

CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 17 | N°2 | Printemps 2016

DOSSIER SPÉCIAL
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES
VIVE LA RÉVOLUTION VERTE

ÉCOCONSTRUCTION
ET CONDOS
LE QUÉBEC PEUT-IL
EN FAIRE PLUS?



FISCALITÉ
ÉCOLOGIQUE
CRÉDITS D'IMPÔT
POUR FONDS
DE PRÉVOYANCE?

COLLOQUE PRINTANIER 2016
DU RGCQ UNE NOUVELLE
APPROCHE JUDICIAIRE



JOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK

**SERVICE
24 h**

Depuis 1957

Desjardins 
SÉCURITÉ DU BÂTIMENT

PROTECTION INCENDIE • INTERCOM • GICLEUR
CONTRÔLE D'ACCÈS • CAMÉRA

Vente et service : **514 768-6315**

info@desjardinsalarmes.qc.ca

RBQ 2733-8649-71

MIEUX CONSTRUIRE POUR ÊTRE ÉCORESPONSABLE



LES QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES suscitent une préoccupation croissante dans le monde. Le développement durable y occupe une place grandissante sur l'échiquier politico-économique. Nous ne pouvons plus esquiver cette question, car penser vert est en train de devenir la norme.

Dans le domaine de la construction résidentielle au Québec, véritable moteur économique qui crée des milliers d'emplois, ce développement durable passe par une qualité du bâti sans concession, notamment en copropriété. Il faudra bien en arriver là, un jour ou l'autre, car nos élus doivent être conséquents avec leur choix : cette formule d'habitation collective est utilisée comme un fer de lance pour densifier nos villes, afin d'enrayer l'étalement urbain. Les condos militent donc pour la cause du développement durable.

Le gouvernement québécois devrait instaurer une politique d'inspection totale des chantiers résidentiels, pour s'assurer que tous les immeubles sont bien construits et offrent des performances énergétiques relevées. Dans le présent numéro, André Bourassa, ex-président de l'Ordre des architectes du Québec et membre du CA du RGCC Montréal, propose des solutions pragmatiques pour atteindre ce niveau d'excellence.

Par ailleurs, un autre texte souligne l'embauche d'un second PDG à la Garantie de construction résidentielle (GCR), soit Daniel Laplante. Cet organisme sans but lucratif est le nouveau plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il a été créé le 1^{er} janvier 2015. Depuis cette date, la GCR a inspecté quelques milliers de chantiers résidentiels. Les constats qui y ont été observés sont inquiétants et ont de quoi faire réfléchir.

Vous pourrez également lire un dossier sur deux pages qui traite du Grenelle Environnement. La France s'est fixé des objectifs ambitieux pour lutter contre les changements climatiques. Elle parviendra notamment à les atteindre en obligeant tous les copropriétaires, sans exception, à rendre leurs immeubles ultraperformants sur le plan énergétique.

Le développement durable, il va sans dire, est intimement lié à la qualité dans la construction résidentielle. Cet énoncé devrait interpeller nos élus, en l'occurrence Philippe Couillard, premier ministre du Québec. À son retour d'une mission à la COP21 (21^e Conférence des Nations Unies sur le climat), qui s'est déroulée du 30 novembre au 12 décembre 2015, il a plus que jamais louangé la cause du développement durable. À ce chapitre, les nouveaux objectifs du Québec consistent à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de 37,5 % d'ici 2030, par rapport aux niveaux de 1990. Or, les immeubles résidentiels bien construits participeront à cet effort collectif.

Le monde entier salue le leadership du Québec dans la lutte contre les changements climatiques. Il serait donc incompréhensible de se limiter à un spectre d'activité circonscrit, étant donné l'urgence d'agir pour assurer notre avenir. Nous sommes tous appelés à relever ce défi qui, s'il est mené à terme, donnera un second souffle à l'humanité et assurera un bien-être enviable aux générations futures.

Yves Joli-Coeur

Avocat émérite (Ad. E.) – Éditeur et secrétaire général du RGCC

BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCC est en pleine expansion. Cet organisme sans but lucratif s'affirme plus que jamais dans le paysage de la copropriété québécoise. Les nouveaux membres sont nombreux à y adhérer semaine après semaine. Nous saluons tous ceux qui font partie de la grande famille ainsi que les entreprises qui s'y sont jointes récemment, et les remercions de leur confiance :

CAPITAL RLH INC.
ENTREPRISES J. VEILLEUX ET FILS INC.
AQUA SOLUTIONS
BOURASSA JODOIN INC.
LES IMMEUBLES TANDEM INC.
GESTION CONDO VIP
BUILDINGLINK.COM
D^R-PISCINE

REMERCIEMENTS

Le magazine *Condolaison* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet. Le RGCC tient tout particulièrement à remercier François G. Cellier, qui en est le rédacteur, ainsi que Hélène Joli-Coeur et Laurent Emery, dont l'engagement indéfectible est remarquable dans la production de ce magazine.



www.rgcc.org

Chaque numéro du magazine *Condolaison* est imprimé à 12 000 exemplaires.
Cette publication est distribuée à Montréal, Québec et Gatineau.

PARTIR SANS PAYER



LA TÉLÉVISION DE RADIO-CANADA a récemment diffusé un reportage qui traduit, sans l'ombre d'un doute, une culture très répandue en copropriété : partir sans payer. Lorsqu'un immeuble nécessite des travaux majeurs, par exemple le remplacement de la toiture et des fenêtres, plusieurs copropriétaires revendent leur condo. Ils refilent ainsi la facture à la prochaine génération d'acheteurs.

