



PREMIÈRE CLINIQUE ET CONFÉRENCES-DÉBATS DU RGCQ : UN VIF SUCCÈS!

par Raymond Ouimet, président du RGCQ

Le 12 avril 2003 avait lieu à Montréal la première Clinique et Conférences-débats du RGCQ dédiés à la gestion, l'assurance et l'acoustique en copropriété. Cet événement, qui a rassemblé plus de 125 participants, fut une occasion exceptionnelle pour les copropriétaires, administrateurs et gestionnaires de rencontrer des intervenants-clés du marché de la copropriété dans le cadre de conférences-débats et d'une clinique privée.



Me Serge Allard, notaire et conférencier

Sommaire

1

Première clinique
et conférences-débats
du RGCQ :
Un vif succès

4

LA BATISSE
Les barrages de glace
sur les toits

5

L'avancement dans le domaine de
l'entretien des piscines

5

Un logiciel sur mesure pour
les syndicats de copropriétés

6

LA LOI
Qu'est-ce qu'un vice caché

6

Tableau des membres corporatifs



Me Yves Joli-Coeur



Murielle Dumont et Diane Ménard

C'est ainsi qu'il fut possible le 12 avril dernier pour de nombreux copropriétaires d'obtenir une consultation privée auprès de professionnels de la copropriété exerçant la profession d'avocat, de notaire, d'huissier, d'ingénieur, d'architecte et de gestionnaire de copropriétés.

De plus, les participants ont pu côtoyer plusieurs exposants, également présents lors de l'événement, qui avaient à offrir des services et produits variés: évaluateur agréé, technologue, ingénieur, courtier en assurances, concepteur de logiciel comptable adapté aux copropriétés, entreprise offrant le

(Suite en page 3)

Questions d'ordre légal?
Consultez **condolegal.com**

Questions au niveau de la gestion?
Consultez **condoliation.org**

MOT DE L'ÉDITEUR

Il me fait plaisir de vous présenter cette édition Été 2003 de *Condoliation*. Vous pourrez constater que le présent numéro fait état de notre clinique printanière qui a connu un taux de participation inespéré. Le contenu du présent numéro se veut encore une fois pertinent et informatif.

Au cours des prochaines semaines, nous lancerons un blitz de recrutement afin d'accueillir de nouveaux membres au sein du Regroupement. À cet effet, nous comptons sur votre collaboration habituelle et vous invitons à référer les personnes intéressées à Madame Diane Ménard, directrice des services aux membres, au numéro de téléphone (450) 689-2322.

Par ailleurs, nous travaillons actuellement sur un projet inédit au niveau des assurances de la copropriété et ce, en partenariat avec le Groupe Cyr Assurances. Ce projet innovateur se verra sans aucun doute une révolution dans le domaine de l'assurance des copropriétés. Nous vous donnerons plus de renseignements dans notre prochain numéro.

En terminant, un remerciement tout particulier à Monsieur Henri-François Gautrin, député de Verdun, pour sa confiance et son appui envers le RGCQ depuis sa fondation en 1999. Monsieur Gautrin nous a appuyé notamment lors de la présentation du projet de loi portant sur la gestion des immeubles détenus en copropriété divise de même que par une contribution financière lors de la Clinique et conférences-débats sur la copropriété tenue le 12 avril 2003. Je vous souhaite de passer un superbe été. À bientôt ! ■

Sylvain D. Clermont, directeur général

Donnez à vos baigneurs l'eau qu'ils méritent

- eau douce, claire, sans odeur de chlore
- qui n'endommage pas les maillots
- économies substantielles de chlore
- entretien de la piscine plus facile

Crystalline H₂O

Appelez-nous pour un rendez-vous
tél. : (450) 669-4430, sans frais : 1 (888) 478-4430

CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

999, Rose-de-Lima, Laval (Québec) H7E 2S9
Bur.: (450) 661-8844 / Fax: (450) 661-8843

La mission et le rôle du RGCQ

Le RGCQ a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété.

À cette fin, le RGCQ a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres. Les services offerts par le RGCQ

Spécialistes de la gestion immobilière de copropriété divise, les membres du Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec (RGCQ) ont pour objectif d'assurer une gestion professionnelle du patrimoine de centaines de milliers de copropriétaires du Québec. Ces membres sont choisis et recrutés parmi les gestionnaires professionnels, les administrateurs de syndicats, et les intervenants intéressés au domaine de la gestion de copropriétés.

Conseil d'administration :

M. Raymond Ouimet, président
M. Jean Caron, vice-président
M. Pierre César, vice-président
M. Sylvain D. Clermont, directeur général
M^e Yves Joli-Coeur, secrétaire et conseiller juridique

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3.

