonore. L'alarme sera activée par le panneau d'alarme incendie qui est le cœur du réseau d'alarme incendie. Ce dernier communique constamment avec les divers éléments du système de détection tel que les gicleurs, détecteurs de fumée, détecteur de chaleur, etc. C'est lors d'une activation d'un ou des système(s) de détection que les signaux sonores et visuels ainsi que les systèmes auxiliaires seront activés. Parmi les systèmes auxiliaires on peut retrouver le rappel automatique de l'ascenseur, la fermeture automatique des portes coupe-feu, et plus.



Il existe 2 types de systèmes d'alarme incendie soit le système une étape et le deux étapes.

LE SYSTÈME UNE ÉTAPE

Le système une étape est le plus simple des deux et le plus courant à travers les bâtiments. Il a besoin d'une seule détection pour activer l'alarme incendie et les diverses composantes auxiliaires.

LE SYSTÈME DEUX ÉTAPES

Le système deux étapes, est présent dans des bâtiments spécifiques en fonction des normes en vigueur. Il comporte

une phase d'alerte qui se veut d'être la première phase lorsqu'une composante est activée. Une détection peut être activée par une personne qui déclenche un avertisseur manuel d'incendie, une détection de fumée ou de chaleur et autres composantes du système de détection.

Un signal sera envoyé au panneau d'alarme incendie pour aviser les membres du personnel de surveillance. Le personnel formé sera chargé de se diriger vers le lieu de l'incident affiché par le panneau d'alarme incendie afin de confirmer la présence de l'élément activé. Si les agents confirment la présence d'un danger, ils pourront activer l'alarme sonore immédiatement. Si le personnel ne peut identifier une source de danger ou ne confirme pas la présence ou non d'un incident sur le panneau, celui-ci va déclencher l'alarme après une période de 3 à 5 minutes.



Si le personnel ne constate rien sur les lieux, ils doivent faire taire le signal sonore du panneau afin que l'alarme ne soit pas activée. Une intervention du service incendie est recommandée si le personnel ne peut identifier la présence d'un danger tel qu'un début d'incendie.

Dès qu'une composante est activée, elle sera affichée sur le panneau, il faut en tout temps contacter les services d'urgence et les informer de la situation et les rappeler concernant des développements.

L'implantation d'un système à 2 étapes exige de respecter des conditions. Il est préférable de consulter votre service incendie local afin de vous renseigner si ce type de système peut s'appliquer à votre bâtiment.

Si vous avez d'autres questions ou interrogations en lien avec les systèmes d'alarme incendie, vous pouvez nous joindre du lundi au vendredi de 08h30 à 16h30 en composant notre numéro sans frais 1-855-499-8496 ou par courriel à info@pmuquebec.com

Vous pouvez également consulter notre site internet afin d'en connaître davantage www.pmuquebec.com

Monsieur
Caulking^{MD}

Une Propriété **LE GROUPE FENESTRA**

LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

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

MONTREAL

514 990.4834

QUÉBEC

418 265.3330

OTTAWA

613 262.0733

MONSIEURCAULKING.COM

RBQ : 8293 2476-53



JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

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



Fiable

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



Abordable

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



Digne de confiance

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

Satisfaction Garantie

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

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

Ensemble, on fait bon ménage!

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

À qui confiez-vous vos clés?



Par François Carmichael
Jan-Pro du Québec

Vous venez d'être nommé en poste au CA et une de vos premières décisions est de revoir le contrat d'entretien ménager? Bravo! Vous désirez confier l'entretien des espaces communs à une entreprise spécialisée? Sage décision qui vous permettra non seulement d'assurer une meilleure qualité de vos aménagements et aires communes, mais aussi d'obtenir de la constance de la qualité du travail et une meilleure protection de vos investissements.

Dans votre processus décisionnel, assurez-vous de vérifier que vous ne confiez pas vos clés à n'importe qui! La compagnie choisie doit montrer patte blanche et être en mesure de vous présenter les résultats des vérifications des dossiers de crédit et de ses antécédents juridiques (plumitif) pour chacune des personnes qui entreront dans votre propriété. Est-ce que ce seront toujours les mêmes personnes qui se présenteront à votre propriété ou plutôt des personnes différentes qu'on ne prend pas le temps de vous présenter à chaque visite?

Est-ce que cette compagnie offre une garantie? Que se passe-t-il si vous n'êtes pas satisfait? Devez-vous laisser de multiples messages vocaux pour ne recevoir une réponse qu'au bout de plusieurs semaines? Y a-t-il un cahier de communication dans lequel vous pouvez inscrire vos commentaires? Recevez-vous des appels de courtoisie ou des visites régulières pour assurer votre satisfaction et corriger les lacunes ou autres oublis? Avez-vous le nom d'un responsable ou encore, un numéro que vous pouvez composer 24h sur 24 pour donner suite à vos demandes?

Quels produits ou techniques utilise cette entreprise pour effectuer l'entretien? Est-ce que les solutions de nettoyage sont non toxiques, non corrosives, respectueuses de l'environnement et permettent d'honorer les normes exigées



par les fabricants de meubles et autres objets de votre propriété, de même que les revêtements de vos planchers (tapis, vinyle, bois, céramique) en matière de garantie?

Et la qualité de service? Est-ce que ce fournisseur peut vous présenter au moins une vingtaine de lettres de recommandation attestant de la satisfaction de leurs clients? Après tout, c'est de votre image dont il est question et si l'entretien laisse à désirer, quel en sera l'effet sur la clientèle (acheteur) qui viendra visiter les copropriétés à vendre ou simplement, livrer ou installer de l'équipement? Demandez aussi qu'on vous montre la police (couverture) d'assurance avec laquelle les services de ce fournisseur sont couverts.

Quelle est l'étendue de leur offre de services? Se limite-t-elle aux services de base? Sont-ils capables de faire le lavage des tapis, le resurfaçage du vinyle, le brossage de céramique, l'entretien de la piscine, des saunas et autres équipements? Peuvent-ils aussi faire de menus travaux ne demandant pas de carte de compétence telle que des travaux de peinture, le remplacement de luminaires et autres travaux similaires? De quelle expertise dispose ce fournisseur? S'agit-il de personnes travaillant seules ou sont-ils supervisés par des conseillers ou un réseau de professionnels pouvant intervenir et apporter leur expérience à contribution pour solutionner les situations délicates?

Comme on peut le voir, ce qui paraît simple à première vue mérite qu'on y porte attention. Doit-on uniquement se fier au prix apparaissant sur la soumission. Posez des questions, car après tout, il s'agit de votre copropriété et de la qualité de votre environnement! ▶

MON TOIT COULE!!!



Par Félix Lopez
LK Toitures



Nous avons décidé d'exploiter une nouvelle façon d'écrire nos articles en vous décrivant des cas réels auxquels vous pourriez être confrontés. Il existe différents systèmes de toiture et chacun a ses particularités. Le cas suivant est très intéressant, car il enveloppe plusieurs problèmes causés par un manque d'entretien ainsi que par une mauvaise conception lors de la construction du condominium. Il a fallu plusieurs interventions et différentes techniques de recherche, afin de trouver les infiltrations. Pourquoi? Car l'accessibilité à la membrane était limitée, dû à la construction d'une nouvelle terrasse bâtie sur une membrane élastomère vieillissante. De plus, avant la construction de la terrasse, il y a eu plusieurs travaux de rénovation qui ont été faits par les propriétaires de l'immeuble et ce, sans protection de la membrane.

La première intervention fut à la fonte des neiges; appel d'urgence : « MON TOIT COULE! » C'était un nouveau client pour LK Toitures, nous étions mandatés pour trouver les infiltrations et les réparer. Nous avons alors pu pren-

dre connaissance du type de toiture et des éléments pouvant être en cause. Une bonne accumulation de neige et de glace était sur le toit, donc nous savions que les propriétaires n'avaient pas effectué le déneigement adéquat pour s'assurer de la protection du toit. Nous n'avions alors aucun accès à la membrane et aux drains. Notre équipe de service a dû effectuer le déneigement et le déglçage de certaines parties de la terrasse, en plus de couper des sections dans celle-ci pour essayer de trouver des indices. Les conditions étant difficiles, notre équipe a dû arrêter les travaux à cause du risque d'endommagement de la membrane et à la demande du client, car il ne voulait pas défaire la terrasse au complet.

Un autre appel a eu lieu au printemps pour une nouvelle infiltration, en plus de celle non résolue de l'hiver. Cette fois-ci, nous avons pu effectuer des coupes exploratrices et des tests d'eau localisés aux endroits d'où provenaient les infiltrations. Notre équipe a alors trouvé la déficience non résolue de cet hiver, puisqu'il n'y avait plus de neige qui couvrait la partie du mur de brique extérieur. C'est avec le test d'eau que nous avons trouvé que l'eau pénétrait par les joints de brique défailants. Nous avons aussi trouvé des déficiences au niveau de la membrane, car aucune protection n'avait été faite à la base « des pattes » de la terrasse. →

LK TOITURES 450 437-4118
LKTOITURES.COM

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

5100, Ambroise-Lafortune,
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DES SERVICES SUPÉRIEURS
DEPUIS 1997

→ Quelques mois plus tard, suite à une forte pluie, notre client a subi une infiltration d'eau majeure qui a progressé jusqu'à trois étages plus bas. Mais pourquoi? Nous avons pourtant fait tous les tests d'eau pour trouver les infiltrations? Le seul élément manquant était les drains. Cette infiltration nous a alors révélé où ils se trouvaient. Ils étaient cachés en dessous de la terrasse. Aucune trappe



d'accès n'avait été faite, car les propriétaires avaient oublié d'effectuer cette étape primordiale lors de leur rénovation. Notre équipe a donc défait certaines parties de la terrasse pour trouver les drains et ils se sont aperçus qu'ils étaient obstrués par des déchets de construction. Cela a donc causé un test d'eau « naturelle », car l'eau est montée jusqu'au seuil de la porte (inondation de la terrasse) et c'est de cette façon que notre équipe de service a pu découvrir la pro-blématique. Bref, à la suite de ces interventions, notre client n'a eu aucun autre problème d'infiltration.

En résumé, plusieurs interventions ont eu lieu dans ce cas, car plusieurs facteurs étaient en causes dont : la météo qui n'était pas en notre faveur, le manque d'entretien, mais surtout à cause de la mauvaise conception lors des travaux de rénovation effectués par le propriétaire. Ce qui est important à retenir, dans ce cas-ci, c'est qu'il est de la responsabilité du propriétaire de s'assurer de l'entretien de son toit et ce, même pour le déneigement de toiture. En plus de vérifier, lors des travaux effectués par des sous-traitants, que ceux-ci protègent la membrane. Finalement, il est aussi très important, avant d'effectuer les travaux, d'examiner la membrane afin qu'elle soit en bon état avant d'ajouter quoi que ce soit sur le toit.

Vous vivez une situation de la sorte ou vous avez besoin de conseils, n'hésitez pas à contacter LK Toitures. ▶

Assainissement

Nettoyage de stationnement

450 468-0577



groupe
TANDEM.net
service après sinistre inc.

Calfeutrage : Mythes et réalités



Par Christian Barbe
Président de Calfeutrage Élite inc.

Meilleur scellant sur le marché

Certains entrepreneurs, regroupés sous une même bannière commerciale, proposent leur propre scellant emballé sous forme de marque privée. Ils avancent très souvent que leur marque privée est supérieure à tous les scellants présentement offerts sur le marché incluant le produit vedette du manufacturier chez qui ils s'approvisionnent.

À titre de comparaison, c'est comme si un grand détaillant dans l'alimentation se vanterait que son beurre d'arachide, emballé sous sa marque privée, serait de meilleure qualité que le produit vedette de leur manufacturier qui est une multinationale telle que Kraft ou General Food. Ces géants ne mettraient jamais leurs avantages compétitifs en jeu pour un produit de marque privée.

Sachez que ces franchisés ont souvent l'obligation de s'approvisionner directement chez le maître franchiseur qui s'assure ainsi d'une certaine marge bénéficiaire. À vous de faire la part des choses

Meilleure garantie

Il y a autant de garanties qu'il y a d'entrepreneurs en calfeutrage. En entend, et on voit très souvent 5 ans, 10 ans, 20 ans et même 30 ans. La plupart, autant chez les clients, s'entendent pour dire que 5 ou 10 ans semblent des garanties normales. L'important est que la garantie soit écrite et décrive clairement ce en quoi consiste la garantie et l'étendue de sa couverture.

Très souvent, la durée de la garantie semble inversement proportionnelle à l'espérance de vie de l'entrepreneur qui en fait la promotion. Sachant que plusieurs entreprises ne dépassent pas 5 ans d'existence, que vaut une garantie de 30 ans ?

30 % d'économie d'énergie

Il y a plus de 5 ans, un institut canadien reconnu dans l'immobilier avançait qu'une fente d'un pouce dans le calfeutrage représentait un coût additionnel de chauffage annuel d'environ 0,50 \$.

Admettons qu'une résidence unifamiliale moyenne comporte au total 400 pieds linéaires de calfeutrage et que la totalité du calfeutrage est fendue ou décollée. On parlera alors d'un coût additionnel de chauffage annuel de près de 200\$.

Considérant que les coûts d'électricité et chauffage varient de 2400 \$ à 3000 \$ par année pour une résidence, nous sommes loin du 30 % d'économies espérées.

Fini les infiltrations d'eau

Il n'y a aucune garantie contre les infiltrations d'eau, et ce particulièrement suite à une réfection du calfeutrage sur un quelconque bâtiment. Les travaux de réfection du calfeutrage consistent à remplacer UNIQUEMENT l'ancien scellant par un nouveau scellant.

Théoriquement, en remplaçant l'ancien scellant par un nouveau scellant, on élimine les potentiels d'infiltrations à ce niveau. Par contre, si les infiltrations persistent suite aux travaux de calfeutrage, il y a forcément une autre ou plusieurs autres causes.

Les infiltrations peuvent aussi se produire au niveau seuil des portes qui se draine moins vite qu'il se remplit lors de fortes pluies, autour des vitres thermos, dans les margelles, entre les composantes des fenêtres de PVC, les toitures, les solins, les barrages de glaces sur la bordure des toitures en pentes, les seuils de portes trop bas, les chantepleures des murs bouchées, etc.