David Ménassé, gestionnaire de copropriété, décrit très bien cette problématique dans un article qui sera publié dans le prochain magazine *Condoliation*. Les fonds de prévoyance insuffisants sont les principaux responsables d'un tel constat. Bon nombre de syndicats de copropriétaires les négligent, volontairement ou par faute de moyens.

Dans le reportage dont je parlais précédemment, Louis Levasseur, un copropriétaire montréalais, résume l'état d'esprit des acheteurs de condos. Selon lui, il existe deux catégories de copropriétaires au Québec : « Ceux qui ont une vision à long terme et qui veulent un fonds de prévoyance suffisant, et ceux qui veulent se sauver sans payer. »

Cela met en relief un bilan préoccupant, à savoir la capacité de payer plus limitée d'un certain nombre de copropriétaires, plus particulièrement les premiers acheteurs, qui ont été bernés par le mirage des frais de condos dérisoires proposés par certains promoteurs. Au bout d'un moment, la réalité les rattrape et ils se retrouvent dans une situation financière précaire.

Or, sur cette épineuse question, un article propose des solutions fort intéressantes, lesquelles permettraient à la copropriété un développement plus ordonné et mieux encadré. À titre d'exemple, pourquoi n'accorderait-on pas des crédits d'impôt aux fonds de prévoyance, afin que les premiers acheteurs puissent les constituer sans se ruiner? L'idée a été suggérée par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCC, Yves Joli-Coeur. Il deviendrait dès lors possible de financer différents travaux majeurs exempts d'appels de charges (cotisations spéciales).

À une époque où le développement durable est sur toutes les lèvres, et que l'efficacité énergétique figure en tête de liste des priorités, ces crédits d'impôt permettraient à plusieurs syndicats de copropriétaires d'entamer des travaux majeurs, afin d'améliorer les performances énergétiques de leur immeuble. La France, qui veut réduire considérablement ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, accorde plusieurs formes d'aide financière à la rénovation, de sorte que les copropriétés françaises soient beaucoup moins énergivores.

Il faudra voir jusqu'où le gouvernement québécois est prêt à aller, lui qui devrait annoncer, on ne sait trop quand, un projet de loi portant sur la réforme législative en copropriété. C'est à suivre. Bonne lecture!

François G. Cellier

Coordonnateur des communications au RGCCQ et rédacteur du magazine *Condoliation*

LA MISSION DU RGCCQ

Promouvoir la saine gestion des syndicats de copropriété par l'établissement de règles rigoureuses visant à assurer la conservation des immeubles et le maintien de la valeur du capital des copropriétaires.

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

Directeur général : Laurent Emery
Directrice commerciale du RGCCQ : Diane Ménard
Direction artistique : Bernard Lamy Design graphique inc.
Infographie et effets visuels : Sonia Bergeron
Imprimé au Québec

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

Téléphone : 514 916-RGCCQ (7427)
Courriel : info@rgccq.org
Portail : www.rgccq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

2000, avenue Mc Gill College, bureau 1600, Montréal
(Québec) H3A 3H3 Envoi de publication convention # 42063014



www.rgccq.org

CONDOLIAISON

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

VOL. 17 | N°2 | PRINTEMPS 2016



SOMMAIRE

- 03 Éditorial
- 04 Billet
- 05 Membre du CA du RGCCQ
Patrick Hiriart apporte ses compétences
- 06 Copropriété française
Révolution verte
- 09 Plaidoyer pour des constructions de qualité
- 11 Crédits d'impôt pour fonds de prévoyance?
- 13 Planète Copropriété
- 15 L'OBCEF 2016
- 16 Un nouveau PDG à la GCR
- 18 Bâtiments mal entretenus : un cas d'école?
- 20 Condos Montréal-Québec
- 22 Votre immeuble est-il en règle?
- 24 CBCS et controverse
- 26 Charte comptaible et Indice Condo
- 29 Colloque printanier 2016 du RGCCQ
- 30 RGCCQ Québec
- 31 RGCCQ Gatineau
- 34 Pavillon Condo 2016
- 37 Responsable, mais pas fautif
- 38 Parties communes à usage restreint
Ce que vous devez savoir
- 40 Nouveau *Code de procédure civile*
- 43 Loi sur la copropriété
L'avant-gardisme ontarien
- 46 L'entretien des tours de refroidissement
- 47 Qu'est-ce que l'assurance bris des équipements?
- 50 Capsule Nautilus
- 51 Bien communiquer en copropriété
- 52 Insonorisation dite supérieure : méfiez-vous

UN ALLIÉ INDÉFECTIBLE



Patrick Hiriart est membre du CA du RGCQ Montréal.

Symbole d'une grande crédibilité qui inspire la rigueur et le savoir-faire, le RGCQ a récemment consolidé ses assises, ce qui lui a permis d'accroître sa présence dans différentes sphères d'activité.

CETTE ASCENSION remarquable s'explique, entre autres, par un conseil d'administration constitué d'individus compétents. Après avoir procédé à plusieurs nominations stratégiques au fil du temps, ce même CA a pu renforcer son expertise en copropriété, en vue d'offrir une représentation optimale aux milliers de membres qui en font partie.

GRAVIR LES ÉCHELONS

L'un des derniers administrateurs à s'être joint au CA du RGCQ, Patrick Hiriart, en est un autre qui a fait ses preuves. Actif dans le domaine de l'immobilier depuis 1977, il est devenu courtier immobilier agréé au début des années 2000. Puis, en 2008, la défunte ACAIQ – devenue aujourd'hui l'OACIQ (Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec) – l'a embauché comme inspecteur au Service de l'inspection professionnelle. Quatre ans plus tard, il a été promu au Service du développement professionnel à titre de courtier-conseil. Ses tâches sont intimement liées à la formation de base des courtiers immobiliers, ainsi qu'à la formation continue.