Direction éditoriale :

Sylvain D. Clermont
Impression : Groupe Quadriscan

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

Téléphone : (514) 916-RGCQ (7427)
Télécopieur : (514) 499-0469
admin@condoliation.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCQ

En plus de travailler à faire reconnaître l'importance de la profession et le rôle du gestionnaire de copropriété, le RGCQ entend :

- Effectuer les représentations utiles auprès des différentes instances gouvernementales, afin que celles-ci soient sensibilisées aux besoins de la copropriété au Québec.
- Offrir à ses membres une formation continue tant juridique que technique sous forme de séminaires, de cours et de rencontres de groupes.
- Proposer à ses membres une aide ponctuelle dans des dossiers ou des situations complexes.
- Favoriser entre ses membres des échanges d'information et de services.

Conditions d'adhésion

Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire d'une copropriété. De plus, tout syndicat de copropriété est éligible, par l'intermédiaire du gestionnaire, du gérant, ou de l'administrateur (ou des administrateurs) qu'il désigne.

Tout membre doit acquitter une cotisation annuelle.

Les corporations et associations de services sont également éligibles.

Fiche d'adhésion

Nom _____
Adresse personnelle _____
Ville _____
Province _____
Téléphone _____
Nom de la copropriété _____
Adresse de la copropriété _____
Ville _____
Province _____
Téléphone _____ Télécopieur _____
Courriel _____

Cotisation annuelle : Gestionnaires et Syndicats, 135\$ plus taxes; chaque personne additionnelle désignée comme représentant d'un syndicat, 100\$ plus taxes; membres corporatifs, 500\$ plus taxes

Prière d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal (Québec) H3A 3H3
Télé.: (514) 916-RGCQ (7427) • Téléc.: (514) 499-0469 • admin@condoliation.org

nettoyage et la protection anti-graffitis, entreprise de couvre-planchers, pour ne nommer que ceux-ci.

Cette activité du RGCQ a été couverte par les médias, entre autres par l'émission *Salut Bonjour* du réseau TVA ainsi que par le Journal La Presse, par le biais de son cahier Habitation du week-end.

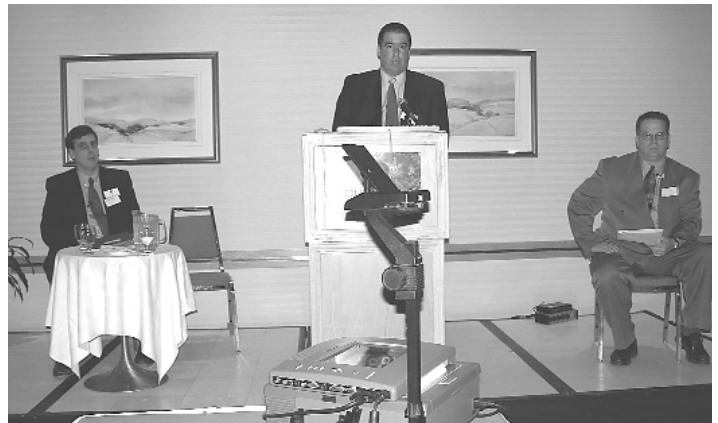
Durant toute cette journée, administrateurs, copropriétaires, gestionnaires de copropriété, entreprises du bâtiment et sociétés de services ont pu ainsi dialoguer et échanger des informations, répondant à un besoin essentiel dans ce segment de la gestion immobilière.

Pour les participants, cette journée fut l'occasion d'identifier de nouveaux fournisseurs, de découvrir les dernières innovations techniques, de s'informer, de consulter des experts et d'assister à l'une ou l'autre des six conférences proposées.

Compte tenu de l'importance de ce rendez-vous et de l'intérêt qu'il a suscité, le RGCQ a décidé de renouveler ce type d'événement.

C'est ainsi que le 1^{er} novembre 2003 aura lieu la deuxième édition de la Clinique et conférences-débats du RGCQ, événement qui privilégiera les thèmes suivants : l'entretien de l'immeuble et les vices de construction.

Lors du prochain événement du 1^{er} novembre 2003, des juristes seront également présents pour exposer les récents développements en matière du droit de la copropriété. C'est donc un rendez-vous à ne pas manquer et nous espérons vous voir en aussi grand nombre ! ■



Me Yves Joli-Coeur, François Taillefer et André Perron



Murielle Dumont et Diane Ménard



Me Martin Hovington, Me Pierre G. Champagne et François Taillefer



Sylvain D. Clermont, Murielle Dumont et Diane Ménard

Docteur FENÊTRE

*Ne changez pas vos fenêtres,
nous les reconditionnons!*

FENÊTRES / PORTES-PATIO

(514) 993-3333

A à Z Calfeutrage
Membre du groupe FENESTRA

*Protégez votre immeuble
contre les moisissures !*

(514) 993-3333

ÉCO-GRAFFITI Inc.