Statistiquement, dans la quasi-totalité des cas, le nouveau calfeutrage n'est pas en cause, même si l'ancien scellant était fendu ou décollé à plusieurs endroits. Malheureusement, le calfeutrage est une étape inévitable et il faut souvent procéder par élimination pour éliminer toutes les sources possibles. ▶



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

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

MANUFACTURIER DES POMPES
ET PIÈCES DE RECHANGE DARLING



Circulatrice



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



Pompe égout
& effluent



Échangeur & système de
pompage de condense



Système de surpression



Pompe protection d'incendie

Le radon en milieu résidentiel



Par Mark Donohue, ing.
Vice-président
Sciences du bâtiment
Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium que l'on retrouve en plus ou moins grande concentration dans une multitude de minerais. Ce gaz s'infiltré ensuite dans les sols et se dissout dans les eaux souterraines ou de surface et dans l'air. Il est donc commun de détecter des traces de radon dans l'air à proximité du sol. Ce gaz se dissipe rapidement, il n'est généralement pas présent en forte concentration. Toutefois, si le gaz est exhalé du sol vers un espace confiné — par exemple, des fondations ou un vide sanitaire —, il peut s'accumuler dans l'air intérieur.

La concentration en radon dans l'air s'exprime en becquerels par mètre cube d'air (Bq/m^3). Cette unité de mesure représente le niveau d'activité d'une substance, et 1 Bq correspond à la désintégration d'un noyau atomique par seconde.

Exposition au radon et effets sur la santé

Le radon étant radioactif, il se désintègre avec le temps en générant des particules radioactives (de type alpha). Ces particules ont comme caractéristique de pouvoir endommager le bagage génétique d'une cellule vivante. Cependant, le rayonnement radioactif émanant du radon a un faible pouvoir de pénétration, son énergie étant rapidement absorbée par l'air sur quelques centimètres.

Néanmoins, une exposition au radon par inhalation est possible. Le gaz étant à proximité des cellules pulmonaires, l'énergie irradiée représente un risque accru de cancer du poumon. Le niveau de risque est alors proportionnel à la concentration en radon dans l'air inhalé et à la durée de l'exposition.

L'exposition à de fortes concentrations en radon est envisageable dans les résidences sises sur un sol duquel émane le gaz radon et qui présentent des ouvertures — souvent

des fissures ou des joints de fondation — par lesquelles ce dernier s'infiltré. À défaut d'une ventilation adéquate, le gaz se concentre alors dans l'air intérieur.

Le radon est la deuxième cause principale de cancer du poumon au Canada après le tabagisme, ce qui en fait la première cause chez les non-fumeurs. L'exposition au radon provoquerait environ 16 % des cas de cancer du poumon, ce qui représente approximativement 3 200 décès par année au Canada seulement. Selon une récente étude qu'elle a mené, Santé Canada estime que 10,1 % des Québécois habitent dans des résidences où la concentration en radon dépasse la limite qu'elle recommande.



Photo ressources naturelles Canada

Lignes directrices de Santé Canada

Au Québec, aucune réglementation portant sur les concentrations en radon dans l'air intérieur n'existe pour les milieux résidentiels. En 2007, Santé Canada a cependant revu ses lignes directrices sur le sujetⁱⁱ, et celles-ci ont été adoptées par le gouvernement fédéral. Ces lignes directrices recommandent de « **prendre des mesures correctives lorsque la concentration moyenne annuelle de radon dépasse les 200 Bq/m^3 dans les aires normalement occupées d'un bâtiment** » et cette concentration représente le seuil d'action recommandé à ne pas dépasser. De plus, Santé Canada recommande que, « **lorsque des mesures correctives sont prises, la teneur en radon [soit] réduite au plus bas niveau que l'on puisse raisonnablement atteindre** ».

→ Évaluation de la concentration en radon

Le radon est un gaz insipide, incolore et inodore, et ses effets sur la santé peuvent prendre des années à se déclarer. On ne peut par conséquent se fier à ses sens ou à ses impressions pour estimer la concentration en radon dans l'air.

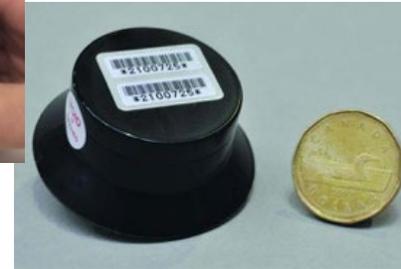
De plus, comme les études de Santé Canada l'ont révélé, la concentration en radon peut varier grandement d'une résidence à une autre dans un même quartier. En effet, la concentration en radon dépend non seulement des caractéristiques géologiques d'un secteur, mais aussi, entre autres, de l'intégrité des fondations d'un bâtiment, de sa ventilation et de son positionnement par rapport aux fissurations dans le sol profond. Par conséquent, il n'est pas possible de prédire la concentration en radon dans une résidence en interpolant des données relevées dans des bâtiments voisins.

Dans le but d'évaluer la concentration en radon dans un espace, l'utilisation d'un détecteur s'impose. Plusieurs types de détecteurs existent sur le marché présentement, certains électroniques à lecture directe, d'autres passifs nécessitant une analyse en laboratoire. Deux des méthodes les plus fiables, économiques et reconnues sont l'utilisation d'une chambre à ionisation munie d'un électret ou l'utilisation d'un détecteur de traces alpha. Il suffit d'installer un de ces détecteurs passifs pour une période prédéterminée dans l'environnement à l'étude et de l'envoyer ensuite au laboratoire pour analyse.

Étant donné que les concentrations en radon varient au cours d'une année, voire même au courant d'une seule journée, il importe d'exposer le détecteur sur une période d'au moins trois mois : plus la période d'exposition est longue, plus le résultat devrait être représentatif de la concentration moyenne annuelle. La durée d'exposition du détecteur dépend de l'objectif de l'analyse et des contraintes du projet. Dans le cadre de certaines transactions immobilières, une réserve est mise de côté afin de couvrir les frais reliés à l'atténuation du radon dans l'éventualité où la concentration mesurée à long terme dépasserait 200 Bq/m³.



Chambre à ionisation munie d'un électret



Détecteur de traces alpha

Mesures correctives envisageables

Dans la majorité des cas, il est simple et relativement peu coûteux de réduire la concentration en radon dans l'air d'un bâtiment. La plupart du temps, il suffit en effet de réparer les fissures et de sceller les ouvertures présentes dans les fondations. Dans d'autres cas, les efforts de scellement ne sont pas suffisants. Il est alors nécessaire de dépressuriser le sol sous la dalle de fondation ou de dépressuriser l'espace situé sous une membrane posée sur le sol exposé dans le cas de vides sanitaires. Un réseau de tuyauterie étanche est alors raccordé à un ventilateur d'extraction de l'air installé à l'intérieur de la résidence. Ce système est ensuite configuré de manière à renverser la pression contribuant à l'entrée du radon en même temps que ce dernier est évacué à l'extérieur de la résidence par une sortie située le long d'un mur extérieur ou par la toiture. Enfin, l'atténuation du radon peut parfois être réalisée en ajustant ou en modifiant le système de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air existant. ▶

ⁱ Santé Canada, *Enquête pancanadienne sur les concentrations de radon dans les habitations – Rapport final*, 2012

ⁱⁱ Santé Canada, *Guide sur les mesures du radon dans les maisons*, 2008

**INSPECTION
DES FAÇADES ET
DES STATIONNEMENTS**

SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS
Consultation et diagnostic

ÉVALUATIONS DE LA CONDITION

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

GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES
RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE

35 BUREAUX ASSOCIÉS
DANS TOUT LE CANADA

THE PINCHIN GROUP

LE GROUPE
GESFOR
POIRIER, PINCHIN

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

514 251-1313
www.gesfor.com

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

LAVAGE AVENIR 2000 INC.

LAVAGE DE VITRES SPÉCIALISÉ EN HAUTEUR

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

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

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

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

Conseils de nos experts



Par Pascal Hogue
Toitures PME inc.

Nous avons répertorié ici des conseils simples et pratiques qui pourraient vous éviter bien des tracas. Du choix des produits au choix d'un entrepreneur, ces conseils vous guideront vers les meilleurs choix et, nous l'espérons, vous permettront de tirer le maximum de votre toiture.

La prévention, votre meilleure alliée

Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une toiture métallique, d'un toit plat à membrane, d'une fondation, intervenir en prévention vous permettra assurément des économies, à moyen et à longs terme. Pensez aux coûts et aux problèmes occasionnés par les infiltrations d'eau ou par une réfection prématurée et vous comprendrez vite que la prévention est votre meilleure alliée.



Entretien et inspection

Effectuez régulièrement des inspections à partir du sol. Consultez les **conseils de sécurité de la CSST pour le travail en hauteur** AVANT de monter sur la toiture.

Ne montez sur la toiture que si vous vous sentez parfaitement à l'aise de le faire et assurez-vous d'avoir quelqu'un au sol tant et aussi longtemps que vous serez sur la toiture.

Vérifiez que les arbres aux environs n'entrent pas en contact avec la toiture et ne laissez pas les feuilles mortes s'y accumuler.

D'ailleurs, il n'est pas rare de voir de nouveaux arbres pousser sur les toitures et même dans les gouttières.

À l'automne, assurez-vous de bien nettoyer les gouttières et tous les drains, s'il y a lieu. Effectuez une inspection visuelle, notez tout ce qui vous semble suspect ou inhabituel et prenez des photos.

Vers la fin de l'hiver, effectuez une inspection visuelle, notez tout ce qui vous semble suspect ou inhabituel et prenez des photos. Les photos vous procureront une bonne image de l'évolution de votre toiture ce qui vous permettra d'agir en prévention et ainsi éviter les désagréments des infiltrations d'eau.

Lors d'événements exceptionnels tels que de grands vents ou un incendie à proximité, procédez à une inspection visuelle et consignez les renseignements relatifs à ces événements.

Vous avez remarqué quelque chose qui vous préoccupe? Vous pouvez nous faire **demande de soumission** et un de nos experts pourra vous renseigner ou aller constater l'ampleur du problème.

À surveiller

Toiture de tôle

Les infiltrations d'eau proviennent très souvent des joints et des vis, en hiver, lors de redoux. La formation de glace aux rebords de la toiture est un indice révélateur de problèmes éventuels.



Lors de redoux, la glace empêche l'eau de bien s'écouler vers le bas, la forçant à remonter et à s'infiltrer par les joints et tous les endroits non scellés. Imperméabiliser la toiture ne réglera pas le problème de formation de glace, mais empêchera l'eau de s'infiltrer.

La corrosion occasionnée par des environnements hostiles et toxiques affecte la durée de vie utile d'une toiture. Protéger la toiture et la rendre étanche vous permettront d'en tirer le maximum et même d'excéder considérablement sa durée de vie espérée. →



Toitures plates

La perte de granules ou des amas de granules près des drains indiquent clairement que des problèmes sont imminents est un signe évident.

→ Dès que vous remarquez qu'il y a perte de granules, notez tous les détails et prenez des photos. Intervenir en prévention vous évitera les éventuelles infiltrations d'eau et prolongera considérablement la durée de vie de la toiture.

Utilisation de la toiture

Trop souvent, la toiture n'est pas utilisée uniquement aux fins pour lesquelles elle a été conçue. La toiture sert à protéger le bâtiment et ses occupants. Ce n'est pas une aire de repos ni un débarras ou un espace de rangement. Ne circulez qu'aux endroits prévus à cette fin.

Déneigement

Confiez le déneigement de la toiture à quelqu'un de consciencieux. La majorité des toitures que nous réparons présentent des bris causés lors du déneigement. Utilisez des pelles de plastique et évitez d'utiliser des pelles de métal et des haches pour casser la glace, car les bords tranchants pourraient endommager la toiture.



Tenir un registre de la toiture

Lorsque surviennent des infiltrations d'eau, notez soigneuse-

ment les endroits où elles se produisent ainsi que les conditions météorologiques du moment et tous les autres détails qui vous semblent pertinents.

Notez tous les renseignements relatifs aux événements exceptionnels tels que de grands vents, un incendie à proximité ou autres.

Si vous effectuez des réparations vous-mêmes, consignez tous les renseignements importants tels que les produits utilisés, les dates et conditions météorologiques du moment.

Choisir les meilleurs produits

Avant d'appliquer n'importe quel produit sur votre toiture, consultez des experts qui sauront vous guider vers les meilleurs choix et vous offrir de précieux conseils pour l'application.

Très bas prix

Méfiez-vous des prix qui vous semblent ridiculement bas. Ils pourraient bien être à la hauteur des services offerts. Demandez une soumission à au moins un autre spécialiste et comparez les produits et le travail qui y sont mentionnés.

Faites appel à des vrais spécialistes

Ne laissez pas n'importe qui monter sur votre toiture! Faites appel à des professionnels qui pourront vous donner des conseils éclairés sur la façon de corriger les problèmes de manière efficace et sécuritaire.

Licence de la Régie du bâtiment du Québec

Vérifiez TOUJOURS si l'entrepreneur à qui vous souhaitez confier vos travaux d'étanchéité est détenteur d'une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce faire, accédez au **Registre des détenteurs de licence** sur le site de la RBQ. ▶

Toitures PME inc.
L'expérience fait la différence.

• RÉSIDENTIEL
• COMMERCIAL
• INDUSTRIEL

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

SERVICE 7/7

Votre fonds de prévoyance est prêt pour le pire ?

Quand les condos débordent

Steamatic s'occupe de tout



Vos experts en restauration après sinistre

Qu'il s'agisse d'un simple nettoyage de tapis, de l'élimination de suie suite à un incendie ou de restauration après inondation, nous sommes prêts à vous aider à repartir du bon pied.

Restauration après dégat d'eau
Décontamination de moisissure
Démolition & reconstruction
Restauration après incendie
Restauration de documents



Outaouais
(819) 669-6161

Estrie
(819) 474-5050

Québec
(418) 527-5050



Le bruit d'impact en copropriété : entrevue avec un acousticien



Par Cathy Gagné,
Finitec / AcoustiTECH

Pour cet article, nous nous sommes entretenus avec l'expert en acoustique Jean Laporte, professionnel d'expérience dans le milieu de la copropriété, afin de bénéficier de son expertise et de ses conseils. Depuis plus de trente ans, M. Laporte se passionne pour l'acoustique et l'insonorisation du bâtiment. Il a suivi plusieurs formations chez Brüel & Kjaer (leader mondial des solutions pour l'enregistrement, la mesure, le test et l'analyse du bruit et des vibrations) et a mis sur pied un laboratoire mobile acoustique et vibratoire qui lui a permis de cumuler plusieurs milliers d'heures de tests. En 2006, il fonda la compagnie Acoustikalab inc. et a procédé depuis à des centaines de tests acoustiques. M. Laporte a également publié plusieurs articles et a collaboré à des études sur des problématiques d'insonorisation dans le bâtiment. Il a aussi offert différentes conférences sur le sujet (Contech, DCC Canada, APCHQ, CEBQ, RTHQ, etc.).

Monsieur Laporte, selon vous, quelles sont les principales erreurs commises par les syndicats de copropriété?

