



Foire aux questions (FAQ)

Projet des balcons de coin

1-Q : Est-ce que ces travaux sont urgents et doivent être exécutés immédiatement?

R : Non. Les travaux ne sont pas urgents. La firme d'ingénierie Génispec recommandait l'an passé d'exécuter ces travaux dans un horizon de 0-2 ans. Le conseil d'administration a choisi de procéder cette année.

2-Q : Est-ce que les dalles de béton sont détériorés au point d'être dangereux pour la sécurité du bâtiment et des résidents?

R : Non. L'efflorescence et fissures sont présentes à l'intrados des dalles de béton. Il est recommandé de les réparer pour éviter une dégradation de la dalle et des réparations encore plus coûteuses dans l'avenir.

Définition de l'efflorescence: L'efflorescence prend la forme d'un dépôt cristallin blanchâtre, lequel se manifeste sur les produits de construction à base de chaux, de ciment à maçonner ou de ciment. Elle apparaît donc souvent sur les parements de briques, sur les dalles de béton ou sur la face interne des murs de fondation. Parfois confondue avec de la moisissure, elle se distingue clairement en raison du fait qu'elle ne se développe pas sur les substances organiques. D'ailleurs, elle ne peut être de couleur blanche contrairement à de la moisissure qui peut être de plusieurs couleurs (noire, jaunâtre) et tend à se dissoudre dans l'eau, contrairement à cette dernière. La pierre et le béton, qui contiennent les éléments mentionnés précédemment, renferment aussi des sels minéraux. Lorsque de l'eau entre dans le matériau, elle dissout les sels. Éventuellement, l'eau qui a humidifié les matériaux finit par s'évaporer, ce qui fait en sorte que les sels dissous remontent à la surface. Ainsi, ces sels (hydroxyde de calcium) sont à la base même des dépôts cristallins que l'on peut voir apparaître à la surface des matériaux. Outre la présence des sels dans les matériaux mentionnés plus haut, certains éléments peuvent accentuer le développement de l'efflorescence, tels que: la présence de micro fissures qui augmentent l'absorption de l'eau autour de la fissure principale, la mauvaise gestion de l'eau pluviale extérieure. Des méthodes inadéquates d'évacuation de l'eau; une couche de finition trop mince pour constituer un facteur de protection pour la couche de base.

3-Q : Est-ce que tous les balcons de coin doivent être réparés?

R : Oui. Dans son rapport, Génispec a identifié 37 balcons sur 40 qui présentaient, lors de l'inspection l'an dernier, de l'efflorescence et fissures à divers degrés. Donc, tous les balcons doivent être refaits.

4-Q : Est-ce que l'efflorescence et fissures dans une dalle de béton sont un phénomène normal après 12 ans seulement?

R : Oui.

5-Q : Est-ce que l'efflorescence et fissures peuvent être considérées comme un vice de construction?

R : Non.

6-Q : Est-ce que chaque côté de balcon peut être réparé séparément?

R : Malheureusement non. L'application de la membrane doit être faite en continu et exige une période de séchage de 48 heures après la dernière couche. (2 couches)

7-Q : Est-ce que tout le mobilier et objets doivent être libérés complètement?

R : Considérant ce qui précède, tout doit être libéré des balcons.

8-Q : Quel est le produit qui sera utilisé?

R : Les scellants et membranes en polyuréthane.

9-Q : Quelle est la durée de vie de ce produit?

R : 15 ans.

10-Q : Quelle est la garantie associée à ces travaux?

R : La garantie est de 5 ans offerte par le fabricant pour le matériel et 5 ans sur la main d'œuvre offerte par l'installateur?

11-Q: Dois-je être présent à l'intérieur de mon condo en tout temps pendant les travaux sur mon balcon?

R: Non. Mais, pour les unités arrière, les travailleurs doivent y avoir accès pendant les heures de travail sous la surveillance de notre surintendant.

12-Q: Combien de temps après la fin des travaux sur mon balcon pourrai-je en récupérer l'usage?

R: 48 heures

13-Q: Pourquoi réparer 39 balcons de coin alors qu'il y en a 40?

R: Un balcon a déjà été réparé en urgence l'année dernière.

14-Q: Pourquoi tous les copropriétaires doivent-ils tous payer même si leur balcon n'est pas réparé?

R : Tous les balcons sont des espaces communs même s'ils ne sont qu'à usage restreint. La cotisation spéciale s'applique à tous.

15-Q: Est-ce que tous les autres balcons doivent être réparés dans un avenir rapproché?

R: La réparation des autres balcons n'est pas prévue à court terme. La prochaine inspection des façades aura lieu en 2029 et les prochains conseils d'administration verront à prendre la meilleure décision qui s'impose à ce moment-là.