Services offerts :

- ✓ Nettoyage de graffitis
- ✓ Protecteurs anti-graffiti
- ✓ Pellicules anti-scratch & anti-acide
- ✓ Protection des sols (hydrofuge & oleofuge)
- ✓ Décontamination d'hydrocarbures

Éco-Graffiti Inc.
600 rue Peel, bureau 256
Montréal (QC) H3C 2H1
Tél. (514) 648-9198, Fax : (514) 648-7283

www.eco-graffiti.com

LES BARRAGES DE GLACE SUR LES TOITS

Par Marc Villaggi, ing. (www.marcvillaggi.com)

Comme vous avez pu le constater l'hiver 2003 fut particulièrement rude. C'est pourquoi la période estivale est appropriée pour se rappeler les problèmes de toits causés par la glace et la neige. Les barrages de glace et les glaçons qui pendent en bordure des toits font partie du paysage québécois. Au-delà du charme que peuvent y voir certaines personnes, la formation de glaçons et de barrages de glace occasionne bien des dommages aux bâtiments.

La formation de la glace

La glace se forme sur un toit lorsqu'une mince couche de neige accumulée sur le toit réussit à fondre puis à geler de nouveau. Généralement, l'eau de fonte coule doucement vers le bas de la pente et est ralentie dans sa descente par la neige qui a tendance à fondre moins rapidement au-dessus du soffite, lequel est plus froid que le reste du toit puisqu'il n'est pas chauffé. L'excédent d'eau qui réussit à traverser ce petit barrage de neige dégoutte et gèle pour former les premiers glaçons. La succession des cycles de fonte et de gel augmente l'épaisseur de la couche de glace pour former progressivement un véritable barrage de glace en bordure du toit. Lorsqu'il y a des gouttières, l'eau de fonte s'y accumule et gèle pour former, à cet endroit, une épaisse couche de glace. L'accumulation de glace est également favorisée dans les noues. L'eau de fonte suit la vallée formée par la rencontre des pentes des toits et forme un petit lac.

Lorsque le barrage de glace a pris de l'ampleur, l'eau de fonte sous le barrage ou en amont du barrage n'arrive plus à s'égoutter et s'infiltre alors sous les bardeaux et, en l'absence de protection hydrofuge entre le pontage et les bardeaux, l'eau se fraie rapidement un chemin jusqu'à l'intérieur du bâtiment.

Les éléments qui font fondre la neige

La nature peut s'occuper elle-même de faire fondre la neige mais le facteur influençant le plus la fonte de la neige est la quantité de pertes de chaleur en provenance du bâtiment.

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, la fonte de la neige peut se produire dès que la température extérieure est supérieure à -10°C . En fait, la température à laquelle la neige fond dépend :

- De l'épaisseur de la couverture de neige sur le toit.
- De l'orientation du toit.
- De l'intensité du rayonnement solaire.
- De la quantité de pertes de chaleur provenant du bâtiment.

Les remèdes aux barrages de glace

Les dommages occasionnés par les barrages de glace surviennent lorsque l'eau de fonte réussit à pénétrer à l'intérieur du bâtiment. On peut donc jouer sur deux plans pour éliminer les risques de dommages :

1. Diminuer le risque de formation de barrage.
2. Prévoir une barrière étanche sous le revêtement de toit.

Diminuer les risques de formation des barrages

L'isolation

Comme les pertes de chaleur sont la cause première de la formation d'eau sous la couverture de neige, il est primordial d'isoler adéquatement le vide sous toit. Il ne suffit pas d'avoir un facteur isolant très élevé dans le vide sous toit pour éliminer les risques de formation d'un barrage de glace. Encore faut-il que ce facteur soit continu sur toute la surface du plafond. Nous constatons souvent que l'isolant ne recouvre pas complètement le mur extérieur. L'air chaud et humide quitte alors la maison par l'intersection entre le mur et le toit et s'accumule dans le vide sous toit. L'air chaud se faufile également par les imperfections autour des trappes d'accès au comble et autour des ouvertures pratiquées dans le plafond pour les luminaires ou les tuyaux de plomberie.

Le pare-vapeur

Un pare-vapeur continu évitera que l'air chaud qui émigre vers le

comble soit gorgé d'humidité. Le pare-vapeur doit être bien scellé autour des ouvertures du plafond comme la trappe d'accès ou les luminaires.

La ventilation

Un troisième élément essentiel au contrôle des pertes de chaleur consiste à bien ventiler le vide sous toit. Une bonne ventilation permet de dissiper l'air chaud et humide et d'assécher la condensation qui pourrait à l'occasion se former dans le vide sous toit. En effet, comme l'air froid ne peut pas contenir autant d'humidité que l'air chaud, il arrive assez fréquemment que l'air chaud provenant de l'intérieur du bâtiment se condense au contact de l'air froid du vide sous toit. Cette condensation est normalement sans conséquence si la ventilation du vide est suffisante. Une bonne ventilation permet également d'abaisser la température du comble durant l'été ce qui augmente la durée de vie des bardeaux d'asphalte.