L'erreur la plus fréquemment rencontrée est de croire qu'un matériel offre «en soi» une performance acoustique FIIC X, Y ou Z, plutôt qu'une performance étroitement associée à un assemblage plafond-plancher X, Y ou Z. Les intervenants disent trop souvent qu'ils ont acheté une membrane « IIC/ FIIC 69 » ou « IIC/FIIC 64 » alors que dans les faits réels, si on intègre le produit dans l'assemblage de leur bâtiment, la performance acoustique finale risque d'être complètement différente. En effet, si la structure du bâtiment est différente, le résultat final FIIC sera différent. De plus, même avec la même structure d'assemblage que dans la publicité, une variation significative de la performance d'isolation est possible. De

fait, la performance d'isolation au bruit d'impact d'une membrane est étroitement liée au reste de la composition de la cloison et ainsi, tel un gâteau, la recette d'insonorisation ne tient surtout pas qu'à un seul ingrédient (membrane).

La deuxième erreur la plus fréquente (complémentaire à la première) se rapporte à la distinction entre la performance d'isolation obtenue par un test réalisé dans un laboratoire certifié (IIC) versus un test fait en chantier (FIIC ou AIIC). Une performance obtenue en chantier peut varier selon le bâtiment (même avec une composition de cloison identique) et ne représente pas une validation objective dans un environnement laboratoire. Conséquemment, il est aisé d'afficher des performances supérieures en chantier puisqu'il est difficile de les reproduire dans un autre bâtiment. Seul un test dans un laboratoire certifié de haut niveau ou une analyse statistique exhaustive sur une large quantité de tests en chantier peut offrir un indice de performance signifiant. En ce sens, un manufacturier qui explique bien les paramètres des tests effectués sur ses produits ainsi que les différences d'un assemblage à l'autre en plus d'offrir une information technique précise et élaborée, est beaucoup plus fiable et sérieux dans leur information.

Hélas, rien ne régit ce genre de publicité et cela demande beaucoup de prudence de la part du lecteur non expert. Certaines compagnies sont honnêtes et transparentes, alors que d'autres profitent de la situation sans retenue en jouant sur ces floues pour offrir le chiffre le plus élevé d'isolation au bruit d'impact pour séduire l'acheteur potentiel. Bref, un chiffre d'isolation sonore n'est surtout pas à lui seul une garantie de performance in situ. De plus, il y a la véracité des tests et la crédibilité des informations fournies qui sont importantes. Par exemple, on a déjà vu l'inscription sur un document de publicité : « estimation fournie par un acousticien sénior compétent »... C'est non seulement très vague et peu crédible comme référence, mais en plus c'est une estimation. On est donc très loin ici de test de laboratoire. Malheureusement, toutes ces nuances et confusions sont nourries par des fabricants où la pression marketing l'emporte trop souvent sur l'information claire, objective et formelle. Une analyse détaillée par un expert permet de faire ressortir ces stratégies et permet de rendre les lauriers mérités grâce à des arguments ---->



---> scientifiques valides (détails de la cloison testée, devis techniques, etc.).

Enfin, la plupart des firmes d'avocats et la jurisprudence confirment que le laisser aller est le pire ennemi de la copropriété... Si chacun fait ce qu'il veut sans ou avec des règles non respectées, vous affronterez des problématiques dans votre copropriété, qui à terme, pourront affecter la valeur de votre condo et votre qualité de vie. Une déclaration de copropriété et des règlements d'immeuble bien comprise et respectée dans son application favorise paix, équité et valeur de revente.

Quels seraient vos principaux conseils lors de la rénovation des planchers?

Généralement, lors d'une nouvelle installation de planchers de bois sur membrane, le copropriétaire doit prouver soit l'atteinte d'un rendement d'isolation « X » au syndicat de copropriété par un test d'impact, ou soit une installation conforme à un devis maître. À la longue, cette pratique coûte très cher aux copropriétaires du bâtiment. Pire encore, parfois le rendement acoustique demandé n'est pas atteignable. Devant cette réalité, il serait bien plus simple et à la fois beaucoup plus économique de faire faire quelques tests acoustiques dans le bâtiment par un professionnel, de trouver la ou les meilleures installations et faire voter ces choix pour tout l'immeuble. Ainsi, le professionnel engagé pourra analyser l'assemblage du bâtiment et tester quelques solutions pour ensuite offrir 1, 2 ou 3 solutions aux copropriétaires via un devis maître. Ce dernier devra inclure les spécifications

acoustiques ainsi que clarifier les méthodes de préparation et d'installation des matériaux sélectionnés. Il appartient au syndicat de copropriété de préciser le niveau de garantie requis (type de suivi, entrepreneur certifié, inspection interne ou externe, test final de performance, etc.). Enfin, cela revient moins cher et c'est plus efficace par rapport à demander à chaque copropriétaire d'entreprendre l'entière démarche individuellement.

Il est dommage de voir des syndicats de copropriété autoriser des membranes acoustiques qui affichent un chiffre élevé d'insonorisation IIC sans prendre en considération les erreurs et pièges mentionnés précédemment. Cette pratique peut causer des déceptions, des frustrations et des plaintes, voire des poursuites judiciaires contre le syndicat et/ou dévaluer la valeur de la copropriété. Selon mon expérience, la proportion des copropriétés qui ont un devis maître est d'environ 30% et le devis n'est pas toujours complet ou bien détaillé en fonction du bâtiment. Environ un autre 30% exige plutôt une performance à atteindre, mais aucune balise, ce qui rend le copropriétaire totalement responsable de l'ensemble de la démarche. Encore une fois, un devis maître clair avec des choix de solutions testées et validées est préférable à demander seulement une valeur précise d'insonorisation par un test final pour chaque installation. Valeur qu'on risque de ne pas atteindre et résultant dans l'obligation éventuelle d'arracher le nouveau plancher. Enfin, il y a environ 30% des copropriétés qui n'ont pas de règlement du tout. Ce qui ouvre la voie «du tout et n'importe quoi», puisque le «Code National du Bâtiment» ne produit pas d'obligation (uniquement des recommandations) pour le bruit d'impact.

Quelles seraient vos suggestions pour gérer une plainte de bruit?

L'insonorisation supérieure présuppose une construction soignée sur les aspects acoustiques et un savoir-vivre ensemble (la cohabitation responsable dans le respect des voisins). Dans une problématique de nuisance par le bruit, on doit différencier deux aspects pour bien gérer une plainte: --->

→ L'aspect objectif (le bâtiment) : Suite à une plainte, on procède à un test acoustique objectif pour quantifier la qualité sonore des unités en question et déterminer si la performance de l'insonorisation du bâtiment est effectivement en cause. Pour cela, il faut prendre en considération la performance de l'insonorisation d'origine. Par exemple, rien ne performe autant que le tapis. Donc, si on change les tapis pour une céramique, inévitablement il faut s'attendre à une dégradation majeure de l'insonorisation au bruit d'impact.

L'aspect subjectif (humain) : Une fois la performance objective déterminée, il reste la question du « humanware »... Est-ce la personne plaignante qui est trop sensible? A-t-elle raison de se plaindre? Est-ce plutôt le voisin d'en haut qui marche comme un éléphant et n'a aucune retenue et aucun savoir-vivre? Les diverses recommandations de performance d'insonorisation supposent un savoir-vivre ensemble. Bien souvent, les gens croient à tort qu'une insonorisation supérieure autorise moins de souci, de retenue. En condo, on ne vit pas dans un « bunker ». À titre d'exemple, si un samedi soir, quelqu'un écoute un film à plein volume, il y a fort risque que son voisin l'entende. Un problème d'insonorisation ? Vraiment ? Vous l'aurez évidemment compris, il faut s'entendre entre voisins sur les façons raisonnables de cohabiter et le savoir-vivre attendu, puis établir les limites.

Enfin, quels seraient vos conseils pour éviter les erreurs d'installation?

La préparation du substrat (ex : dalle de béton) avant l'installation d'un plancher est une étape très importante. Voici quelques trucs à suivre pour assurer un assemblage performant, durable et avec une grande force mécanique.

- Préparer la dalle de béton de façon adéquate (aplanir) pour qu'elle soit prête à recevoir une installation tel que recommandé par les manufacturiers de membranes et de planchers.
- Passer le rouleau sur la membrane, si collée, afin de bien homogénéiser l'étalement et ne pas produire de sillon de colle qui pointera dans la membrane.
- Remonter les membranes sur les murs pour éviter que les revêtements de sol ou l'adhésif puissent transmettre des vibrations au mur.
- Laisser un espace entre le revêtement de sol et les plaintes de bas de mur pour éviter tout contact.
- Choisir un produit de qualité durable et qui respecte les recommandations des manufacturiers de planchers.
- S'assurer que la membrane soit bien jointée (pas d'espace entre les joints de membrane). C'est très important au niveau acoustique pour éviter un contact direct entre le plancher, mortier ou adhésif, et la structure.
- Faire une supervision des travaux lors de l'installation et choisir des experts compétents.
- Être soucieux des détails.

En terminant, M. Laporte rappelle que le bruit d'impact (IIC) n'est pas réglementé au Québec et qu'il est important de bien s'informer sur le sujet et d'établir des normes et règles en fonction de chaque bâtiment de copropriété. Ces conseils acoustiques pourraient vous faire épargner des litiges coûteux et frais d'expertise acoustique. Enfin, une charte de règlements d'immeuble claire, précise et respectée dans son application garantit paix, équité et valeur de revente. ▶

License RBQ : 2167-5780-99

F **FABELTA**
systèmes de fenestration

1800 891 2586
www.fabelta.com

PRODUITS QUÉBÉCOIS ♦ **ALUMINIUM** ♦ **HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE**

AcoustiCONDO

**NOUVEAU
&
EXCLUSIF!**

AcoustiCONDO est un **outil simple et efficace** disponible en ligne pour connaître les **produits d'insonorisation** à installer lors de la **rénovation** de votre condo.



www.acousti-tech.com/acousticondo

VOS AVANTAGES:

- Service **GRATUIT**
- **Référence** chez un spécialiste de couvre-plancher avec service personnalisé pour la rénovation/remplacement de vos planchers
- **Confort acoustique** optimal pour chacun des copropriétaires
- **Analyse** des plans de la structure
- **Recommandations acoustiques** personnalisées
- Accompagnement à la **rédaction de la charte de règlement** selon les critères et exigences des membres de votre conseil d'administration

AcoustiTECH
PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE



1.888.838.4449

www.acousti-tech.com

cathy@acousti-tech.com

Le phosphate dans l'eau de piscine



Par Jean-Pierre Lajoie
Coprésident, Aqua Solutions

Le phosphate!

C'est quoi l'idée du phosphate et toute la mode qui semble s'y rattacher. Il est vrai que le phosphate est quelque chose que nous devons prendre en considération lorsque nous gérons la qualité de l'eau d'une piscine. Mais, est-ce vraiment si préoccupant comme beaucoup semblent le dire.

À entendre les pronostiqueurs et les génies de la piscine, il semble que la source de beaucoup des problèmes d'eau de piscine soit la faute du phosphate :

- Vous avez des algues dans l'eau, c'est le phosphate!
- Votre eau est embrouillée, c'est le phosphate!
- Vous avez difficulté à maintenir un résidu de chlore dans l'eau, c'est le phosphate!
- Vous ne pognes pas avec la belle sauveteuse, c'est le phosphate!

Il est vrai que le phosphate alimente les algues. Il est vrai que si vous avez un problème d'algue vous aurez de la difficulté à maintenir un résidu de chlore dans l'eau et par le fait même vous augmenterez les probabilités d'une eau brumeuse. Pourtant vous ne pourrez jamais éliminer le phosphate dans l'eau d'une piscine.

Le phosphate existe dans l'eau de piscine et est inévitable parce qu'il est continuellement ajouté à l'eau. L'eau d'appoint apporte le phosphate avec elle, mais aussi, les baigneurs, le vent, l'eau ruisselant vers votre piscine après une pluie ou l'irrigation environnante, la pluie acide surtout dans le nord-est de l'Amérique-du-Nord, les feuilles, brindilles, écorces, les fertilisants, les oiseaux, l'urine, la transpiration et tous produits chimiques aillant un phosphate comme ingrédient.



Il est impossible d'empêcher le phosphate dans l'eau, au mieux vous pouvez essayer de le contrôler.

Certains diront qu'une piscine contenant du phosphate va obligatoirement avoir un problème d'algue. Faux!

Soyons claires, il est possible de n'avoir aucun problème de qualité d'eau même si vous avez du phosphate dans votre eau. Les algues ne vont pas obligatoirement apparaître parce que vous avez du phosphate.

Soyons également claires, il est vrai que certaines piscines seront plus susceptibles au phosphate que d'autres. Par exemple une piscine extérieure, surtout si elle est située à un endroit propice aux matières organiques et fertilisant provenant de fermes, d'arbres, de ruissellement et autres. Une piscine intérieure n'aura pas à faire face aux mêmes circonstances environnementales.

Le phosphate n'est pas la seule chose qui pourrait nourrir les algues.

Parlons des nitrates.

Les Nitrates!

Les nitrates aussi contribueront à alimenter les algues. Vous retrouverez des nitrates provenant d'eau de puits, de faus- ---->

→ ses sceptiques, fertilisent, pluie ruisselant des arbres vers votre piscine, les oiseaux, la pluie acide, les déchets que chaque baigneur pourrait apporter comme la transpiration, mais aussi le maquillage et autre produit cosmétique.

Les nitrates augmentent la consommation de chlore, ainsi le chlore devient plus difficile à maintenir dans une eau contenant beaucoup de nitrates. Même avec l'utilisation d'algicide et un résidu de chlore adéquat, s'il y a un niveau élevé de nitrate vous pourriez avoir un problème d'algues. Oubliez l'usage d'un anti-phosphate ici parce qu'il n'a aucun rapport; la seule solution à un niveau élevé en nitrate est de remplacer un pourcentage de votre eau avec de la nouvelle eau.

En résumé

Seulement isoler le phosphate et prétendre prévenir ou résoudre un problème sans regarder l'ensemble des opérations de votre piscine est voué à l'échec (sauf si vous êtes chanceux). Dans le cas ci-haut mentionné enlever les nutriments alimentant les algues est la solution : la floculation et filtration pour le phosphate, puis un remplacement d'eau partiel pour réduire les nitrates.

L'ensemble des opérations

Lorsque nous parlons de l'ensemble des opérations d'une piscine, nous parlons de floculation, de filtration, d'oxydation, et de remplacement d'eau. Et, ne pas oublier la désinfection!

La floculation prend les petites particules dans l'eau pour les coaguler ainsi les rendant plus grosses permettant à votre filtre une plus grande capacité de les emprisonner. Il faut se rappeler que seulement les filtres au sable devraient utiliser un floculant / coagulant. Les filtres à terre diatomées ou les filtres à cartouche auraient tendance à se boucher rapidement avec l'usage d'un floculant ainsi nécessitant beaucoup de travail de nettoyage de votre part. La floculation en conjugaison avec la filtration va permettre l'élimination de nombreux nutriments contribuant à la croissance d'algues. Meilleure est votre floculation et meilleure est votre filtration, meilleure sera votre succès avec la prévention d'algues (certain produit s'affichant comme produit anti-phosphate ne font qu'utiliser les principes de floculation et d'optimisation de la filtration, il n'y a rien de sorcier d'en tout ça).