S'ajoute à ce parcours professionnel une riche expérience en tant que copropriétaire. Patrick Hiriart vit dans la phase III des Sommets sur le Fleuve (à L'Île-des-Sœurs) depuis 2009, où il a accédé à la présidence du CA un an plus tard. Selon lui, les copropriétaires sont encore nombreux à ne pas comprendre ce concept d'habitation collective, encore que ceux qui vivent dans son immeuble y sont bien au fait. « Plusieurs personnes s'imaginent encore que vivre en copropriété signifie être à l'hôtel, ou dans un logement locatif », observe Patrick Hiriart.

DÉFAIRE LES IDÉES REÇUES

Le RGCQ s'emploie à détricoter cette fausse perception depuis plus de 15 ans, raison pour laquelle cet organisme correspond en tous points à ses valeurs, et qu'il ne s'est pas fait prier pour se joindre à la grande famille. Il faut dire que bien des années avant d'entrer en contact avec les dirigeants du RGCQ, il observait avec intérêt les activités qui s'y déroulaient.

« Pendant une transaction, un courtier immobilier doit faire les recherches en amont qui s'imposent. Les meilleures surprises en copropriété consistent, justement, à éviter d'y être confronté », croit Patrick Hiriart.

« Je souhaite participer, moi aussi, à l'avancement et à l'amélioration des conditions propres à la copropriété. Je veux également contribuer à mieux faire comprendre comment elle fonctionne », affirme Patrick Hiriart, qui estime que toutes les actions et tous les gestes posés par cet organisme tombent sous le sens.

La copropriété est une réalité incontournable de nos jours. Les courtiers immobiliers doivent composer avec cette évidence, si bien « qu'ils sont de plus en plus nombreux à s'éduquer et à s'informer pour mieux la connaître. Cette démarche s'inscrit dans ce que l'on appelle un *work in progress*. Tous ceux qui concentrent leurs énergies dans ce secteur d'activité se forment des compétences, petit à petit, au fur et à mesure que les outils deviennent disponibles pour les aider à y évoluer », constate Patrick Hiriart.

Passionné dans tout ce qu'il fait, Patrick Hiriart a toujours cultivé la même approche : en donner toujours un peu plus que ce que le client demande.

SAVOIR TRAVAILLER

Ces outils mis à leur disposition sont d'ailleurs nombreux aujourd'hui. Ils doivent donc être utilisés et maîtrisés. La Formation Condo pour courtiers immobiliers, à titre d'exemple, représente une occasion en or d'en apprendre un rayon sur la copropriété. Accrédité par l'OACIQ, ce cours est donné par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), en collaboration avec le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur.

« Vendre un condo est beaucoup plus complexe qu'on ne l'imagine. Les vérifications et validations à faire sont nombreuses, sans compter les règles multiples qui y sont inhérentes », de dire Patrick Hiriart. Selon lui, les copropriétés sont l'équivalent d'une petite ville. Les conseils d'administration ont la même fonction qu'un conseil de ville, tandis que les administrateurs personnifient des conseillers municipaux, d'une certaine manière.

En toute fin, il faut considérer le tableau d'ensemble d'une copropriété afin d'en cerner les nombreuses facettes, et pour cultiver une philosophie qui favorise la saine gouvernance. Ce n'est qu'ainsi que l'on peut assurer la pérennité de son patrimoine bâti. □

Les travaux de rénovation résidentielle se multiplient en Europe, notamment en France, qui souhaite diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050. Pour y parvenir, elle misera, entre autres, sur une efficacité énergétique accrue des copropriétés. Le Québec a lui aussi déployé des mesures pour rendre ses bâtiments plus performants, mais en fait-il assez pour la copropriété? Dans ce premier texte compris dans un dossier qui en compte quatre, la France propose des idées novatrices qui participeraient, chez nous, à la préservation du patrimoine bâti d'un concept d'habitation qui est devenu la norme.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Réduction des GES en France

1

AVOIR LES MOYENS DE SES AMBITIONS



FIGURE EMBLÉMATIQUE du développement durable en Europe dont les retombées sont significatives, la France carbure sur des objectifs ambitieux visant à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Seulement dans le domaine du bâtiment, d'ici 2050, tous les immeubles devront avoir été mis à niveau pour être ultraperformants sur le plan énergétique.

Ce pays ne lésine pas sur les moyens déployés afin d'honorer ses promesses. Dans le secteur de la copropriété, qui compte environ 8,5 millions d'appartements, le gouvernement français a prévu des mesures facilitatrices, de sorte que l'ensemble des copropriétaires puisse se conformer aux nouvelles règles.

LE GRENELLE ENVIRONNEMENT

Cette initiative verte découle du Grenelle Environnement, adopté en 2007 et 2009 par l'ex-ministre de l'Écologie, Jean-Louis Borloo. Le Grenelle comporte un objectif essentiel, à savoir la prise de décisions (à long terme) en matière d'environnement et de développement durable. On veut ainsi « restaurer la biodiversité en instaurant une trame verte et bleue, ainsi que des schémas régionaux de cohé-

rence écologique », précise Wikipédia. La diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) figure également au programme, tout autant que l'efficacité énergétique accrue, deux éléments qui contribueront à la lutte contre les changements climatiques.

La loi Duflot (amendée par la loi Pinel), adoptée le 1^{er} septembre 2014, est venue appuyer le Grenelle Environnement. Elle octroie des crédits d'impôt non négligeables aux acheteurs de condos neufs ou en voie d'être achevés, moyennant certaines conditions. Ces allègements fiscaux, qui s'échelonnent sur neuf ans, peuvent atteindre 18 % du montant investi et permettre jusqu'à 6000 euros d'économies annuellement. Tout citoyen français peut y être admissible, à la condition qu'il soit domicilié en France entre le 1^{er} janvier 2014 et le 31 décembre 2016.