La dimension et la disposition des ouvertures sont essentielles pour profiter au maximum de l'effet de la ventilation naturelle qui convient à la très grande majorité des maisons. La ventilation naturelle se fait par des ouvertures sous le soffite (on parle alors de soffite ventilée) et près du faite du toit.

La ventilation naturelle est possible en vertu de deux principes. D'une part, le vent crée des pressions positives et négatives sur le toit forçant l'air à pénétrer par les soffites et à ressortir par les aérateurs à l'autre extrémité. D'autre part, l'effet de cheminée procure aussi de la ventilation: l'air du vide sous toit étant généralement plus chaud que l'air extérieur, il s'élève et sort par les ouvertures près du faite, forçant l'air froid à pénétrer par les soffites. Les systèmes naturels sont efficaces dans la mesure où le vent a une certaine emprise sur le bâtiment et où les ouvertures sont stratégiquement localisées et suffisantes. Ces ouvertures ne doivent jamais être moindre que 1/300e de la surface isolée de plafond lorsque la pente du toit est de 1:6 ou plus. Pour les toits à plus faible pente, les ouvertures doivent être égales à au moins 1/150e de la surface isolée du plafond.

La membrane d'étanchéité auto-adhésive

Les membranes auto-adhésives sont des membranes de bitume modifié que l'on installe sur le pontage avant de mettre en place le bardeau. Installée aux endroits critiques, comme en bordure du toit et dans les noues, la membrane crée une barrière étanche sous le bardeau et dirige vers le bas de la pente l'eau qui s'infiltre sous le bardeau.

La membrane auto-adhésive n'est cependant pas à toute épreuve. Elle est en principe conçue pour se refermer autour des clous qui tiennent le bardeau. Toutefois, lorsque la membrane est installée sur un pontage en planches, il arrive que les clous soient plantés entre deux planches. Le clou est alors lâche et la membrane n'arrive pas à se refermer autour du clou créant alors un léger interstice par où l'eau peut s'infiltrer dans le bâtiment.

Conclusion

Nous avons expliqué les raisons qui causent la formation des barrages, comment l'eau emprisonnée en amont des barrages s'infiltre dans le bâtiment et comment remédier à ces infiltrations d'eau. En pratique, toutefois, il peut arriver que l'agencement des toits et la structure du bâtiment nuisent à la ventilation naturelle. Dans ces cas, il ne faut pas recourir immédiatement à la membrane auto-adhésive pour étancher le toit, tout en laissant la glace se former sur le toit. En effet, la membrane éliminera probablement les infiltrations d'eau dans le bâtiment mais si on n'élimine pas la cause de la condensation, le pontage continuera à se dégrader sous la membrane et après quelques années toute la structure du toit risque d'être endommagée.

Une étude approfondie de la toiture permet généralement de développer un type d'aérateur qui diminuera sensiblement la quantité de condensation dans le comble et de glace sur la toiture. En dernier recours, la membrane auto-adhésive viendra pallier aux déficiences permanentes du système. ■

L'avancement dans le domaine de l'entretien des piscines

Par Murielle Dumont

Depuis une trentaine d'années le nombre de piscines a augmenté de façon considérable et le marché croît à raison de 10% par année. Aujourd'hui, on estime que le marché mondial a atteint plus de trois millions de piscines. Ce marché est devenu assez important pour que des gens s'y intéressent et l'étudient.

Par le passé, on s'est toujours fié au chlore ou au brome pour s'assurer que l'eau de la piscine soit libre de bactéries ainsi qu'au filtre, en combinaison avec le chlore, pour empêcher l'apparition d'algues et nettoyer l'eau.

Cependant, le chlore a de nombreux inconvénients tel que : l'odeur désagréable, les vapeurs nocives, la possibilité d'irritations cutanées. De plus, il détériore et détruit les tissus tout en étant une matière dangereuse à manipuler. Finalement, le chlore laisse une odeur et une sensation désagréables sur la peau même après la douche.

L'accroissement du marché et le désir des humains de toujours améliorer leurs conditions ont stimulé l'intérêt à développer des produits ou des systèmes qui pourraient contrer les désavantages du chlore tout en procurant une eau saine et agréable.

Ce sont ces raisons, combinées à une allergie au chlore, qui ont motivé M. Guy Chrétien à mandater le laboratoire Bodycote-Technitrol à élaborer un produit qui donnerait une eau plus agréable et moins dommageable. Les Dr. Jacques Poitras et Fred Ablenas ont le mérite d'avoir abouti au merveilleux produit *Crystalline H₂O*.

Celui-ci représente un avancement remarquable pour le confort des baigneurs, la facilité d'entretien et une meilleure sécurité. Sur le marché depuis 1997, *Crystalline H₂O* est unique et un produit très intéressant. Il est le seul à remplir quatre fonctions, soit :

- la réduction du chlore;
- le contrôle des algues;
- l'éclaircissement de l'eau;
- la stabilisation du pH.