F. SHAW CONSULTANTS

EXPERTS-CONSEILS EN SERVICES D'ASCENSEUR ET ESCALIER MÉCANIQUE

F. Shaw Experts Consultants est une firme d'experts-conseils agréée et spécialisée dans la gestion de services d'appareils élévateurs et de transport vertical.

Fort d'une équipe hors pair composée de M. Fazil Shaw, président, de M. Carlo Delli Colli, vice-président et de M. Marc Lepage, directeur, **F. Shaw Experts Consultants** cumule plusieurs années d'expérience dans le domaine des ascenseurs et d'une clientèle sans cesse croissante. Avec plus de 325 immeubles et 725 unités d'élévateurs, la firme **F. Shaw Experts Consultants** est fière de la faveur qui lui est attribuée par sa prestigieuse clientèle, parmi laquelle figurent quelques-unes des plus importantes entreprises de gestion immobilière incluant le secteur de copropriété.

- Gestion intégrale des services d'ascenseur et escalier mécanique
- Audits de maintenance détaillés
- Examen et négociation de contrat
- Gestion de projets de modernisation et de nouvelles installations d'ascenseur et escalier mécanique
- Réparation et mise aux normes d'ascenseurs et escaliers mécaniques
- Services de construction et de gestion générale
- Service de qualité supérieure favorisant la réduction des rappels
- Support et assistance pour les besoins en approvisionnement
- Contrôle financier, analyse des factures et réduction des frais excédentaires.
- Fiabilité accrue, assurant une longue durée de vie du matériel
- Planification et prévisions à long terme
- Suivi de la progression des travaux et en assurer la conformité selon les plans et devis approuvés
- Rédaction des documents de soumission et devis pour les programmes d'entretien préventif, de construction ou de modernisation



----> La filtration est simplement l'emprisonnement de particules solides par un médium de filtration. Dans le cas de piscine nous retrouverons surtout comme médium de filtration : le sable, la terre diatomée et les cartouches (tissus plissés en forme cylindrique). Le plus efficace votre filtration et le plus vous contribuez à optimiser votre filtration, le plus facile sera le maintien d'une eau claire et libre de particules (et libre de nutriments pour les algues).

L'oxydation est le procédé de décomposer chimiquement les déchets que l'on retrouve dans l'eau : dont le chlore combiné (les chloramines). Nous pourrions en parler longuement et j'en ai parlé sur un article précédent. Disons simplement que l'oxydation est absolument nécessaire pour la qualité de l'eau mais aussi pour la qualité de l'air ambiante des piscines intérieures.

Le remplacement de l'eau de piscine est une nécessité. Un programme efficace opérationnel doit inclure le remplacement d'eau partiel et périodique avec de la nouvelle eau.

La désinfection doit absolument se faire en continu pour assurer le bien-être de tous les baigneurs. Leur sécurité en dépend.

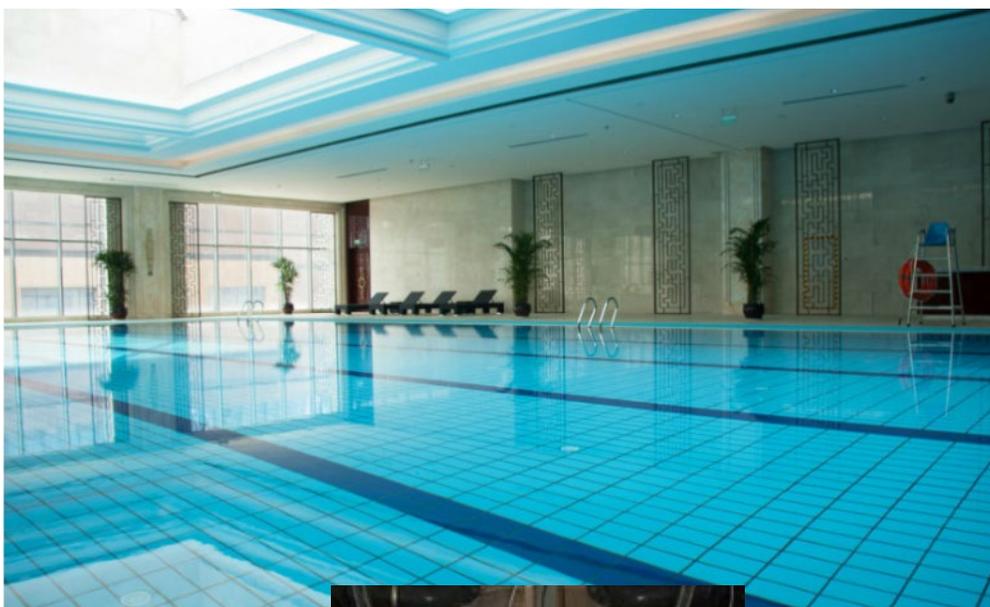
Dans le domaine des piscines trop souvent vous allez vous faire proposer un produit pour un problème très précis, et ceci en ignorant l'ensemble opérationnel d'une piscine. Vous vous avez sans doute fait approcher par un représentant vous proposant un anti-phosphate comme solution à votre problème, et un autre représentant vous proposant un système UV, et encore un autre avec du peroxyde d'hydrogène, et un autre avec du vers concassé pour votre filtre et j'en passe! En soi un produit n'est pas nécessairement mauvais (certains le sont), mais seulement si le produit fait partie d'un tout opérationnel.

Conclusion

En somme, la meilleure option est toujours celle prenant en considération l'ensemble de l'opération d'une piscine. Il n'y a pas de produits miracles! Il n'y a pas de système parfait qui fera tout pour vous.

Comment minimiser les phosphates et les nitrates de votre eau :

- Enlevez les feuilles, brindilles et autres matières organiques de votre eau.
- Passez l'aspirateur, nettoyez votre panier écumeurs, votre filtre et votre tamis.
- Empêchez le ruissellement d'eau extérieure vers votre piscine.
- Empêchez l'eau et le nettoyant de votre promenade de ruisseler vers votre piscine.
- Équilibrez correctement votre eau.
- Ne pas laisser votre stabilisateur à un niveau trop élevé dans votre piscine extérieure (au Québec vous ne pouvez pas stabiliser une piscine intérieure).
- Encouragez la prise de douche.
- Optimisez la floculation et filtration de votre système.
- Comprenez le concept d'oxydation pour se départir de nutriments pouvant nourrir les algues.
- Appliquez un programme de remplacement d'eau.



- La floculation pour optimiser la filtration.

Si vous n'appliquez pas les notions d'opération de base d'une piscine, aucun produit qui prétend enlever le phosphate ne garantira une eau sans algues. ▶

Pour le
confort
de votre
piscine



www.aqua-solutions.ca

Tél. : (450) 433-0047 / (866) 433-0047

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



SERVICE &
EXPERTISE



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

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



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

NOS SERVICES

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

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

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

Service 24 heures

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

protecksecurite.ca

info@protecksecurite.ca

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





L'espace TOUTOU!



Maryse Caron
Touche & Retouche
Décoration intérieur

Depuis le début de mes chroniques, nous avons parcouru ensemble divers sujets concernant l'aménagement de vos condos. Mais la vie en Copropriété étant beaucoup plus que son propre décor, j'ai décidé d'oser un sujet qui est un peu controversé pour cette fois-ci.

Plusieurs ont des petits compagnons sur quatre pattes qui ne font pas toujours l'unanimité. Vivre en Condo signifie vivre en communauté en quelque sorte donc pourquoi ne pas être créatifs et mettre de l'avant un projet qui pourrait bénéficier à tous ?!

La mise en place d'un Espace Toutou donnerait la chance aux animaux de compagnie de se dégourdir et permettrait aux propriétaires de se rencontrer dans un espace convivial afin de relaxer et discuter de leurs petits amours.

Les espaces réservés aux animaux peuvent varier en taille. Dépendamment du nombre de propriétaires qui ont des ani-

maux ainsi que l'espace physique disponible il s'agit d'être un peu inventif et le tour est joué !

Les parcs extérieurs peuvent être amusants. Au lieu d'être obligés de se déplacer en voiture pour profiter du beau temps, pourquoi ne pas le faire chez soi ? Il est certain que l'endroit doit être bien défini et clôturé. Les possibilités peuvent aller jusqu'aux limites de votre imagination ! Voici un exemple de « gym » extérieur.



Il y a aussi les versions moins techniques, tous les animaux ne sont pas des athlètes. Ce type de parc est aussi intéressant et donne un petit look amusant! Et pourquoi pas un petit Spa avec ça ?!



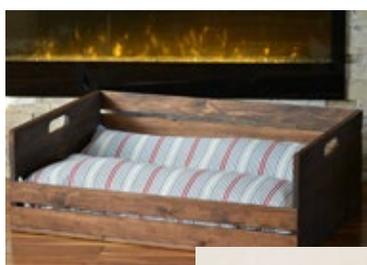
----> Bon, je m'emporte peut être un peu ici... mais ce que je veux vous démontrer, c'est qu'il est possible dépendamment de notre budget et de nos besoins, de créer un espace qui nous convient. Il faut s'assurer du confort de tous donc il ne faut pas oublier les adultes dans notre concept. L'ajout de tables, chaises, banquettes, etc... vous donnera plus de confort afin de relaxer simplement avec un bon livre ou de passer du temps entre voisins.



Si vous habitez un condo dans un centre plus urbain ou vous n'avez pas d'espace extérieur, rien ne vous empêche de créer une Salle Toutou ! Nous avons souvent une salle de gym ou une piscine alors pourquoi ne pas aussi avoir un espace commun pour nos amoureux des animaux.



Il faut ici aussi s'assurer que l'espace est clos afin qu'aucun de nos visiteurs ne parte en cavale ! Pour cette version, il est important de concevoir un décor qui s'harmonise avec le reste de l'édifice à condo. Il y a sur le marché une multitude de styles de lits, de bols et différents petits jouets pour chiens alors nous pouvons être aussi imaginatifs qu'on le souhaite. Si vous avez un budget plus élevé pour votre pièce, il est possible d'aller chercher des items vraiment originaux qui vont donner une allure plus recherchée à votre Salle Toutou. ---->



---> Il est possible aussi d'y aller d'un budget plus petit. Il y a sur le marché des coussins de toutes tailles disponibles dans un large éventail de couleurs. Les bols de rafraîchissement à plus petit coût sont aussi amusants.

L'important est que tous y trouvent leur compte. N'oubliez pas avant d'entreprendre quoi que ce soit de bien discuter du projet avec votre conseil d'administration afin que le projet se déroule bien tant au niveau de la réalisation qu'au niveau du budget. Un tel projet peut procurer beaucoup de convivialité entre voisins. Le fait de mieux se connaître permet une meilleure cohabitation ainsi qu'une meilleure entente entre propriétaires. Il faut donc s'assurer que l'implantation du projet soit faite dans les règles de l'art afin d'éviter les mauvaises surprises.

Vous pouvez également parler avec un vétérinaire ou éleveur de confiance afin d'avoir leur point de vue sur les besoins spécifiques de vos animaux afin de planifier le meilleur Espace Toutou pour votre copropriété. ▶

Bon projet!!



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

Comment choisir votre mobilier extérieur pour vos espaces communs



Par Jean-Marc Legault
JML inc.

Premièrement, il faut savoir qu'actuellement sur le marché on retrouve des articles soit très bas de gamme ou de très bonne qualité avec aucune médiane.

En conséquence, deux solutions s'offrent à vous. Procurez-vous des articles disponibles à moindre coût, et lorsqu'ils seront brisés, vous les remplacerez sans être trop surpris et déçus de la qualité ou de la durabilité.

Toutefois, la meilleure option est d'acheter des articles fabriqués par des manufacturiers canadiens, américains ou européens qui sont généralement de très bonne qualité et conçus pour des usages autant résidentiels que commerciaux.

Ceci est d'autant plus important pour les produits qui ont des recouvrements comme les parasols, les coussins, les auvents et les chaises avec des tissus insérés dans les structures communément appelées "slings". Ces matériaux en provenance d'importations comme la Chine se détériorent très rapidement et seront défraîchis en une ou deux saisons seulement. Il vous sera pratiquement impossible de les remplacer et si vous trouvez, le coût risque d'être très élevé et certainement supérieur au prix initial du produit total acheté.

Si plus tard, vous avez besoin d'ajouter ou de compléter vos aménagements, vous trouverez plus facilement les mêmes articles s'ils proviennent de sources nord-américaines.



En ce qui concerne les différentes matières premières; l'aluminium, le fer forgé, le bois, la résine, le rotin synthétique ou autres, si le produit sélectionné est de haute qualité la décision en est une simplement de préférence personnelle. De bonne source, ils seront tous durables. Pour faire un choix éclairé selon vos besoins, n'hésitez pas à en discuter avec des experts chez des détaillants spécialisés qui vous feront part des avantages et désavantages de chaque produit. En autres, chez JML Inc. nous comptons plus de vingt-cinq années d'expérience dans ce domaine.

Renseignez-vous, posez des questions et n'hésitez pas à demander des références. ▶

jml.inc@videotron.ca
www.toilesgr.com

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

MEUBLES
JML
inc.
WWW.JMLINC.COM

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



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



DES PARASOLS CONÇUS POUR DES APPLICATIONS COMMERCIALES.

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

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

AHQ
Association
Hôtellerie Québec

ARQ
Membre

Révolution dans le monde du verre:



Par Jocelyn Bedard
Groupe Fenestra

Cette technologie permet de conserver les panneaux de verre, donc pas de rebut, pas d'énergie utilisée pour en fabriquer de nouveaux, frais de transport évité tout en évitant la surexploitation de notre planète. Ces verres serviront pour encore 20 à 30 ans, rendront les immeubles encore performants avec des millions de BTU économisés au chauffer et refroidissement des immeubles.

Saviez-vous que le verre des fenêtres est non recyclable et finit dans des sites d'enfouissements pour des siècles ?

Saviez-vous que la fabrication de verre neuf demande des quantités phénoménales d'énergie ?

Saviez-vous que les sources de sable qui procure la matière première pour la fabrication du verre sont devenues de plus en plus rares ? Je ne parle pas du sable du désert celui-ci ne convenant pas à la fabrication du verre.

Saviez-vous que nous faisons face une pénurie de verre causée par la fermeture d'usines de fabrication situées principalement aux États-Unis. Durant la dernière grande récession, celles-ci ont fermé et les coûts de remise en marche sont tellement élevés que celles-ci ne sont pas près de rouvrir.