CAPACITÉ FINANCIÈRE ACCRUE

Cette prérogative allouée aux acheteurs vise à faciliter l'accession à la copropriété, tout en leur donnant une plus grande marge de manœuvre. Ils pourront ainsi mieux assumer leurs obligations financières, dont celle qui imposera, dès 2017, la création obligatoire d'un fonds travaux (fonds

de prévoyance). Celui-ci permettra, entre autres, l'amélioration ou la transformation des immeubles détenus en copropriété, afin qu'ils deviennent des modèles d'efficacité énergétique.

Suite à la loi Duflot, Ségolène Royal, l'actuelle ministre française de l'Écologie, a fait adopter la Loi de transition énergétique le 17 août 2015, qui assurera une « croissance verte » dans ce pays. En novembre de la même année, elle annonçait la signature d'une convention avec la géante Cofely Services (aujourd'hui ENGIE Services), une société française qui offre des services en efficacité énergétique et environnementale. L'entente dont il est question consiste à « expérimenter des passeports de la rénovation énergétique dans 10 territoires volontaires. »

EN ROUTE VERS L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Ces passeports se déclinent en trois volets : un premier qui porte sur un « diagnostic approfondi », lequel réunit des informations sur la performance énergétique d'un logement, en fonction des besoins des habitants. Le second volet propose des « préconisations de travaux personnalisés », par exemple en ce qui a trait à l'isolation du bâtiment et le



remplacement des équipements de chauffage. Un échéancier est suggéré, ainsi qu'une description des économies d'énergie et des coûts qui y sont associés. Cette étape précise, en outre, les aides et financements possibles pour réaliser ces travaux.

Quant au troisième volet, il donne lieu à une « présentation des résultats issus des travaux », ce qui se traduit par une simulation des économies d'énergie, en vue d'inciter les copropriétaires concernés à passer à l'acte. Au total, cette expérimentation, qui a débuté le 1^{er} janvier 2016, prévoit la réalisation de 1000 passeports. Ces derniers sont offerts gratuitement aux ménages, en vertu d'un financement prévu dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE). Tous les passeports sont assumés par des entreprises certifiées ou qualifiées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

DES OBJECTIFS TRÈS AMBITIEUX

La loi Royal impose, aussi, un renforcement du coefficient énergétique pendant les travaux de ravalement et sur les toitures. Les dates d'application restent à être déterminées par décret. On améliorera d'autant plus le bilan carbone des immeubles. En résumé, la France veut réduire sa consommation énergétique de 50 % en 2050, diminuer l'utilisation des énergies fossiles (ex. : pétrole) de 30 % en 2030, et favoriser le recours aux énergies renouvelables (ex. : solaires, éoliennes et géothermiques) dans une proportion de 23 % avant 2020.

Quant à l'énergie nucléaire, elle devrait chuter de 50 % en 2025, dit-on. On veut ainsi diviser par quatre les émissions de GES à terme. « Actuellement, la consommation énergétique des bâtiments français, toutes catégories confondues, se chiffre à 43 %, ce qui génère 25 % des GES dans ce pays. Il fallait résolument faire quelque chose pour corriger cette situation », souligne Olivier Brane, avocat honoraire français en droit de la copropriété.

AUDITS OBLIGATOIRES

Pour atteindre ces objectifs, les copropriétaires français sont mis à contribution. Leurs immeubles doivent faire l'objet d'un audit énergétique obligatoire, s'ils comptent 50 logements et plus et sont dotés d'un chauffage et d'une climatisation collective. Pour les immeubles qui abritent 50 lots et moins, un mini-audit est également obligatoire, soit le DPE (diagnostic de performance énergétique). L'échéancier est prévu le 31 décembre 2016. « Ces audits proposeront un plan pluriannuel de travaux, advenant qu'ils soient nécessaires, qui sera soumis à l'assemblée générale des copropriétaires pour être voté », nous dit Olivier Brane. Précisons qu'un audit énergétique coûte en moyenne entre 3000 et 4000 euros.

Qu'à cela ne tienne, les collectivités de copropriétaires ne sont pas à court de ressources pour se prendre en main : l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) offre une aide financière équivalente à 50 % du coût nécessaire à la réalisation d'un audit. La différence peut être payée par certaines régions participantes au programme. D'autres types de soutiens financiers existent, par exemple une TVA à taux réduit (5,5 %) pour l'achat d'équipements, tels des panneaux solaires. On peut également se prévaloir d'un dispositif de « fiscalité verte », lequel permet un crédit d'impôt transition énergétique (CITE) à l'achat de matériel écologique.

TRAVAUX SUBVENTIONNÉS

De son côté, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) finance, en partie, des travaux de rénovation thermique pour améliorer le confort des occupants d'un logement. L'Anah accordera un financement de 35 % ou 50 % du montant total des travaux, jusqu'à concurrence de 7000 euros (hors taxes) ou 10 000 euros (hors taxes), selon que les bénéficiaires se classent dans la catégorie « ressources très modestes » ou « ressources modestes ». À cette aide financière s'ajoute la prime habiter mieux, qui couvre 10 % du montant total des travaux, jusqu'à une limite de 2000 ou de 1600 euros. Pour obtenir ces subsides, les bénéficiaires doivent démontrer que leurs travaux réduiront de 25 % la consommation énergétique de l'immeuble.

La France a pris un virage vert et compte aller jusqu'au bout de sa démarche. Qu'importe ce que cela lui coûtera, car la fin justifie les moyens. D'ailleurs, les autres pays qui font partie de la zone euro ont, eux aussi, prévu des mesures visant à réduire leurs émissions de GES.