Ceci veut dire qu'en utilisant *Crystalline H₂O*, vous n'avez besoin que de 0,6 à 0,8 ppm de chlore pour maintenir votre eau de piscine sécuritaire contre les bactéries. D'autre part, en utilisant *Crystalline H₂O*, le chlore ajouté est rapidement transformé en HClO (acide hypochloreux). Cette substance est hautement bactéricide et elle est liquide, donc elle ne s'évapore pas et, par conséquent, il n'y a pas de perte de chlore. L'acide hypochloreux est un acide doux qui n'irrite pas, n'endommage pas les maillots, ne sent pas mauvais et n'est pas corrosif. Cela donne une eau douce, saine et agréable.

Le produit *Crystalline H₂O* contient des agents clarificateurs d'eau, ce qui donne une eau très claire, qui est aussi désirée par les baigneurs.

Quand les piscines sont exposées aux rayons solaires, on sait que l'eau et le soleil sont des éléments de production d'algues. *Crystalline H₂O* contient un puissant algicide qui empoisonne les algues dès leur naissance. On n'a donc pas d'algues dans la piscine. Cela améliore la facilité de l'entretien et la tranquillité d'esprit.

Finalement, le stabilisateur de pH prévient les fluctuations fréquentes de celui-ci et ceci augmente l'efficacité du produit.

Le produit a aussi des avantages intrinsèques quant à son utilisation : il est stable, léger, ne brûle pas, n'irrite pas et n'a pas d'odeur désagréable. Il est fait d'un concentré d'ingrédients purs et facile d'utilisation car il suffit d'appliquer quatre grammes par 10,000 litres d'eau par semaine.

De plus, *Crystalline H₂O* fait réaliser des économies substantielles pour les piscines extérieures et intérieures qui sont exposées aux rayons solaires. Pour les piscines intérieures qui ne sont pas exposées aux rayons du soleil, l'entretien ne coûte pas plus cher et souvent on peut réaliser des économies.

Si on considère tous ces avantages, on doit féliciter le laboratoire Bodycote-Technitrol pour avoir fait avancer le domaine de l'entretien des piscines vers la facilité et le confort des baigneurs. ■

Un logiciel sur mesure pour les syndicats de copropriétés

Par Sylvie Bernier

Plusieurs gestionnaires de syndicats de copropriétés ignorent qu'un logiciel spécialement conçu à leur intention existe sur le marché depuis plus de 11 ans. Ce programme a été développé par des gens alliant l'expérience en gestion de copropriétés, en comptabilité ainsi qu'au niveau informatique et ce, afin de livrer un produit répondant adéquatement aux besoins bien spécifiques d'une telle gestion.

Depuis 1992, le logiciel «Condo Manager» fonctionnait sous le système d'exploitation DOS. Il est maintenant disponible depuis un an en version Windows et des milliers de copropriétés sont maintenant gérées par Condo Manager, version Windows. Des gestionnaires professionnels gérant des centaines de syndicats, aussi bien que ceux ne gérant qu'un seul syndicat, bénéficient déjà des facilités offertes par ce programme informatique.

En concevant le logiciel, les concepteurs ont tenté d'éliminer les travaux routiniers dont, entre autres:

- Les calculs et le traitement des charges communes pour tous les copropriétaires à chaque mois;
- La manipulation des chèques pour le paiement des charges communes;
- Les bordereaux de dépôts à compléter;
- L'établissement périodique des états financiers;
- Les chèques et talons de chèques à écrire, les enveloppes à adresser;
- Les avis personnalisés aux copropriétaires pour leurs nouvelles charges périodiques;

De plus, les concepteurs ont voulu faciliter la tâche aux utilisateurs en leur permettant de :

- Obtenir facilement l'information sur les copropriétaires, les locataires et les fournisseurs;
- Calculer et imputer les copropriétaires pour des cotisations spéciales d'un simple clic;
- Expédier une lettre personnalisée automatiquement pour les aviser de leur part;
- Gérer facilement et rapidement les factures des fournisseurs individuellement;
- Produire des listes de toutes sortes pour avoir l'information disponible sur l'écran mais aussi sur papier;
- Avoir des fonctions automatiques pour la plupart des transactions.

Mais surtout, l'objectif principal du logiciel est de faire sauver du temps et de ne plus avoir à se casser la tête pour savoir si c'est un débit ou crédit qu'ils doivent inscrire dans leurs transactions. Par ailleurs, le logiciel ne vous oblige pas à être un gourou en informatique ou un expert-comptable pour comprendre et utiliser le logiciel.

Avec Condo Manager, la différence est que les concepteurs collaborent avec les clients pour que la transition vers le logiciel ainsi que son utilisation soit facile et agréable. D'autre part, l'équipe des ventes et du service à la clientèle peut vous faire une démonstration à vous et votre conseil d'administration. Par la suite, elle s'occupe de faire la formation sur place de la personne désignée pour utiliser le logiciel.