Pour les grands immeubles vitrés, mur rideau, triple verre ou verre de couleur spécifique, il est maintenant possible de récupérer et de transformer en unité scellée triple verre ou plus les thermos en fin de vie ou autres. Ces verres peuvent être ensuite réinstallés dans les mêmes murs rideaux ou fenêtres. Il est possible de transformer une unité scellée de valeur R2 et la faire passer à R8 voir R12 tout en conservant les verres récupérés et usinés à nouveau. Cette technique a été réussie entre autres avec les 13 000 verres thermos de l'Empire State Building à New York.

De plus cette façon de faire, permet aussi un choix de différents agencements lors de la reconstruction des unités scellées afin d'obtenir la performance la plus appropriée selon l'orientation de l'immeuble, l'exposition au soleil ou façade plus ombragée. Les économies sont instantanées et les effets sur l'environnement incomparables.

Groupe Fenestra innove en la matière et souhaite donner l'exemple en aidant ses clients à être plus performant. ▶



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



Technologie verte pour un lavage de vitre complet

Par Manuel Maza, Vitrissimo

Depuis maintenant plusieurs années, la technologie qui préconise l'usage de l'eau pure pour le lavage des vitres a fait son entrée au Québec. Une technique utilisée en Europe depuis plus de 15 ans.

Ce système est basé sur la production d'une eau pure, c'est-à-dire une eau débarrassée de ses particules, minéraux, etc. Ce sont ces mêmes particules qui en séchant, laissent des dépôts blanchâtres sur les surfaces (fenêtres, panneaux de douche, vitres des voitures...) On obtient cette eau pure par un puissant système de filtration appelé Osmose Inversé.

L'équipement est connecté à une sortie d'eau régulière du bâtiment sans pression ajoutée. L'eau pure qu'on obtient est un agent nettoyant puissant qui ne détériore pas les matériaux traités lors du nettoyage puisqu'aucun solvant ou savon n'est ajouté. À l'aide de perches de différentes grandeurs, le technicien peut traiter et nettoyer du sol jusqu'à 5 étages. Ces perches sont munies de brosses à poils souples et de buses ou l'eau pure injectée permet un lavage complet des cadres et des surfaces vitrées.

Il n'est plus nécessaire de sécher la vitre à l'aide de squeeje car l'eau pure en séchant ne laisse aucune trace (Absence d'impureté).

Ainsi l'utilisation de machineries lourdes (nacelle, camion) pouvant endommager les aménagements paysagers n'est plus requise. Le technicien travaille du sol en toute sécurité tout en respectant l'environnement. Malgré sa simplicité, le fonctionnement du système requiert une bonne technique et expertise pour manipuler et obtenir de bons résultats. C'est tout un art de manipuler ces perches !

Un service de lavage écologique et complet pour les besoins d'aujourd'hui des copropriétaires. ▶



PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* FENESTRA^{MD}

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA
www.groupefenestra.com

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402





Les jardins du Saint-Laurent

Situé sur la rive du majestueux fleuve St-Laurent à l'extrémité Est de Repentigny, vous y trouverez un complexe de condos où il fait bon y vivre.

Localisé du 1292 au 1328 rue Notre-Dame, plusieurs services à proximité : dépanneur, clinique dentaire, coiffure, garderie, CHSLD, Skate Plaza et restaurants. Vous pouvez y accéder via la sortie 106 de l'autoroute 40.

La construction du complexe a débuté en 2006, et une dernière phase est à venir.

Construit sous forme d'allée sur 3 étages, la majorité des bâtiments sont pourvus d'ascenseurs. Vous vous y promènerez sur des pavés au travers de magnifiques jardins anglais dont vous admirerez les bassins et fontaines d'eaux. Vous avancerez vers le fleuve pour voir une splendide marina privée, une piscine creusée chauffée et salée et un spa.

Dans ce domaine est paisible et tranquille, vous vous sentirez en vacances toute l'année!

Toujours sur le bord du fleuve, un chalet tout équipé peut être réservé pour des occasions spéciales. →



Les jardins

du Saint-Laurent



→ Tous les condos ont une vue sur le fleuve et le complexe est voisin du superbe parc Rochefort.

Les dimensions des condos varient de 1200 pi² à 1500 pi² (Mezzanine) avec grande terrasse. Le site comprend un stationnement intérieur et extérieur, ainsi que des garages privé fermés. Le stationnement intérieur donne accès aux commodités pour le nettoyage et lavage des voitures et à l'emplacement pour les vélos. Les animaux domestiques sont acceptés et un petit parc à chien est à leur disposition.

Le complexe offre à ses résidents une place de détente agrémentée de balançoires et une passerelle donne accès au bord de l'eau pour y admirer les attraits touristiques du fleuve et sa faune.

Soucieux de l'environnement, l'accès au gaz naturel pour les BBQ, les foyers, chauffe eau sont en vedette. Certains propriétaires ont même choisi à cette source d'énergie pour la cuisinière.



Les jardins

du Saint-Laurent

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

**CONDO
réseau**
Sites Internet pour
syndicats de copropriété



→ Les administrateurs 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 récente à CondoConseils permettra aux administrateurs d'accéder aux ressources nécessaires à une meilleure compréhension de la copropriété et à une gestion plus efficace, et ce, au plus grand bénéfice de tous les copropriétaires. Désormais, les administrateurs pourront obtenir des renseignements pertinents, entre autres, sur les assurances, les articles de lois relatifs à la copropriété, les listes de soumissionnaires reconnus et fiables pour les travaux d'entretien.

En résumé, l'adhésion à CondoMarketing marque une étape importante vers un avenir plus stable et plus efficace de la copropriété. ▶

Une saine gestion de vos espaces de stationnement



Par Jacinthe Sirois
Solution Accès Parc

Tout commence par votre stationnement. Vos résidents, copropriétaires et visiteurs ont un libre accès à celui-ci parce que vous leur avez octroyé le droit d'y stationner leur véhicule. Mais qu'en est-il des gens qui profitent des espaces libres de votre stationnement pour y garer leur véhicule parce qu'il n'y a plus d'espace libre au stationnement incitatif de la station de métro qui est tout près de chez vous ? Ou encore qui profitent de votre stationnement pour éviter de payer les parcomètres ou qui ne peuvent se stationner dans la rue faute de place ? Ces gens profitent de votre stationnement pour que leur vie soit plus facile. De cette façon ils économisent les frais de parcomètre ou de stationnement public payant, ils économisent du temps à cesser de chercher un emplacement libre et ce temps économisé leur permet de ne pas être en retard à l'école, au travail ou à leur rendez-vous à la clinique médicale située de l'autre côté de la rue. Certains même en profitent pour aller faire quelques emplettes, pourquoi pas ? Pendant ce temps, vous, vos visiteurs ou toute autre personnes autorisés à y stationner êtes lésés par ces intrus qui prennent les espaces qui vous sont destinés.

Sachez que des lois encadrent votre stationnement au même titre que votre résidence, car cet espace fait partie de votre propriété et c'est donc un site privé où seuls les gens qui y sont conviés peuvent bénéficier de l'espace que vous leur avez alloué.

Parfois ce sont vos propres copropriétaires ou locataires qui abusent de l'espace qui leur est octroyé. Ils vont préférer utiliser le stationnement visiteur, car il est plus près de la porte ou encore pour leur conjoint(e) sans déclarer un second véhicule sur leur bail afin d'économiser sur les frais mensuels que certains propriétaires vont facturer pour ce deuxième espace de stationnement. Un véhicule récréatif, une remorque, un camion, bref tout peut aller dans un stationnement... à condition que vous, le propriétaire ou le syndicat de copropriété en ayez décidé ainsi. Si ce n'est pas le cas alors ils sont en effraction. Il peut également arriver que l'emplacement de votre

service de ramassage d'ordure, votre service de déneigement ou encore les espaces réservés pour les personnes à mobilité réduite soient obstrués par un indésirable.

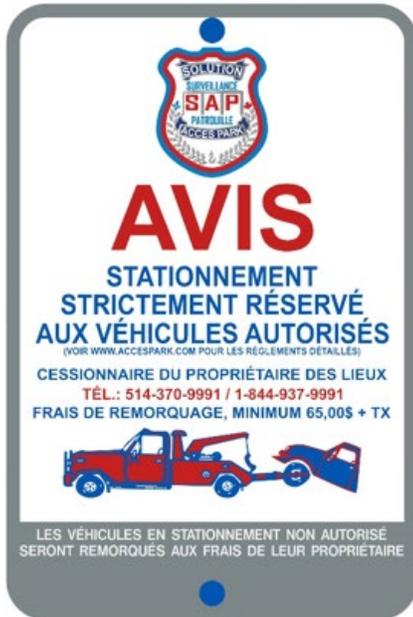
Mais comment y remédier ? Appeler la police ne règlera pas ce problème qui peut être vite récurrent, car, à moins que le véhicule ne soit volé ou qu'il obstrue l'entrée ou la sortie de votre stationnement ces derniers ne peuvent intervenir... Appeler une compagnie de remorquage pour faire déplacer le véhicule... c'est interdit et vous aurez des frais à déboursier !

Il y a quelques étapes à franchir avant de faire remorquer un véhicule. Il faut dans un premier temps que votre stationnement soit pourvu d'affiches interdisant le stationnement. Ces affiches doivent comporter un prix, une mention stipulant que le stationnement est réservé aux personnes autorisées, mais également un numéro de téléphone où le fautif peut appeler pour connaître l'emplacement de son véhicule. Les affiches comme celles-ci ne mentionnent pas ces informations :



Sachez également que si votre propriété est située sur l'île de Montréal des lois régissent le remorquage sur terrain privé. En effet, le Bureau du Taxi de Montréal a des règlements très stricts à cet effet. Ils régissent l'affichage, le prix maximal du remorquage et de l'entreposage. De plus, chaque entreprise doit avoir un permis en règle pour effectuer le remorquage de véhicules à Montréal et doit se conformer aux différentes exigences de cet organisme. →

----> Ces affiches comportent tous les éléments nécessaires afin de procéder au remorquage des véhicules en effraction :



Il faut donc que votre propriété soit protégée par les services d'une entreprise spécialisée en gestion de stationnement privé. De cette façon les affiches seront légales, vous pourrez faire appel à eux autant de fois que vous le voudrez pour faire remorquer le véhicule fautif. Vous pourrez également bénéficier d'un service de surveillance personnalisé et d'une patrouille

qui fait des rondes de façon régulière afin de s'assurer que chaque véhicule qui est stationné sur votre propriété a le droit d'y être et est dans l'espace qui lui a été attribué. À faible coût, vous aurez ainsi la tranquillité d'esprit et l'assurance d'avoir votre espace de stationnement libre lorsque vous rentrez à la maison le soir.

Choisir une entreprise qui fera la gestion de votre stationnement demeure un choix difficile à faire. Il faut s'assurer que celle-ci réponde à vos besoins qui sont spécifiques à votre propriété, car, comme des chaussures... à chacun sa pointure !

D'autres outils peuvent également vous aider à gérer vos espaces de stationnement, la surveillance par caméra, le marquage, un système de contrôle des véhicules à l'aide de vignettes et de cartes de membres. Nous y reviendrons dans prochain article. Sachez toutefois que la base à tout ceci est le contrat de service. ▶

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

L'importance de bien hiverner la piscine et le spa



Par Nicolas Guillotte
Président-fondateur, Piscines et Spas
POSEIDON

L'automne s'installe peu à peu et le mois d'octobre est une bonne période pour effectuer la fermeture de la piscine et du spa. En prévision d'une ouverture de piscine optimale, il est conseillé de procéder à la préparation hivernale de ses équipements tard en saison. En effet, en gardant sa piscine belle le plus longtemps possible il sera plus facile d'en faire l'ouverture au printemps. Parallèlement, certaines précautions doivent être prises, car l'hiver peut devenir une période critique et engendrer de coûteuses surprises au printemps. En voici quelques-unes :



Nettoyage de la piscine et produits chimiques

Avant toute chose, assurez-vous que votre piscine est bien propre avant d'effectuer son l'entretien préhivernal. Un bon entretien d'avant fermeture comprend le nettoyage du fond de la piscine pour enlever les feuilles, les insectes, les saletés et les débris. Un nettoyage des paniers, de l'écumoire, des parois et des marches de la piscine doit également être effectué. En outre, pour éviter des problèmes de taches, de plis dans la toile ou de décoloration de la peinture au printemps, il est important de ne pas négliger le balancement de l'eau de la piscine avant sa fermeture. Concentrez-vous sur les paramètres suivants : pH doit se situer entre 7.2 et 7.8 et l'alcalinité entre 80 et 120 ppm. Pour ce qui est des produits chimiques et de

la trousse d'analyse d'eau, il est conseillé de les remettre dans un endroit sec et tempéré durant l'hiver si on veut pouvoir les utiliser l'année suivante.

Prévenir le gel

Une fermeture hivernale de piscine bien faite consiste principalement à purger complètement toute l'eau qui pourrait se trouver aux endroits critiques tels que l'écumoire, les jets, les tuyaux, le chauffe-eau, le filtreur, la pompe et le système de chloration. Si de l'eau est encore présente dans un de ces éléments, elle pourrait prendre de l'expansion en gelant et abîmer les différentes composantes. Une fois l'eau retirée, assurez-vous qu'elle ne puisse pas y rentrer de nouveau. Ainsi, pour les retours d'eau, il est important de mettre des bouchons dans les tuyaux. En ce qui concerne l'écumoire, une protection en foam est recommandée puisqu'elle peut prendre de l'expansion si de l'eau s'accumule à l'intérieur. Au niveau du chauffe-eau, il faut bien le purger et couper l'arrivée en gaz ou l'arrivée en électricité. Dans le même ordre d'idée, l'installation d'une toile protectrice sur celui-ci permettra d'éviter les dommages causés par de fortes accumulations de neige.

Piscine sur le toit ou au sol

Si vous avez une piscine située sur un toit, certaines précautions sont à prendre lorsqu'on vide l'eau. En effet, il faut s'assurer que le tuyau de renvoi est capable de subvenir au débit de la pompe qui sera utilisée pour effectuer la fermeture, dans le cas contraire une grande quantité d'eau pourrait causer des dommages à la toiture. Pour les piscines en béton construites sur le toit, il est conseillé de les vider en entier pour diminuer les charges sur la toiture. Pour les piscines avec un recouvrement en toile de vinyle, il est conseillé de les vidanger à 6 pouces sous les retours d'eau pour préserver la structure et éviter les déchirures de la toile. En ce qui concerne les piscines au sol, peu importe le type d'installation (en toile de vinyle ou en béton), il est toujours conseillé de les vider à 6 pouces sous les retours d'eau. À l'opposé, si le puits d'assèchement révèle un niveau d'eau souterraine élevée, il est recommandé de remplir la piscine jusqu'à son débordement pour éviter que la structure se soulève durant l'hiver. Toutes ces précautions permettront de conserver la structure de la piscine en bon état.