Cet objectif ne peut être atteint que grâce à un mouvement solidaire mondial. En Europe, tout le monde doit s'y mettre pour éliminer la pollution atmosphérique, en vertu d'une obligation imposée par la Commission européenne, afin que des milliards d'êtres humains puissent vivre dans un monde meilleur. □

Les copropriétaires français peuvent procéder à un diagnostic technique global (DTG) de leur immeuble, en même temps qu'un audit énergétique obligatoire. Le DTG est voté à la majorité simple en assemblée générale de copropriétaires. Il s'intéresse non seulement aux performances énergétiques d'un bâtiment, mais aussi à son intégrité globale. On permet ainsi à une copropriété d'être plus efficace sur le plan énergétique, tout en évitant qu'elle ne se retrouve en difficulté.

Stéphanie Meloche
Chargée de comptes - Services & Solutions CVAC



Trane Canada ULC
3535 boul. Pitfield
Saint-Laurent (Québec) H4S 1H3
Tél : 514-337-3321 poste 299
Cell : 514-292-8839
Télé. : 514-337-3880
stephanie.meloche@trane.com
www.trane.com



PLANIFIKA

Plan de gestion de l'actif :

- Bilan de santé de l'immeuble
- Fonds de prévoyance
- Étude du carnet d'entretien




Info@PLANIFIKA.NET



SOYEZ CONFORME AU CODE DE SÉCURITÉ



RÉFECTION DE BÉTON

Réfection Magma est le partenaire idéal pour les gestionnaires de bâtiments multi-habitations. Nous effectuons les travaux nécessaires pour faire de votre bâtiment un endroit sécuritaire et conforme au chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Assurez ainsi la pérennité de vos stationnements, façades et balcons.

SERVICES OFFERTS:

- Démolition / reconstruction de stationnements, de balcons et d'enveloppe de bâtiment
- Membranes de stationnements
- Démolition robotisée (BROKK)
- Services clé en main
- Injection d'uréthane et d'époxy



T 450 664.4989 F 450 664.0885
1500, rue Marcel-Benoit, Laval (Québec) H7C 0A9
groupemagma.ca
RBQ 8307-9459-24



PENSER VERT

Efficacité énergétique et qualité dans la construction résidentielle

DEUX CONCEPTS **INDISSOCIABLES**

2



POUR LES BESOINS de cet article, *Condoliation* s'est entretenu avec l'ex-président de l'Ordre des architectes du Québec, André Bourassa, qui est aussi membre du CA du RGCQ Montréal. Ce texte aborde une question fondamentale au Québec : la qualité dans la construction résidentielle, que les consommateurs auraient intérêt à surveiller de près. Plusieurs immeubles sont bien construits, s'entend, mais d'autres laissent à désirer, ce qui augmente leur consommation d'énergie et peut entraîner, éventuellement, des réparations coûteuses qui contribuent au gaspillage de matériaux.

LES ACHETEURS COMME PARTIES PRENANTES

D'emblée, les acheteurs devraient s'intéresser à la construction du bâtiment dans lequel ils vivront. « Si cela se fait préalablement à l'érection de logements sociaux,

pourquoi n'en serait-il pas ainsi pour une copropriété? Les consommateurs ne se réfèrent qu'aux condos modèles. Ils se fient à la compétence des entrepreneurs, ne vont pas au fond des choses et ne posent pas toujours les bonnes questions. En fait, toute leur attention est portée sur l'apparence du produit final », nous dit André Bourassa. Pourtant, s'il existe d'excellents constructeurs au Québec, d'autres ne peuvent en dire autant.

PENSER UN BÂTIMENT

Dans un monde idéal, tous les immeubles résidentiels devraient être construits dans des conditions optimales. Ils seraient ainsi exempts de vices de conception ou de construction, et participeraient à une efficacité énergétique accrue pour deux raisons : une consommation d'énergie (ex. : électricité et gaz naturel) moindre, mais aussi une plus grande durabilité des matériaux utilisés pour les construire.

De plus, quand cela est possible, les promoteurs, les architectes et les acheteurs devraient travailler en mode participatif pendant un projet résidentiel. Cet exercice leur permettrait de soulever plusieurs questions fondamentales, par exemple le choix des matériaux de construction.

Les acheteurs apprendraient, notamment, que l'utilisation excessive du verre est contre-productive. « Employé en trop grande quantité, ce matériau rend un immeuble beaucoup plus difficile à chauffer et à climatiser. Il en résulte une consommation d'énergie accrue et une sensation d'inconfort. Cela est d'autant plus vrai au Québec, où la température hivernale peut atteindre des extrêmes. Il faut se rappeler que même s'il est double ou triple, le verre ne performe qu'au tiers de la valeur isolante d'un mur », explique André Bourassa. Il ne s'agit pas de créer des bunkers où les intérieurs sont très sombres, mais plutôt de viser les justes proportions de verre dans un bâtiment, précise-t-il.

Les municipalités ontariennes imposent des inspections de chantiers résidentiels obligatoires. Toutes les constructions neuves doivent en faire l'objet. Au Québec, la Garantie de construction résidentielle procède à des inspections ciblées, lesquelles ne couvrent pas l'ensemble des chantiers résidentiels.

SIMPLIFIER LES FORMES

De même, la forme que prendra un bâtiment a aussi son importance. « Tout immeuble qui comporte des volumétries compliquées sera moins performant, notamment en matière d'efficacité énergétique. Il faut éviter les trop nombreux porte-à-faux, sans oublier les balcons entrants de type loggia, bref les designs sophistiqués qui risquent d'hypothéquer l'étanchéité de l'enveloppe d'un bâtiment », prévient André Bourassa. À défaut de le faire, leurs occupants devront vivre avec les inconvénients pendant toute la durée de vie utile de l'immeuble.