(Suite en page 6)



Aluminium
Membre du groupe FENESTRA

**Rampes - Balcons
d'aluminium**

Styles uniques / couleurs illimitées

(514) 993-3333



QU'EST-CE QU'UN VICE CACHÉ?

par Me Martin Hovington, avocat associé du cabinet de Grandpré Joli-Cœur

L'expression « vice caché » est bien connue du public et est souvent utilisée à toutes les sauces lorsqu'un acheteur d'un immeuble découvre des anomalies ou des surprises sur celui-ci. Mais qu'en est-il vraiment?

L'article 1726 du Code civil du Québec édicte, à son premier alinéa, ce qui suit :

« 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 le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. »

Lorsque l'on parle de vice caché, il s'agit donc d'un défaut dans l'immeuble ou ses accessoires d'une certaine importance. Par exemple, une fissure non apparente dans le solage, des infiltrations d'eau par le toit, les fenêtres ou la maçonnerie, une mauvaise isolation des murs, des systèmes électriques ou de tuyauterie déficients.

On a souvent tendance à confondre vices cachés et malfaçons. Une malfaçon est un défaut d'immeuble relié au non-respect des règles de l'art. Cependant, même si un immeuble ne respecte pas toutes les normes, comme par exemple les normes édictées au Code de la construction du Québec, cela ne signifie pas pour autant que l'immeuble est affecté d'un vice caché. La malfaçon, pour constituer un vice caché couvert par la garantie légale de l'article 1726 C.c.Q., doit être telle qu'elle rend l'immeuble en tout ou en partie inutilisable ou que l'utilité que l'on pourrait en faire, en tout ou en partie, est grandement affectée, à un point tel que l'acheteur n'aurait pas payé autant s'il avait connu cette malfaçon.

Par contre, une malfaçon, sans être un vice caché, peut affecter la valeur de l'immeuble et ainsi justifier un recours de l'acheteur contre le vendeur dépendamment des représentations du vendeur, de l'importance de la diminution de valeur et de la nature de la malfaçon.

Il existe également un recours spécifique contre l'entrepreneur, le promoteur, l'architecte, l'ingénieur et les sous-entrepreneurs en matière de malfaçon, recours qui fera l'objet d'une analyse plus élaborée dans un article ultérieur.

La garantie légale ne couvre cependant pas le vice connu de l'acheteur ou qu'il aurait dû connaître. Est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans l'aide d'un expert. À titre d'exemple, constitue un vice apparent l'usure d'un toit. Il faut par ailleurs exclure de la notion de vice caché tout ce qui est vétuste et qui fait partie d'une usure normale.

Quant aux dommages qui peuvent être réclamés, il s'agit des coûts des travaux correctifs. Cependant, si le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer le vice caché, l'acheteur pourrait alors réclamer des dommages pour troubles et inconvénients. ■

MEMBRES CORPORATIFS

Architecte et Inspecteur en Bâtiment :

- G.A.P. Immeubles Inc.
Monsieur Georges Fallah 450-478-8807

Assurances :

- Le Groupe Cyr
Monsieur Louis Cyr 450-472-5332

Avocats :

- De Grandpré Joli-Cœur
Me Yves Joli-Cœur 514-287-9535

Balcons :

- A à Z Aluminium
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Calfeutrage :

- Calfeutrage 4 Saisons
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Évaluateurs :

- B.D.B. Évaluateurs
Monsieur Luc Delorme 514-931-7999

Expert Conseil – Science du bâtiment :

- Consultek
Monsieur Fernand Lemay 450-661-8844

Fenêtre – Entretien et remise à neuf :

- Docteur Fenêtre
Monsieur Pierre Montpetit 514-993-3333

Graffiti :

- Éco-Graffiti Inc.
Monsieur Sébastien Tremblay 514-648-9198

Ingénieurs :

- Ingétec
Monsieur Yves Bourque 514-384-8191
- Le Groupe Conseil S.A.E.
Monsieur Hubert St-Pierre 514-339-1500

Logiciel comptable pour copropriété :

- Les Consultants Ingénium Inc.
Monsieur André Drouin 819-868-2069

Maçonnerie et béton :

- Les Entreprises Den-Pro
Monsieur Denis Provencher 450-625-3038

Planchers de bois franc :

- Multi-Carpet Design
Monsieur Benoît Bouchard 514-344-8877

Produits d'entretien de piscine :

- DHMC H20 Inc.
Monsieur Albert Lamontagne 450-669-4430

Un logiciel sur mesure pour les syndicats de copropriétés

(Suite de la page 5)

Connaissez-vous un logiciel qui en fasse autant?