Spa déverseur

Pour les installations qui possèdent un spa juxtaposé, il est important de bien le préparer pour l'hiver pour prévenir le gel tel qu'expliqué précédemment et d'ensuite le remplir avec de l'eau. En suivant cette méthode, on évite qu'il ne se →

----> soulève de terre durant l'hiver ce qui pourrait occasionner des problèmes à la structure.

Pompe, filtreur et système de chloration

Pour prévenir les bris, assurez-vous de bien purger le filtreur, la pompe ainsi que le système de chloration (système au sel, ozonateur, chlorateur, etc.). Pour les endroits à ciel ouvert, remisez les éléments tels que la pompe et le système de chloration dans un endroit sec et tempéré. Dans certains établissements, les équipements tels que la pompe et le filtreur sont dans une salle des machines qui est chauffée. Même dans ce cas il est conseillé de bien les vidanger afin d'éviter la pourriture et les odeurs nauséabondes qui pourraient s'en dégager durant l'hiver. Pour les utilisateurs de système au sel et de système automatique de contrôle, nettoyez la cellule au sel avec un nettoyant prévu à cet effet et assurez-vous que les sondes de pH et d'ORP restent immergées dans l'eau tout l'hiver pour éviter qu'elles se dégradent.

Toile d'hiver et accès à la piscine

L'utilisation d'un filet d'hiver est recommandée afin de préserver une eau avec le moins de saletés et de feuilles possible. En effet, le filet d'hiver fait un bon travail pour recueillir les feuilles dans les endroits où il y a beaucoup d'arbres environnants. Par conséquent, la nouvelle tendance est à la toile de sécurité. Cette toile hivernale est le meilleur moyen pour empêcher l'accès à la piscine durant l'hiver. En effet, afin d'éviter les noyades, les blessures et les dommages aux équipements, cette toile permet de marcher sur la piscine sans problème et elle s'ancre solidement au sol. Elle laisse également



passer l'eau facilement et empêche les rayons UV de pénétrer dans la piscine ce qui facilitera l'ouverture de celle-ci au printemps. Avant d'installer la toile d'hiver, n'oubliez pas d'ajouter la trousse de produits chimiques de fermeture à la piscine. Cette trousse permettra de conserver l'eau belle plus longtemps et de préserver les structures en bon état.

Finalement, il faut ajouter de l'antigel aux endroits qu'il n'est pas possible de vider en totalité de l'eau comme le drain de fond pour prévenir les bris causés par le gel.

Spa fonctionnel durant l'hiver

En revanche, si vous avez un spa et le laissez fonctionner tout l'hiver, voici quelques conseils. D'abord, assurez-vous que le couvercle du spa est en bonne condition et adapté aux hivers québécois. Un couvert qui est performant vous permettra de sauver en électricité. De plus, gardez l'eau du spa à un minimum de 90 degrés F. Ceci permettra d'effectuer les réparations avant de geler s'il tombe en panne et arrête de chauffer. Dans le même ordre d'idée, vérifiez au moins une fois par semaine l'état du spa pour prévenir et intervenir dans le cas d'un problème. Par ailleurs, mettez le cycle de filtration du spa sur un mode de circulation à 24 heures par jours. Ceci évitera le gel de certaines zones où la plomberie est peu utilisée. De plus, il est important de dégager et déneiger convenablement les alentours du spa pour éviter les blessures et



les chutes et ainsi assurer la sécurité. En dernier lieu, vidanger complètement votre eau et remplacez-la par de la nouvelle en prévision des temps froids pour vous assurez d'avoir une belle eau.

Pour conclure, rappelez-vous que la préparation hivernale des installations aquatiques reste une étape critique pour la durée de vie des équipements. Il est donc conseillé de faire affaire avec des professionnels dans ce domaine pour s'assurer que tout est en ordre pour l'hiver et pouvoir entreprendre la prochaine saison sans problème. Par ailleurs, n'oubliez pas d'observer votre piscine durant l'hiver et signaler tout phénomène inhabituel à votre piscinier. Finalement, ne marchez jamais sur la glace qui s'est formée durant l'hiver sur la piscine et n'essayez pas de la briser, ceci pourrait causer des dommages à la structure de la piscine. ▶

Bon hiver!

| MEMBRE FOURNISSEUR | RÉGION | CONTACT | TÉLÉPHONE | COURRIEL |
|---|------------|-----------------------------|--------------|--|
| ACOUSTIQUE - INSONORISATION - PLANCHER DE BOIS FRANC | | | | |
| Finitec Canada / AcoustiTECH | Provincial | Jacques Mathieu | 418 564-0442 | jmathieu@acousti-tech.com |
| ALARME INCENDIE - GICLEURS - EXTINCTEURS PORTATIFS - LUMIÈRES D'URGENCE - BOYAUX (INSTALLATION, ENTRETIEN, PRÉVENTION) | | | | |
| Guard-X | Provincial | Pierre Lemay | 514 277-2116 | pierre.lemay@guard-x.com |
| Pro-Teck Sécurité | Montréal | Mélanie Guérard | 450 667-6575 | m.guerard@protecksecurite.ca |
| | | Richard Lecours | 450 667-6575 | r.lecours@protecksecurite.ca |
| | | Francis Bergeron | 450 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca |
| Protection Incendie Oméga | Montréal | Georges Karam | 514 949-7849 | omegaincendie@videotron.ca |
| AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES) | | | | |
| Aqua Solutions | Provincial | Micheline Grégoire | 450 433-0047 | mgregoire@aqua-solutions.com |
| Centre-Ville Paysagiste inc. | Montréal | David Sébilleau | 514 881-2444 | info@centre-villepaysagiste.com |
| JML inc. | Provincial | Jean-Marc Legault | 800 872-6205 | jeanmarc@jmlinc.ca |
| Services Paysagers Dominique Filion | Montréal | Dominique Filion | 450 653-0000 | info@dominiquefilion.ca |
| AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE) | | | | |
| Gardium Sécurité inc. | Montréal | Martin Daigneault | 514 554-8516 | mdaigneault@gardium.com |
| ARCHITECTES | | | | |
| Zaraté + Lavigne, Architectes | Montréal | Jean-François Lavigne | 514 273-4451 | jf.lavigne@zaratelavigne.com |
| ARPENTEURS-GÉOMÈTRES | | | | |
| Labré & Associés | Montréal | Réjean Archambault | 514 642-2000 | rarchambault@labre.qc.ca |
| ASCENSEURS (CONSULTATION, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN) | | | | |
| F. Shaw Consultants Ascenseurs | Provincial | Marc Lepage | 514 833-7429 | m.lepage@fshaw.ca |
| | | Carlo Delli Colli | 514 867-7429 | carlo@fshaw.ca |
| ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN) | | | | |
| KONE | Provincial | Thierry Counquet | 514 745-7042 | thierry.counquet@kone.com |
| ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ | | | | |
| CondoConseils | Provincial | | 855 380-2233 | info@CondoConseils.ca |
| ASSURANCES DE DOMMAGES | | | | |
| Assurances Cité inc. | Provincial | Élisabeth Saint-Jacques | 514 219-7916 | Elisabeth.Saint-Jacques@lacapitale.com |
| Groupe DPJL | Provincial | Robert Drouin | 514 978-2807 | rdrouin@dpjl.com |
| | | Isabelle Tisseur | 450 691-9843 | itisseur@dpjl.com |
| Groupe Patrick Ménard Assurances inc. | Provincial | Patrick Ménard | 450 471-8804 | patrickm@groupejette.qc.ca |
| | | Mary Capua | 450 471-8804 | maryc@groupejette.qc.ca |
| Racine & Chamberland | Provincial | Bernard Bousseau | 514 723-8078 | bbousseau@racinechamberland.com |
| AVOCATS | | | | |
| Me Avelino de Andrade | | Me Avelino de Andrade | 514 736-2202 | adeandrade@avelinodeandrade.com |
| Me Richard Lavoie | | Me Richard Lavoie | 514 395-2483 | richardlavoie.avocat@bellnet.ca |
| Me Paul-André LeBouthillier | | Me Paul-André LeBouthillier | 514 667-0973 | pal@palavocat.com |
| Chianetta Avocats | | Me Stefania Chianetta | 514 281-5100 | schianetta@calegal.ca |
| Azran & associés avocats inc. | | Me Gabrielle Azran | 514 499-2010 | gazran@azranassociés.com |
| | | Me Karl De Grandpré | 514 499-2010 | kdegrandpre@azranassociés.com |
| Consilium Services juridiques | | Me Jonathan Vallières | 438 394-6151 | jvallieres@consiliumavocats.com |
| DeBlois Avocats | | Me Robert Baker | 418 529-1784 | rbaker@deblois-avocats.com |
| | | Me Pierre G. Gingras | 418 529-1784 | pggingras@deblois-avocats.com |
| | | Me Félix B. Lebeau | 418 529-1784 | fblebeau@deblois-avocats.com |
| KSA, Société d'avocats | | Me Stéphane Audy | 418 838-5523 | stephane.audy@ksavocats.com |
| | | Me France Deschênes | 418 838-5537 | france.deschenes@ksavocats.com |

| MEMBRE FOURNISSEUR | RÉGION | CONTACT | TÉLÉPHONE | COURRIEL |
|--|------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| AVOCATS | | | | |
| Langlois avocats, S.E.N.C.R.L. | | Me Bernard Jolin | 514 282-7849 | bernard.jolin@langlois.ca |
| | | Me Jessica Syms | 514 282-7802 | jessica.syms@langlois.ca |
| LJT Avocats | | Me Raymond L'Abbé | 514 842-8891 | Raymond.Labbe@ljt.ca |
| BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN) | | | | |
| Concordia Entrepreneurs de Construction inc. | Provincial | Rio M. Argento | 514 648-2997 | Riomargento@concordia-rb.com |
| | | Tim Argento | 514 648-2997 | targento@concordia-rb.com |
| Dumoulin & Associés | Montréal | Adam E. Webber | 514 337-7404 | a.webber@dumoulinetassocies.com |
| Excellent Pavage | Montréal | Anthony Pradel | 514 839-1314 | anthony@excellentspavage.ca |
| Maçonnerie Demers | Montréal | Dany Demers | 450 652-9596 | ddemers@maconneriedemers.com |
| CALFEUTRAGE | | | | |
| Calfeutrage Élite | Montréal | Christian Barbe | 514 910-3548 | info@calfeutrage-elite.com |
| Monsieur Caulking (Groupe Fenestra) | Montréal | Aurélien Fouque | 514 993-9223 | a.fouque@groupefenestra.com |
| CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION | | | | |
| Arseneau et Maheu inc. | Montréal | Pierre-Paul Arseneau | 514 862-3120 | pierrepaul@arseneau.info |
| Belimo Air Controls (Canada) inc. | Provincial | Luc Brochu | 514 249-5739 | luc.brochu@ca.belimo.com |
| | | Pierre Bouchard | 819 578-2417 | pierre.bouchard@ca.belimo.com |
| ConditionAir inc. | Montréal | André Poirier | 514 238-7771 | apoirier@conditionair.net |
| | | Nathalie Villeneuve | 514 267-7904 | nvilleneuve@conditionair.net |
| Gaz Métro Plus | Provincial | Geneviève Côté | 866 641-7587 | info@gazmetroplus.com |
| CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU | | | | |
| Chauffe-eau Plus | Montréal | Louis-Philippe Thibault | 855 788-8835 | info@chauffeeauplus.com |
| | | Pierre Thibault | 855 788-8835 | info@chauffeeauplus.com |
| Gaz Métro Plus | Provincial | Geneviève Côté | 866 641-7587 | info@gazmetroplus.com |
| Hydro Solution | Provincial | Annie Beaudoin | 514 375-4034 | abeaudoin@hydrosolution.com |
| COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE | | | | |
| CondoComptable | Montréal | | 888 940-8382 | info@condocomptable.com |
| Bédard & Associés CPA inc. | Québec | Richard Bédard | 418 840-2020 | rbedard@bedardcpa.com |
| COMPTABILITÉ - FISCALITÉ | | | | |
| Bédard & Associés CPA inc. | Québec | Richard Bédard | 418 840-2020 | rbedard@bedardcpa.ca |
| Séguin & Haché, CPA | Montréal | Éric Massé | 450 371-1332 | eric.masse@seguinhache.com |
| CONTENEURS | | | | |
| Matrec | Provincial | François Boivin | 450 645-3150 | fboivin@matrec.ca |
| COURTIERS IMMOBILIERS (VENTE ET LOCATION) | | | | |
| Catherine Paradis | Provincial | | 514 586-1511 | catherineparadis@yahoo.ca |
| Steve Chen | Provincial | | 514 928-8112 | stevechen@royallepage.ca |
| DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES | | | | |
| Touche & Retouches | Provincial | Maryse Caron | 514 571-3262 | mcaron@toucheetretouche.com |
| DÉNEIGEMENT | | | | |
| Centre-Ville Paysagiste inc. | Montréal | David Sébilleau | 514 881-2444 | info@centre-villepaysagiste.com |
| Excellent Pavage | Montréal | Anthony Pradel | 514 839-1314 | anthony@excellentspavage.ca |
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450-659-8688 | info@groupegenationales.com |
| LK Toitures | Montréal | Félix Lopez | 514 386-7697 | flopez@lktoitures.com |
| Toitures PME inc. | Montréal | Pascal Hogue | 450 430-3663 | pascalhogue@toiturespme.com |

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

DÉTECTEURS DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION SINISTRE D'EAU)

| | | | | |
|-------------------|------------|------------------|--------------|-------------------------------|
| Hydro Solution | Provincial | Annie Beaudoin | 514 375-4034 | abeaudoin@hydrosolution.com |
| Pro-Teck Sécurité | Montréal | Mélanie Guérard | 450 667-6575 | m.guerard@protecksecurite.ca |
| | | Richard Lecours | 450 667-6575 | r.lecours@protecksecurite.ca |
| | | Francis Bergeron | 450 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca |

DÉTECTION FUITES D'EAU (MANUFACTURIER ET DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)

| | | | | |
|-------|------------|------------------|--------------|---------------------------|
| UBIOS | Provincial | Pierre B. Gourde | 855-849-4334 | pierre.b.gourde@ubios.co |
| | | Mathieu Lachaine | 855-849-4334 | mathieu.lachaine@ubios.co |

DÉTECTION DE GAZ

| | | | | |
|--------------------|----------|------------------|--------------|----------------------------------|
| Opéra Électronique | Montréal | Diane Dollo | 514 556-3013 | operadd@sympatico.ca |
| Pro-Teck Sécurité | Montréal | Mélanie Guérard | 450 667-6575 | m.guerard@protecksecurite.ca |
| | | Richard Lecours | 450 667-6575 | r.lecours@protecksecurite.ca |
| | | Francis Bergeron | 450 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca |
| RG Technilab | Montréal | Raymond Gosselin | 450 619-7490 | raymond.gosselin@rgtechnilab.com |
| | | Eugenia Pineiro | 450 619-7490 | eugenia.pineiro@rgtechnilab.com |
| | | Jany Fajardo | 450 619-7490 | fany.fajardo@rgtechnilab.com |

DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)

| | | | | |
|--------------------|------------|------------------|--------------|---------------------|
| Drones Falcon Bleu | Provincial | Christian Garcia | 438 870-2925 | info@falconbleu.com |
|--------------------|------------|------------------|--------------|---------------------|

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (FENESTRATION, CONSOMMATION ÉLECTRIQUE, DOMOTIQUE)

| | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------------|--------------|-------------------------------|
| Belimo Air Controls (Canada) inc. | Provincial | Luc Brochu | 514 249-5739 | luc.brochu@ca.belimo.com |
| | | Pierre Bouchard | 819 578-2417 | pierre.bouchard@ca.belimo.com |
| Éric Le Couédic, Ing. | Provincial | Éric Le Couédic | 514 668-6100 | ericlc@hotmail.com |
| Fusion Énergie | Provincial | Daniel Sarrazin | 450 687-1522 | dsarrazin@fusionenergie.ca |
| UBIOS | Provincial | Pierre B. Gourde | 855-849-4334 | pierre.b.gourde@ubios.co |
| | | Mathieu Lachaine | 855-849-4334 | mathieu.lachaine@ubios.co |

ENSEIGNES (SIGNALISATION)

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

ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

| | | | | |
|--|------------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| Concordia Entrepreneurs de Construction inc. | Provincial | Rio M. Argento | 514 648-2997 | Riomargento@concordia-rb.com |
| | | Tim Argento | 514 648-2997 | targento@concordia-rb.com |
| Groupe MIRO Construction | Provincial | Nathalie Bourassa | 450 468-0565 | nathalie@miroconstruction.com |

ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

| | | | | |
|-------------------------------|------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Actéco | Montréal | Jean-François Frenette | 514 524-5550 | info@acteco.ca |
| Entretien Pistache Nette inc. | Montréal | Jean Bergeron | 450 462-9870 | entretienpistachenetteinc@hotmail.com |
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450 659-8688 | info@groupegenationales.com |
| Jan-Pro du Québec | Provincial | François Carmichael | 877 903-0800 | francois.carmichael@jan-pro.ca |
| | | Alain Ratelle | 418 520-2835 | alain.ratelle@jan-pro.ca |
| Pro-Prêt Service d'entretien | Montréal | Marcel Leduc | 514 279-3627 | mleduc@propret.org |

ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

| | | | | |
|-------------------------------|------------|---------------------|--------------|---------------------------------------|
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450 659-8688 | info@groupegenationales.com |
| Entretien Pistache Nette inc. | Montréal | Jean Bergeron | 450 462-9870 | entretienpistachenetteinc@hotmail.com |
| Parfait Ménage | Provincial | François Carmichael | 877 903-0800 | francois.carmichael@jan-pro.ca |
| | | Alain Ratelle | 418 520-2835 | alain.ratelle@jan-pro.ca |
| | Montréal | Liana Munteanu | 514 444-4955 | liana.munteanu@maidright.com |
| | Québec | Tania Hope | 418 262-5419 | tania.hope@maidright.com |

ENTRETIEN PAYSAGER

| | | | | |
|-------------------------------------|----------|------------------|--------------|---------------------------------|
| Centre-Ville Paysagiste inc. | Montréal | David Sébilleau | 514 881-2444 | info@centre-villepaysagiste.com |
| Services Paysagers Dominique Filion | Montréal | Dominique Filion | 450 653-0000 | nfo@dominiquefilion.ca |

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)

| | | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| Belimo Air Controls (Canada) inc. | Provincial | Luc Brochu Pierre Bouchard | 514 249-5739 819 578-2417 | luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com |
| Gaz Métro Plus | Provincial | Geneviève Côté | 866 641-7587 | info@gazmetroplus.com |
| Nivoex | Provincial | Patryck Gautreau | 450 695-1265 | patrick.gautreau@nivoex.com |

ÉQUIPEMENT DE GYMNASÉ (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)

| | | | | |
|---------------|------------|--------------|--------------|------------------------|
| Stack Fitness | Provincial | Pascal Pilon | 514 473-7607 | pascal@stakfitness.com |
|---------------|------------|--------------|--------------|------------------------|

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

| | | | | |
|--------------------------------|------------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| Capital RLH | Montréal | Richard LaHaye | 514-891-1157 | richard.lahaye@capitalrlh.com |
| Devimo inc. | Montréal | Sébastien Gariépy | 514 282-6669 | s.gariépy@devimo.ca |
| Eximmo Montréal | Montréal | Jean Lauzier | 514 899-0823 | jean.lauzier@eximmo.ca |
| | Provincial | Sébastien Picard | 514 899-0823 | Sebastien.picard@eximmo.ca |
| Prud'Homme, Mercier & Associés | Montréal | Fabien Prud'Homme | 514 844-4431 | fprudhomme@pmea.ca |

ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)

| | | | | |
|--------------------------------|------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| Capital RLH | Montréal | Richard LaHaye | 514-891-1157 | richard.lahaye@capitalrlh.com |
| Devimo inc. | Montréal | Sébastien Gariépy | 514 282-6669 | s.gariépy@devimo.ca |
| Eximmo Montréal | Montréal | Jean Lauzier | 514 899-0823 | jean.lauzier@eximmo.ca |
| | Provincial | Sébastien Picard | 514 899-0823 | Sebastien.picard@eximmo.ca |
| Prud'Homme, Mercier & Associés | Montréal | Fabien Prud'Homme | 514 844-4431 | fprudhomme@pmea.ca |
| SPE Valeur Assurable | Provincial | Robert Plante | 800 227-5257 | evaluation@spevaleurassurable.com |

EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)

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

FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)

| | | | | |
|-----------------|--------|-----------------|--------------|-----------------------------|
| Groupe Fenestra | Québec | Aurélien Fouque | 514 993-9223 | a.fouque@groupefenestra.com |
|-----------------|--------|-----------------|--------------|-----------------------------|

FENÊTRES ET PORTES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)

| | | | | |
|---------------|------------|----------------|--------------|------------------------|
| Fabelta | Provincial | Éric Desroches | 450-477-4658 | edesroches@fabelta.com |
| Fenergic inc. | Provincial | | 819 358-3900 | info@fenergic.com |

FONDS DE PRÉVOYANCE ET RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

| | | | | |
|---|------------|--|--|--|
| Amec Foster Wheeler | Provincial | Gheorghe Cepreaga | 514 684-5555 | gheorghe.ceprega@amec.com |
| Consultants Facades Plus | Provincial | Daniela Petrulian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi | 514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832 | DPetrulian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca |
| Consultek | Montréal | Fernand Lemay | 844 841-0098 | consultek@CGO cable.ca |
| Cossette et Touchette inc. | Montréal | Réjean Touchette | 514 519-1573 | rt@cossettetouchette.com |
| Devimo inc. | Montréal | Sébastien Gariépy | 514 282-6669 | s.gariépy@devimo.ca |
| Groupe CCI | Provincial | Boris Santander | 514 574-1422 | boriss@ccigroupinc.ca |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. | Provincial | Didier Rorive Thierry Ségard | 514 251-1313 514 251-1313 | drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com |
| Nivoex | Provincial | Patrick Gautreau | 450 695-1265 | patrick.gautreau@nivoex.com |
| Prud'Homme, Mercier & Associés | Montréal | Fabien Prud'Homme | 514 844-4431 | fprudhomme@pmea.ca |
| Services Financiers BMA | Provincial | Yannick Aumais | 514 296-0508 | yannick.aumais@bma.finance |
| St-Pierre & Associés | Provincial | Hubert St-Pierre Charles Poupard | 514 596-1992 514 596-1992 | hubert@stpierreassociés.com charles.poupard@stpierreassociés.com |

GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE)

| | | | | |
|----------------|------------|----------------|--------------|-----------------------|
| Gaz Métro Plus | Provincial | Geneviève Côté | 866 641-7587 | info@gazmetroplus.com |
|----------------|------------|----------------|--------------|-----------------------|

GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ

uniCondo : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE

| | | | | |
|---------------------------|----------|---------------------------------|------------------------------|---|
| DEGIMI Gestion inc. | Montréal | Sophie Gally Gérard Tremblay | 514 241-3850 514 249-9671 | gestion@degimi.ca gerardtremblay@degimi.ca |
| E-M.C Gestion Immobilière | Montréal | Marie Claire | 514 671-0260 | info@emc-gestion.com |
| F.L. Capital inc. | Montréal | Marie-Josée Fiset | 514 634-2020 | f.l.capital@videotron.ca |
| Gestion Carjulyan inc. | Montréal | Pierre Beaugrand-Champagne | 514 781-2450 | gestioncyj@gmail.com |

| MEMBRE FOURNISSEUR | RÉGION | CONTACT | TÉLÉPHONE | COURRIEL |
|---|-------------|---------------------|--------------|--------------------------------------|
| GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ | | | | |
| <i>uniCondo</i> : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE | | | | |
| Gestion Immobilière Imhotep | Montréal | Glen Gagné | 514 919-3506 | glen@gestion-imhotep.ca |
| | | André Granger | 514 909-1893 | andre@gestion-imhotep.ca |
| Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc. | Québec | Jocelyn Bluteau | 418 626-5500 | info@lafrance-mathieu.com |
| Gestion Immobilière PROVISION | Montréal | Marc Morin | 514 339-7000 | info@gestionprovision.com |
| | | Angie Pelonis | 514 339-7000 | info@gestionprovision.com |
| Gestion ProLab | Québec | Éric Proulx | | proulx6464@videotron.ca |
| GRI, Gestion De Copropriété | Montréal | Alexandre Weisthoff | 514 403-4225 | info@gestionri.ca |
| Groupe Conseil Pierda inc. | Gatineau | Sylvie Lafontaine | 819 568-4477 | pierda@videotron.ca |
| Invest Gain Ltée | Montréal | Léo Ziadé | 450 926-9966 | leo@investgain.com |
| | | Jimmy Safi | 450-926-9966 | jimmy@investgain.com |
| Immeubles Shibata Enr. | Montréal | Takao Shibata | 514 697-9949 | shibata2@securenet.net |
| LaucAndrique | Montréal | Jean Caron | 450 677-0007 | info@laucandrique.ca |
| Potel Immobilier | Montréal | Martin Potel | 514 990-9078 | martin@gestionnairedecopropriete.com |
| Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc | Laurentides | Martin Roy | 450 660-8003 | martinroy@gestionmr.ca |
| SOGECO | Gatineau | Guy Léonard | 819 776-3785 | sogeco@qc.aira.com |
| Wilkar, Gestion Immobilière inc. | Montréal | Michael Wilk | 514 871-0100 | mwilk@gestionwilkar.com |
| GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS) | | | | |
| Amec Foster Wheeler | Provincial | Gheorghe Cepreaga | 514 684-5555 | gheorghe.ceprega@amec.com |
| Consultants Facades Plus | Provincial | Daniela Petruian | 514 898-3042 | DPetruian@FacadesPlus.ca |
| | | Alexandre Viespescu | 514 994-3604 | AViespescu@FacadesPlus.ca |
| | | Ralph Abou Merhi | 514 802-3832 | RAMerhi@FacadesPlus.ca |
| Consultek | Provincial | Fernand Lemay | 844 841-0098 | consultek@CGOcable.ca |
| Groupe CCI | Provincial | Boris Santander | 514 574-1422 | boriss@ccigroupinc.ca |
| Ingétec | Provincial | Dominic Séguin | 514 384-8191 | dseguin@firme-ingetec.com |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin | Provincial | Didier Rorive | 514 251-1313 | drorive@gesfor.com |
| | | Thierry Ségard | 514 251-1313 | tsegard@gesfor.com |
| St-Pierre & Associés | Provincial | Hubert St-Pierre | 514 596-1992 | hubert@stpierreassocies.com |
| | | Charles Poupart | 514 596-1992 | charles.poupart@stpierreassocies.com |
| GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION) | | | | |
| Guard-X | Provincial | Pierre Lemay | 514 277-2116 | pierre.lemay@guard-x.com |
| Pro-Teck Sécurité | Montréal | Mélanie Guéard | 450 667-6575 | m.guereard@protecksecurite.ca |
| | | Richard Lecours | 450 667-6575 | r.lecours@protecksecurite.ca |
| | | Francis Bergeron | 450 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca |
| Protection Incendie Oméga | Montréal | Georges Karam | 514 949-7849 | omegaincendie@videotron.ca |
| GRAPHISME | | | | |
| Marie-Ève Poirier, designer graphique | Provincial | Marie-Ève Poirier | 514 220-5070 | mariepoir@yahoo.ca |
| Sylvie Thibault, designer graphique | Provincial | Sylvie Thibault | 514 894-6096 | sthibault@b2b2c.ca |
| GYMNASSE (PLANIFICATION, CONCEPTION, RÉNOVATION) | | | | |
| Stack Fitness | Provincial | Pascal Pilon | 514 473-7607 | pascal@stakfitness.com |
| HUISSIER DE JUSTICE | | | | |
| Étude Jean-Félix Bouchard inc. | Provincial | Jean-Félix Bouchard | 514 350-9000 | jeanfelixbouchard@videotron.ca |
| INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES) | | | | |
| Amec Foster Wheeler | Provincial | Gheorghe Cepreaga | 514 684-5555 | gheorghe.ceprega@amec.com |
| Consultants Facades Plus | Provincial | Daniela Petruian | 514 898-3042 | DPetruian@FacadesPlus.ca |
| | | Alexandre Viespescu | 514 994-3604 | AViespescu@FacadesPlus.ca |
| | | Ralph Abou Merhi | 514 802-3832 | RAMerhi@FacadesPlus.ca |
| Consultek | Montréal | Fernand Lemay | 844 841-0098 | consultek@CGOcable.ca |
| Groupe CCI | Provincial | Boris Santander | 514 574-1422 | boriss@ccigroupinc.ca |
| Ingétec | Montréal | Dominic Séguin | 514 384-8191 | dseguin@firme-ingetec.com |
| Inspecc-Sol inc. | Montréal | Robert Raymond | 514 333-1634 | rreymond@inspeccsol.com |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. | Provincial | Didier Rorive | 514 251-1313 | drorive@gesfor.com |
| | | Thierry Ségard | 514 251-1313 | tsegard@gesfor.com |
| St-Pierre & Associés | Provincial | Hubert St-Pierre | 514 596-1992 | hubert@stpierreassocies.com |
| | | Charles Poupart | 514 596-1992 | charles.poupart@stpierreassocies.com |