Selon lui, les conséquences pourraient être dramatiques dans une copropriété existante, car celui qui y achète un condo ne sait pas toujours ce qu'il acquiert, en raison de la « loi du silence » entretenue dans certains immeubles. Pour ne pas nuire aux ventes, leurs copropriétaires-vendeurs tairont les vices de construction ou de conception dont le bâtiment est affligé. Ces situations devraient pourtant être dénoncées et inscrites aux registres municipaux concernés, de sorte que les malfaçons commises par les entrepreneurs ne se répètent plus.

Un acheteur devrait aussi s'intéresser à l'endroit où sa copropriété sera construite. Les projets immobiliers bien situés, par exemple près d'une zone déjà développée, nécessitent moins d'infrastructures (ex. : routes, réseaux d'aqueducs, réseaux d'eaux pluviales et d'égout). Cela aura un impact à la baisse sur le prix d'un condo, stimulera l'utilisation de transports « durables », dont la marche, le vélo et les transports en commun, réduira la dépendance à l'automobile et contribuera à réduire les GES.

L'INSPECTION DU CHANTIER

L'achat d'un condo représente bien souvent l'investissement de toute une vie. Il serait donc normal et légitime qu'après avoir imaginé les paramètres du bâtiment, un acquéreur puisse faire un suivi des travaux, afin d'inspecter l'immeuble à différentes étapes du chantier. Il n'est pas rare que l'acheteur d'un véhicule d'occasion exige une inspection mécanique indépendante. Il devrait donc en être de même pour son propre logis.

« Cette inspection serait effectuée en compagnie d'un professionnel du bâtiment, qui examinerait, entre autres, la composition des murs pendant qu'ils sont encore ouverts. Les façades représentent l'un des éléments clés d'une construction. Si leur conception n'est pas conforme, il en résultera des pertes d'efficacité énergétique et possiblement des infiltrations d'eau. Pourquoi ne préconiserions-nous pas ces inspections? » se demande encore André Bourassa. Actuellement, elles ne sont possibles qu'en de rares occasions, ce qui peut entraîner des réclamations coûteuses. Plusieurs syndicats de copropriétaires ont vécu cette expérience dans le passé. Les résultats n'ont pas toujours tourné en leur faveur.

LE GROS BON SENS

Ces visites de chantiers tombent sous le sens, comme en fait foi un article publié aux pages 16 et 17 du présent magazine. Le nouveau président de la Garantie de construction résidentielle (GCR), Daniel Laplante, y affirme que cet organisme a procédé à 3300 inspections de chantiers résidentiels depuis sa création, le 1^{er} janvier

2015. Ces inspections sont ciblées et ne couvrent pas tous les chantiers. N'empêche, quelque 12 000 non-conformités y ont été décelées. Et pas les moindres : pose de solins inadéquate; protection minimale insuffisante contre les infiltrations d'air et d'eau; ponts thermiques dans les murs et continuité déficiente des pare-air et des pare-vapeur. Ces quatre anomalies figurent dans un « top 10 » des défauts les plus souvent observés.

« Tous les chantiers devraient être inspectés », insiste André Bourassa. Le gouvernement québécois aurait intérêt à imposer cette mesure. Il a d'ailleurs annoncé, récemment, sa politique énergétique 2016-2025, qui prévoit des objectifs à atteindre dans le secteur de la construction résidentielle.

EN CONCLUSION

« Au chapitre du développement durable dans le domaine du bâtiment résidentiel, le Québec a encore beaucoup à faire pour prétendre être à la fine pointe », affirme sans ambages André Bourassa. Or, la qualité d'une construction résidentielle exige une planification exemplaire, laquelle commence en amont d'un projet, au moment où les plans et devis sont dessinés.

Plusieurs erreurs pourront être corrigées à ce stade, ce qui évitera de sérieuses dégradations à plus ou moins long terme. Au final, les consommateurs en auront beaucoup plus pour leur argent et le Québec pourra réellement affirmer, sans se tromper, qu'il en fait toujours plus pour contribuer au mieux-être de l'environnement. □

basco
VOYEZ CLAIR
AVEC BASCO
LE SPÉCIALISTE DES FENÊTRES

SERVICES
REPLACEMENT DE VITRES THERMOS
ENTRETIEN DE PORTES ET FENÊTRES
DÉSEMBUAGE
CALFEUTRAGE

514 241.9686 / 1 888 668.0880 / www.bascoworld.com



INNOVATION

Réforme législative sur la copropriété

FISCALITÉ ÉCOLOGIQUE 3

IL FAUDRA PLUS qu'une réformette pour redresser les torts causés à la copropriété québécoise. Le projet de loi qui porte sur la réforme législative en copropriété, que le ministère de la Justice dévoilera prochainement, devrait contenir des mesures inspirées d'une vision et d'un pragmatisme à la hauteur des attentes. À défaut d'être sensible à ces préoccupations, les immeubles qui abritent des condos ne s'en trouveront que fragilisés davantage.

UN PROJET RÉFLÉCHI

Aussi surprenant que cela puisse paraître, le développement durable doit être pris en compte dans ce projet de loi, car il a une incidence directe sur la capacité financière des copropriétaires. Autrement dit, si l'entretien des bâtiments détenus en copropriété participe à une efficacité énergétique accrue, tout copropriétaire devrait avoir les moyens financiers d'atteindre ces objectifs.

« Cette capacité financière peut être obtenue moyennant diverses mesures à la fois originales et constructives », croit Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCC. Selon lui, il faudrait entre autres cibler les premiers acheteurs dans cette réforme, qui sont habituellement moins fortunés que les deuxième, troisième ou quatrième acheteurs.