Cas vécu : il est passé 20 :00 heures, un des rares moments dont dispose l'administrateur «X» pour s'occuper de la gestion comptable de son syndicat. Toutefois, il a une question qui ne lui semble pas couverte par l'aide en ligne. Il appelle la ligne sans frais et son problème est vite résolu par la suggestion d'une fonction automatique à laquelle il n'avait pas pensé. Seulement quelques minutes entre la frustration et la satisfaction!

Connaissez-vous un logiciel qui donne un support aussi personnalisé?

Nous vous invitons à consulter le site WEB www.condomanager.com

LE logiciel spécialisé pour la gestion des syndicats de copropriétés.

Au service des gestionnaires de copropriétés depuis 1992

Condo
Manager

Tél. 819-868-2069
courriel info@condomanager.com
WEB www.condomanager.com

▶ PLANCHERS DE BOIS FRANC

Enfin une solution pour les planchers de bois franc pour condominiums!

Depuis plusieurs années, les propriétaires de condominiums étaient aux prises avec deux problèmes majeurs liés à l'installation de planchers de bois franc : l'insonorisation insuffisante et l'humidité provenant du béton.

L'an dernier, les compagnies **Colombia** et **Les sous-tapis Dura Ltée**, soucieuses de répondre aux besoins de leur clientèle, unissaient leurs efforts pour créer un tout nouveau type de plancher de bois franc *engineered* qui, lorsque jumelé avec un sous-tapis **Monosound 750**, solutionnerait efficacement ces problèmes. Distribué par **Carpette Multi-Design** et la boutique **Origine**, la collection de planchers de bois *engineered* **Shadow** vous offre donc des planchers de bois possédant un coefficient FIIC élevé.

Caractéristiques et bénéfices du bois de la collection Shadow :

- Un bois *engineered* à six plis spécialement conçu pour combattre l'humidité du béton et maximiser l'insonorisation du bois (coefficient FIIC élevé). Approuvé par les normes FIIC & ASTM 311.
- Un tout nouveau système de protection du bois nommé «Perma-Finish» composé de 10 couches d'oxydes d'aluminium sans cire, offrant une meilleure protection contre l'usure et les égratignures.
- Une garantie à vie sur la structure & une garantie de 30 ans contre tout défaut de fabrication.
- Des dimensions de 3" X 48" (max.), bois écologique.

Ce bois est offert en 11 couleurs de votre choix avec un fini satiné :

Chêne Gunstock	Chêne rouge naturel
Cerisier brésilien	Moka, chocolat
Érable naturel	Hêtre naturel
Chêne maïs	Chêne caramel écossais
Merbau Bordeaux	Cognac
Érable cannelle	

Méthode d'installation importante à suivre :

- 1- Le sous-tapis doit être étendu, la partie du caoutchouc en dessous et dans sa pleine longueur.
- 2- Étendre l'adhésif uniformément avec une truelle sur le ciment, coller le sous-tapis sur sol, assurez-vous que le contact est bien fait avec l'adhésif. Ne pas coller le sous-tapis au mur.
- 3- Étendre l'adhésif à bois sur le sous-tapis uniformément, bien coller le bois partout, laissez une distance du mur d'environ 1/4" et insérer une lamelle de **Monosound 750** entre le bois et les murs, pour éliminer toutes résonances murales.
- 4- Laissez l'épaisseur d'une feuille de papier entre le corderon et le plancher de bois, il ne doit y avoir aucun contact.

Pour de plus amples informations, contactez :

Les sous-tapis Dura Ltée est fière de présenter le sous-plancher acoustique **Monosound 750**.

Caractéristiques et bénéfices :

Dissimule les irrégularités mineures. Élimine les bruits d'impact. Peut-être installé en dessous d'un plancher chauffant. Résiste à la moisissure et aux champignons. Rehausse le confort. Ne s'écrase pas. Possède le coefficient FIIC le plus élevé sur le marché.

Spécifications du produit

- Épaisseur 6 mm
- Acoustique 70 FIIC (ASTM E492) *Impact Sound Transmission*
- Densité 22 lbs/cu.ft

Caractéristiques

- Doublure poly (Humidité)
- Valeur R (thermique) 0.58
- Largeur (po) 54
- Inflammabilité CAN/CGSB-4.2#27.6-M91
- 30 vg² par rouleau
- Garantie 30 ans
- Conforme aux normes de L'ongc 20GP-23M, SCHLER, 03120 type I
- Ont une récupération après compression prolongée de 80 % conformément à la norme ASTM D1055
- Passe les essais de feu (méthode 27.6)
- Test d'insonorisation aux bruits d'impact (Octave Acoustique inc. Qc)
- Conditions de mesure : chambre à coucher, le De Vinci, Sainte-Foy

Bois : Colombia, collection **Shadow**

Adhésif : Chembon 6700 **écologique**

Dura **Monosound 750** : FIIC astm 70 (FIIC total : 64)

Adhésif : Max 300 **écologique**

Dalle de béton 8 po + crépi

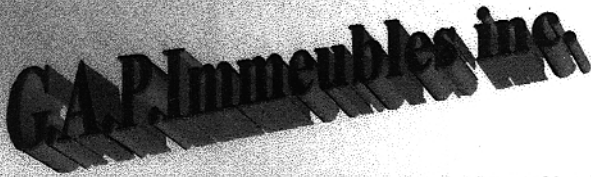
* FIIC est une évaluation du niveau des bruits d'impact d'une pièce à une autre. Une mesure FIIC est un rapport entre transmission (db) et fréquence par bandes aux tiers d'octave (hz).