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT

| | | | | |
|------------------------|------------|---|--|--|
| Détection Thermique JD | Provincial | Sylvain Leroux Lynda Bigras Mikaël Leroux | 514 617-4921 514 583-0355 514 617-4921 | detectionthermique@gmail.com analysesjd@gmail.com detectionthermique@gmail.com |
| Drones Falcon Bleu | Provincial | Christian Garcia | 438 870-2925 | info@falconbleu.com |
| Nivoex | Provincial | Patrick Gautreau | 450 695-1265 | patrick.gautreau@nivoex.com |

IRRIGATION

| | | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| Belimo Air Controls (Canada) inc. | Provincial | Luc Brochu Pierre Bouchard | 514 249-5739 819 578-2417 | luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com |
|-----------------------------------|------------|-------------------------------|------------------------------|---|

LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS

| | | | | |
|--------------------------------|------------|--------------------|--------------|-----------------------------|
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450 659-8688 | info@groupegenationales.com |
| Lavage Avenir 2000 inc. | Montréal | Normand Vizien | 514 968-0156 | normandvizien2@gmail.com |
| Vitrissimo (5 étages et moins) | Montréal | Manuel Maza | 514 668-5011 | info@vitrissimo.ca |
| Vitro-Services | Montréal | Patrick Brouillard | 450 466-9113 | patrick@vitroservices.com |

LOGICIEL COMPTABLE

| | | | | |
|---|------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Condo Manager (Consultants Ingénium Inc.) | Provincial | Éric Drouin | 866 766-2069 | info@condomanager.com |
|---|------------|-------------|--------------|-----------------------|

MAÇONNERIE

| | | | | |
|-------------------|----------|-------------|--------------|------------------------------|
| Maçonnerie Demers | Montréal | Dany Demers | 450 652-9596 | ddemers@maconneriedemers.com |
|-------------------|----------|-------------|--------------|------------------------------|

MÉDIATION - ARBITRAGE

| | | | | |
|--------------------------------|------------|--|--|---|
| DeBlois Avocats JURIHABITAT | Provincial | Me Pierre G. Gingras Me Avelino de Andrade Me Jessica Syms | 418 529-1784 514 268-4246 514 282-7802 | pggingras@deblois-avocats.com adeandrade@jurihabitat.com jessica.syms@langlois.ca |
| Chianetta Avocats | Provincial | Me Stefania Chianetta | 514 281-5100 | schianetta@calegal.ca |

MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS

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

NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE

| | | | | |
|-------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------|---|
| A/C Net-Kleen | Montréal | Denis Ferland | 514 951-8674 | acnetkleen@gmail.com |
| ConditionAir inc. | Montréal | André Poirier Nathalie Villeneuve | 514 238-7771 514 267-7904 | apoirier@conditionair.net nvilleneuve@conditionair.net |

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

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

NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÈCHEUSES

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

| MEMBRE FOURNISSEUR | RÉGION | CONTACT | TÉLÉPHONE | COURRIEL |
|---|------------|-------------------------|----------------|------------------------------------|
| NETTOYAGE DE GARAGE | | | | |
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450 659-8688 | info@groupegenationales.com |
| Groupe Tandem, Service après sinistre Inc. | Provincial | Patrice Asselin | 450 468-0577 | passelin@groupetandem.net |
| Steamatic de Québec | Québec | Martin Morissette | 1 800-241-9233 | martin.morissette@steamatic.biz |
| Steamatic Outaouais | Gatineau | Stéphane Lavictoire | 819 669-6161 | slavictoire@steamaticgo.com |
| Steamatic Sherbrooke | Estrie | Pascal Lafrenière | 819 565-4343 | p.lafreniere@steamatic.ca |
| NETTOYAGE DE GRAFFITIS | | | | |
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450 659-8688 | info@groupegenationales.com |
| Groupe Tandem, Service après sinistre Inc. | Provincial | Patrice Asselin | 450 468-0577 | passelin@groupetandem.net |
| Steamatic de Québec | Québec | Martin Morissette | 1 800-241-9233 | martin.morissette@steamatic.biz |
| Steamatic Outaouais | Gatineau | Stéphane Lavictoire | 819 669-6161 | slavictoire@steamaticgo.com |
| Steamatic Sherbrooke | Estrie | Pascal Lafrenière | 819 565-4343 | p.lafreniere@steamatic.ca |
| NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES | | | | |
| Groupe G.E. Nationales | Provincial | Steve Chen | 450 659-8688 | info@groupegenationales.com |
| Groupe Tandem, Service après sinistre Inc. | Provincial | Patrice Asselin | 450 468-0577 | passelin@groupetandem.net |
| Pro-Sec | Montréal | Patrick Sévigny | 514 725-7747 | pro-sec@pro-sec.ca |
| Steamatic de Québec | Québec | Martin Morissette | 1 800-241-9233 | martin.morissette@steamatic.biz |
| Steamatic Outaouais | Gatineau | Stéphane Lavictoire | 819 669-6161 | slavictoire@steamaticgo.com |
| Steamatic Sherbrooke | Estrie | Pascal Lafrenière | 819 565-4343 | p.lafreniere@steamatic.ca |
| NOTAIRES | | | | |
| Bisaillon Lévesque & Associés inc. | Montréal | Me Michel Lévesque | 450 358-6304 | mlevesque@notarius.net |
| Hamel NOTAIRE | Québec | Me Mélanie Hamel | 418 781-1764 | melanie.hamel@notarius.net |
| Me SEVGI KELCI Notaire | Montréal | Me Sevgi Kelci | 514 903-2255 | sevgi.kelci@notarius.net |
| PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI) | | | | |
| Centre-Ville Paysagiste inc. | Montréal | David Sébilleau | 514 881-2444 | info@centre-villepaysagiste.com |
| Excellent Pavage | Montréal | Anthony Pradel | 514 839-1314 | anthony@excellentspavage.ca |
| Toitures PME inc. | Montréal | Pascal Hogue | 450 430-3663 | pascalhogue@toiturespme.com |
| PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS) | | | | |
| MonPeintre.ca | Montréal | Nicolas Desjardins | 514 641-1245 | info@monpeintre.ca |
| Peintures St-Laurent | Québec | Jean-Paul St-Laurent | 418 580-6569 | peinture_st-laurent@hotmail.com |
| Maintenance SC | Montréal | Serge Chartrand | 514 235-0477 | chartrandserg@videotron.ca |
| PERCEPTION AUTOMATISÉE DES CHARGES COMMUNES (PPA) | | | | |
| Otonom Solutions | Provincial | Dany Losier | 855 686-6661 | d.losier@otonomsolution.com |
| PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS) | | | | |
| Aqua Solutions | Provincial | Micheline Grégoire | 450 433-0047 | mgregoire@aqua-solutions.ca |
| | | François Martel | 450 433-0047 | fmartel@aqua-solutions.ca |
| | | Jean-Pierre Lajoie | 450 433-0047 | jplajoie@aqua-solutions.ca |
| H2O sauvetage et gestion récréative | Montréal | Catherine Larin | 514 612-0488 | catherine@h2o.ca |
| | Outaouais | Frédéric Nadon | 613 789-4020 | frederic@h2o.ca |
| Piscines et Spas POSEIDON | Montréal | Mathieu Trépanier | 450 468-7378 | mathieu@pspagroup.com |
| PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT | | | | |
| Jacques Dufort | Montréal | | 514 236-5056 | jacques.dufort@groupeinvestors.com |
| Services Financiers BMA | Montréal | Yannick Aumais | 514 296-0508 | yannick.aumais@bma.finance |
| PLOMBERIE | | | | |
| Belimo Air Controls (Canada) inc. | Provincial | Luc Brochu | 514 249-5739 | luc.brochu@ca.belimo.com |
| | | Pierre Bouchard | 819 578-2417 | pierre.bouchard@ca.belimo.com |
| Plomberie LCP | Montréal | Louis-Philippe Thibault | 855 788-8835 | info@chauffeeauplus.com |
| | | Pierre Thibault | 855 788-8835 | info@chauffeeauplus.com |

| MEMBRE FOURNISSEUR | RÉGION | CONTACT | TÉLÉPHONE | COURRIEL |
|---|------------|-----------------------------|----------------|------------------------------------|
| POMPES (MANUFACTURIER, VENTE, SERVICE, ENTRETIEN, RÉUSINAGE) | | | | |
| Dynamopme inc. | Provincial | Cedric Brennstuhl | 514 609-3030 | cedric@dynamopme.com |
| | | Hugo Simard | 514 910-3030 | hsimard@dynamopme.com |
| | | Stéphane Allard | 514 232-3030 | sallard@dynamopme.com |
| PORTES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION) | | | | |
| Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc. | Montréal | Sylvie Sabourin | 450 632-3999 | info@harveygaudreau.com |
| PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE | | | | |
| | Provincial | Me Gaston Gourde | 514 380-8398 | info@coproprietairesquebec.org |
| | Montréal | Me Paul-André LeBouthillier | 514 996-2233 | pal@palavocat.com |
| | Montréal | Pierre Gosselin | 514 380-8398 | info@coproprietairesquebec.org |
| PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION) | | | | |
| PMU Québec | Provincial | Pascal Parent | 514 499-8496 | pascal.parent@pmuquebec.com |
| QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION) | | | | |
| Détection Thermique JD | Provincial | Sylvain Leroux | 514 617-4921 | detectionthermique@gmail.com |
| | | Lynda Bigras | 514 583-0355 | analysesjd@gmail.com |
| | | Mikaël Leroux | 514 617-4921 | ldetectionthermique@gmail.com |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. | Provincial | Didier Rorive | 514 251-1313 | drorive@gesfor.com |
| | | Thierry Ségard | 514 251-1313 | tsegard@gesfor.com |
| REBUS, DÉCHETS (COLLECTE, RECYCLAGE, ÉLIMINATION) | | | | |
| Matrec | Provincial | François Boivin | 450 645-3150 | fboivin@matrec.ca |
| RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING) | | | | |
| Belimo Air Controls (Canada) inc. | Provincial | Luc Brochu | 514 249-5739 | luc.brochu@ca.belimo.com |
| | | Pierre Bouchard | 819 578-2417 | pierre.bouchard@ca.belimo.com |
| Touche et Retouche | Montréal | Maryse Caron | 514 571-3262 | mcaron@toucheetretoche.com |
| Groupe MIRO Construction MonPeintre.ca | Provincial | Nathalie Bourassa | 450 468-0565 | nathalie@miroconstruction.com |
| | Montréal | Nicolas Desjardins | 514 641-1245 | info@monpeintre.ca |
| SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU) | | | | |
| Guard-X | Provincial | Pierre Lemay | 514 277-2116 | pierre.lemay@guard-x.com |
| Pro-Teck Sécurité | Montréal | Mélanie Guérard | 450 667-6575 | m.guerard@protecksecurite.ca |
| | | Richard Lecours | 450 667-6575 | r.lecours@protecksecurite.ca |
| | | Francis Bergeron | 450 667-6575 | f.bergeron@protecksecurite.ca |
| PMU Québec | Provincial | Pascal Parent | 514 499-8496 | pascal.parent@pmuquebec.com |
| UBIOS | Provincial | Pierre B. Gourde | 855-849-4334 | pierre.b.gourde@ubios.co |
| | | Mathieu Lachaine | 855-849-4334 | mathieu.lachaine@ubios.co |
| SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE | | | | |
| Jacques Dufort | Montréal | | 514 236-5056 | jacques.dufort@groupeinvestors.com |
| Services Financiers BMA | Provincial | Yannick Aumais | 514 296-0508 | yannick.aumais@bma.finance |
| SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE) | | | | |
| Services Financiers BMA | Provincial | Yannick Aumais | 514 296-0508 | yannick.aumais@bma.finance |
| SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP | | | | |
| Connexetek inc. | Provincial | Pierre Dessureault | 514 907-2000 | info@connexetek.ca |
| SINISTRE - URGENCE (NETTOYAGE, RESTAURATION, RECONSTRUCTION) | | | | |
| Groupe MIRO Construction | Provincial | Nathalie Bourassa | 450 468-0565 | nathalie@miroconstruction.com |
| Groupe Tandem, Service après sinistre Inc. | Provincial | Patrice Asselin | 450 468-0577 | passelin@groupepandem.net |
| Nettoyeur Rose | Provincial | Serge Blanchard | 514 645-3333 | info@nettoyeurrose.com |
| Steamatic de Québec | Québec | Martin Morissette | 1 800-241-9233 | martin.morissette@steamatic.biz |
| Steamatic Outaouais | Gatineau | Stéphane Lavictoire | 819 669-6161 | slavictoire@steamaticgo.com |
| Steamatic Sherbrooke | Estrie | Pascal Lafrenière | 819 565-4343 | p.lafreniere@steamatic.ca |

MEMBRE FOURNISSEUR

RÉGION

CONTACT

TÉLÉPHONE

COURRIEL

SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ - IMPLANTATION ET FORMATION

| | | | | |
|-------------|------------|--|--------------|------------------------|
| CondoRéseau | Provincial | | 514 380-8398 | info@condomarketing.ca |
|-------------|------------|--|--------------|------------------------|

STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE

| | | | | |
|---------------------|----------|----------------|--------------|-----------------------|
| Solution Acces Park | Montréal | Charles Trahan | 514 378-8861 | ctrahan@accespark.com |
|---------------------|----------|----------------|--------------|-----------------------|

TOITURES

| | | | | |
|-------------------|----------|--------------|--------------|-----------------------------|
| LK Toitures | Montréal | Félix Lopez | 514 386-7697 | flopez@lktoitures.com |
| Toitures PME inc. | Montréal | Pascal Hogue | 450 430-3663 | pascalhogue@toiturespme.com |

THERMOGRAPHIE

| | | | | |
|---|------------|---------------------|--------------|------------------------------|
| Consultants Facades Plus | Provincial | Daniela Petruian | 514 898-3042 | DPetruian@FacadesPlus.ca |
| | | Alexandre Viespescu | 514 994-3604 | AViespescu@FacadesPlus.ca |
| | | Ralph Abou Merhi | 514 802-3832 | RAMerhi@FacadesPlus.ca |
| Devimo inc. | Montréal | Sébastien Gariépy | 514 282-6669 | s.gariépy@devimo.ca |
| Détection Thermique JD | Provincial | Sylvain Leroux | 514 617-4921 | detectionthermique@gmail.com |
| | | Lynda Bigras | 514 583-0355 | analysesjd@gmail.com |
| | | Mikaël Leroux | 514 617-4921 | detectionthermique@gmail.com |
| Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc. | Provincial | Didier Rorive | 514 251-1313 | drorive@gesfor.com |
| | | Thierry Ségard | 514 251-1313 | tsgard@gesfor.com |

VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)

| | | | | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|---------------------------|
| Communication CondoMarketing | Provincial | Guy Thouin | 514 380-8398 | gthouin@condomarketing.ca |
|------------------------------|------------|------------|--------------|---------------------------|



CCM 1-09-30

10 ans déjà!

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

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Au service de la copropriété
T. 514.380.8398



Prochaine parution : janvier 2017