CRÉDITS D'IMPÔT

« On pourrait leur consentir des crédits d'impôt, afin d'amortir partiellement les frais de condo qu'ils doivent déboursier, ce qui les aiderait à payer leurs cotisations au fonds de prévoyance. Il serait également envisageable d'offrir des crédits pour l'entretien des



bâtiments, à la condition qu'ils fassent l'objet d'une gestion immobilière rigoureuse », d'ajouter Yves Joli-Coeur, qui est le premier, au Québec, à proposer des allègements fiscaux en copropriété.

IMMOPLEX.COM



IMMOPLEX

Gestion de copropriété, locatif, commercial

10

ans déjà !

EXPERTISE

SERVICE PERSONNALISÉ

PROFESSIONNALISME

DISPONIBILITÉ

Téléphone
450-619-6174

Télécopieur
450-619-7695

info@immoplex.com

Mais plus encore, il y aurait lieu d'imaginer un régime d'épargne pour travaux futurs, qui s'adresserait aux acheteurs de première génération, comme cela se fait en prévision de la retraite. En copropriété, cette retraite équivaut au moment où des grands travaux doivent être réalisés, afin de remplacer les parties communes arrivées à échéance (ex. : toiture et fenestration). « Et pourquoi ne pourrait-on pas instaurer un système d'épargne de type REER pour fonds de prévoyance? » soulève Yves Joli-Coeur.

RÉNOVERT

La copropriété contribue à la densification de nos villes, « ce qui génère des revenus supplémentaires en taxes foncières, ainsi que des revenus fiscaux appréciables, grâce aux nouveaux immeubles qui y sont construits », affirme Yves Joli-Coeur. L'État québécois commence à saisir la portée du phénomène, car dans son dernier budget, adopté le 17 mars dernier, il a institué le crédit d'impôt RénoVert.

Ce crédit vise à encourager la rénovation résidentielle écoresponsable. Le montant maximal remboursable se chiffre à 10 000 \$. Il correspond à 20 % des dépenses excédant 2500 \$. Les travaux doivent être confiés à un entrepreneur, aux termes d'une entente conclue après le 17 mars 2016 et avant le 1^{er} avril 2017. Contrairement au précédent programme appelé LogiRénov, RénoVert couvre des travaux réalisés dans les parties communes, par exemple en ce qui a trait à l'isolation, à l'étanchéisation, aux fenêtres, aux systèmes de chauffage et de climatisation.

D'UNE PIERRE DEUX COUPS

Il existe d'autres moyens de financer des travaux écoresponsables, dont la surélévation d'un immeuble, qui consiste à lui ajouter un étage sur lequel sont aménagés d'autres condos. Un syndicat de copropriétaires ferait ainsi d'une pierre deux coups : la vente des nouveaux appartements lui permettrait d'encaisser une somme d'argent substantielle, qu'un promoteur paierait pour construire ces condos dans son immeuble.

Ces nouveaux deniers serviraient à renflouer le fonds de prévoyance (si nécessaire). Ils pourraient ensuite être utilisés pour améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble, ce qui éviterait des cotisations spéciales pour entreprendre des travaux de ce genre.

SUPPRIMER LE DROIT DE VÉTO

Mais un obstacle majeur devrait être surmonté pour permettre ces travaux, soit la suppression du droit de véto dont dispose chaque copropriétaire. Pour éliminer ce droit, il faudrait modifier l'article 1102 du *Code civil du Québec*, qui interdit toute « modification à la valeur relative de la fraction » d'un copropriétaire sans son consentement.

« Il faut se rendre à l'évidence : le cadre législatif de la copropriété, tel qu'il est conçu actuellement, ne fonctionne pas. Les copropriétaires ont sérieusement besoin d'aide pour maintenir viable leur patrimoine bâti. Si rien n'est fait pour leur fournir cette assistance, une grande proportion d'entre eux ne voudront plus acquérir en copropriété », croit Yves Joli-Coeur. Le juste équilibre doit avoir la primauté, afin que tout le monde y trouve son compte. □

DEVIMO
ÉVALUATEURS | EXPERTS EN BÂTIMENT

L'expertise d'une équipe novatrice

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF
ÉTUDE DE FONDS DE PRÉVOYANCE
CARNET D'ENTRETIEN
INSPECTION PRÉRÉCEPTION
EXPERTISE TECHNIQUE
ÉVALUATION DE LA VALEUR ASSURABLE

2016 ENTREPRISE Agréée
RGCQ
FONDS DE PRÉVOYANCE

514 282.6669 • 1 855 338.4661 • DEVIMO.CA

GESTA CONSEIL inc.
GESTION DE COPROPRIÉTÉS / CONDO MANAGEMENT

NOTRE EXPERIENCE
A VOTRE SERVICE

www.gestaconseil.com
info@gestaconseil.com

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES

ADMA
ORDRE DES ADMINISTRATEURS AGACÉS DU QUÉBEC

RGCQ
Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

HÉLÈNE WOODS MBA
Associée principale
(514) 616-6226

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.

1 877 326-0606 # 4228
HYDROSOLUTION.COM

RBAQ #6324-3550-12



PLANÈTE COPROPRIÉTÉ

SURÉLÉVATION ET RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES



CONDOLIAISON a traité de la surélévation dans un numéro qui date d'environ trois ans. Cette pratique est très développée en France depuis plusieurs années déjà, car elle permet aux copropriétés d'obtenir du financement pour améliorer leurs performances énergétiques. D'ici 2050, la France devra diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre, en vertu du Grenelle Environnement adopté en 2007 et 2009. Or, les copropriétés françaises participeront à l'atteinte de cet objectif.

SURÉLEVER LES COPROPRIÉTÉS

La surélévation consiste à greffer un étage supplémentaire aux copropriétés existantes, afin qu'elles puissent y construire des condos additionnels. Le promoteur qui en a le mandat verse un montant d'argent compensatoire à leur syndicat de copropriétaires, qui peuvent, ainsi, financer des travaux de rénovation visant une efficacité énergétique accrue.