C A R P E T T E
MULTI DESIGN

8134 A, BOULEVARD DÉCARIE, MONTRÉAL, TÉL. : 514-344-8877 1-877-844-8877
WWW.CARPETTEMULTIDESIGN.COM COURRIEL : CMD@PROXYMA.NET

- > AGENT MANUFACTURIER DE PLANCHERS DE BOIS ENGINEERED (POUR CONDOS)
- > FABRICANT DE CARPETTES (DESIGN SUR MESURE) ET DE MOQUETTES (TAPIS MUR-À-MUR)

NOUS SOMMES FIERS D'ÊTRE ASSOCIÉS À LA boutique **Origine** le retour à la source



Gestion, Architecture, Planification & Inspection des Immeubles

Georges Fallah

Architecte & Inspecteur en Bâtiment

Tél. (450) 478 8807 Fax. (450) 478 4932
5981, Chemin Forest, La Plaine Qc. J7M 1M5

RÉJEAN GILBERT, Ing., CVS
Directeur
Construction



Filiale de Roche Itée, Groupe-conseil
630, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 1500
Montréal, Québec, Canada H3B 1S6
tél. : 514.393.4686
Cell. : 514.953.8400
télééc. : 514.393.4687
courriel : rejean_gilbert@roche.ca
www.roche.ca



Luc Delorme B.A.A. , É.A.
Arbitre Commercial, Associé

1077, rue St-Mathieu, Bur. 200
Montréal (Québec)
H3H 2S4

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)
Fax: 514.931.7911

Internet: www.bdb-qc.com
Email: luc@bdb.qc.ca



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
L'ÉQUIPE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

M^e Yves Joli-Coeur
M^e Pierre-G. Champagne – M^e Pierre Robitaille – M^e Martin Hovington



2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Qc) H3A 3H3
tél.: 514.287-9535 - télééc.: 514-499-0469
courriel: y.joli-coeur@djclegal.com

**PETRIE
RAYMOND**

**Société en nom collectif
COMPTABLES AGRÉÉS**

255, Crémazie est, bureau 1000
Montréal (Québec) H2M 1M2

TÉLÉCOPIEUR : (514) 737-4049
TÉLÉPHONE : (514) 342-4740

AGN International
Accountants Global Network

**GESTION IMMOBILIÈRE
VILLE-MARIE LTÉE**

Janine Huot, MBA
Présidente

2400, rue de l'Acajou
Saint-Laurent, QC H4R 2R8
Tél.: 514-832-0177
Télééc.: 514-331-8255
Courriel: gestion@gestionvillemarie.com



**FIRME D'INSPECTION
ET DE CONSULTATION**

LAVAL
208 Georges-Vanier, H7G 1J3
Tél.: (514) 384-8191 / Télécopieur : (450) 663-3875
E-mail : ingetec@sympatico.ca

MONTRÉAL
3420, boul. St-Joseph est, H1X 1W6
Tél.: (514) 253-4423 / Télécopieur : (514) 252-0071

Science du bâtiment
Étanchéité des toitures
Enveloppe du bâtiment
Fondations - dalle de garage

Marc Villaggi, ingénieur
Directeur de projets



Le Groupe Conseil SAE inc.

Services professionnels

- Audits de bâtiment
- Audits environnementaux
- Expertises et litiges
- Investigations
- Conceptions
- Surveillance des travaux
- Gestion et projets clé en main
- Programmes d'entretien préventif
- Fonds de prévoyance
- Etude d'efficacité énergétique



Une filiale de Trow Consulting Engineers Ltd.



Projeté
ISO 9001

www.solaireau.com

9675 Côte-de-Liesse, Suite 101
Dorval (Québec) H9P 1A3

Téléphone : (514) 339-1500
Télécopieur : (514) 339-1599

- RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE
- NETTOYAGE DES OUVRAGES DE PIERRE
- RÉPARATION DU BÉTON
- RÉFECTION DE SCÉLLANT
- ENTREPRENEUR GÉNÉRAL



**ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE**

60, DES TERRASSES, LAVAL (QUÉBEC) H7L 2C5
TÉLÉPHONE : (450) 625-3038 • TÉLÉCOPIEUR : (450) 625-8110