Planète Copropriété est l'une des associations françaises qui contribuent à cet objectif ambitieux. Créée en 2009 à Paris, elle réunit différents acteurs liés à la copropriété, par exemple des gestionnaires, des copropriétaires, des bureaux d'architectes, des avocats et des arpenteurs-géomètres. Planète Copropriété soutient et réalise des actions « concourant à l'amélioration de la performance énergétique des immeubles », peut-on lire sur son site Web.

À L'UNANIMITÉ

Il n'y a pas si longtemps encore, la surélévation se butait à la règle de l'unanimité des copropriétaires du dernier étage : tous devaient être d'accord pour que des niveaux supplémentaires puissent y être ajoutés, si bien que ce consentement était pratiquement impossible à obtenir. Les choses ont néanmoins changé il y a quelques années, car le Parlement français a modifié cette règle : dorénavant, pour permettre la construction de parties privatives au-dessus des copropriétaires vivant au dernier étage, il suffit

d'obtenir l'aval des deux tiers d'entre eux. Dans les grandes villes comme Paris, Lyon et Marseille, l'obtention de 51 % des voix des copropriétaires vivant dans tout l'immeuble est suffisante.

Pour tester la faisabilité d'une surélévation, Planète Copropriété a lancé un projet pilote au Merli, un immeuble construit en 1977 et converti en copropriété en 2004. Situé à Boulogne-Billancourt, dans la région parisienne, ce bâtiment abrite 125 appartements. D'ici quelque temps, il en comptera quatre de plus qui logeront sur un nouvel étage. Les unités couvriront au total 280 mètres carrés.

SUPER-MONTPARNASSE, MÉGARÉNOVATIONS

D'autres projets de rénovation énergétique ont actuellement cours en France, et pour lesquels la participation de Planète Copropriété a été requise, dont la tour Super-Montparnasse dans le 15^e arrondissement de Paris. Érigée à la fin des années 1960, elle compte 30 étages et 270 lots. Il fallait procéder au ravalement de sa façade,

car la pâte de verre dont elle était constituée s'effritait dangereusement. Dans les circonstances, le syndicat de copropriétaires a également opté pour sa rénovation énergétique.

Les façades extérieures de l'immeuble, qui couvrent 7787 mètres carrés, verront leur isolation thermique renforcée au moyen d'une laine de roche. Toute la fenestration simple sera par ailleurs remplacée par du verre double, tandis que le nouveau système de ventilation promet d'être beaucoup plus performant que celui d'origine.

L'INNOVATION GRÂCE À BIM

« La beauté dans tout ça, c'est que ces deux projets sont réalisés grâce à la technologie numérique BIM (Building Information Modeling) », indique Olivier Brane, avocat français en droit de la copropriété, mais aussi l'un des membres fondateurs et administrateurs de Planète Copropriété.

Certaines sources d'information contenues dans cet article proviennent du portail LEMONITEUR.fr.



Parmi ses nombreuses caractéristiques, le BIM permet la modélisation (en 3D) complète d'un bâtiment neuf ou rénové, ainsi que la simulation de ses performances. On peut ainsi corriger les anomalies avant que les travaux ne commencent, plutôt que pendant ou après, et ainsi éviter les erreurs coûteuses ou le gaspillage de matériaux. À l'issue des travaux, qui coûteront un peu plus de 4,9 millions d'euros (soit 18 290 euros par lot), la tour Super-Montparnasse consommera 104 kWh/m²an,

au lieu des 170 dont elle a besoin actuellement. Ces travaux seront en partie financés par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), et par la région de l'Île-de-France (qui fourniront 400 000 euros) ainsi que par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dont la participation financière atteindra 136 555 euros. Cette subvention s'adresse aux copropriétaires dont les revenus sont plus modestes. □



Piscine & Spa

www.aqua-solutions.ca

450-433-0047 | 866-433-0047



Désormeaux Patenaude Inc., cabinet comptable spécialisé en copropriété, vous offre tous les services comptables dont vous avez besoin:

- Certification d'états financiers (mission d'audit et d'examen)
- Mission de compilation (avis au lecteur)
- Déclarations fiscales
- Préparation de budget (incluant l'analyse de la déclaration de copropriété afin d'établir les clés de répartition)
- Tenue de livre
- Consultations diverses

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A
adesormeaux@dpcpa.ca

Jasmin Patenaude Adm.A
jpatenaude@dpcpa.ca

Martin Rose
mrose@dpcpa.ca



désormeaux
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2



L'OBCEF EN MISSION À PARIS

LE PROCHAIN Observatoire de la Copropriété Exemple Francophone (OBCEF) aura lieu à Paris, les 29 et 30 septembre prochains. Plusieurs personnalités réputées y prendront part, dont Olivier Brane, avocat français en droit de la copropriété, cofondateur et administrateur de Planète Copropriété, Jean-Pierre Lannoy, syndic (gestionnaire) de copropriété belge et expert judiciaire certifié en copropriété, ainsi qu'Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCO.

Le RGCO en est d'ailleurs à établir la délégation du Québec pour cet OBCEF, qui a connu un succès remarquable lors de sa première édition au Ritz-Carlton Montréal, les 8 et 9 mai derniers, à l'occasion du Congrès international de la copropriété. Cet événement a rassemblé des intervenants québécois, français et belges. Il a donné lieu à une réflexion portant sur l'avenir des copropriétés francophones dans le

monde, et imaginé les outils à mettre en place pour en faire un mode d'habitation meilleur à tous points de vue, que ce soit sur le plan légal, financier, comptable, technique et humain.

Aux dires de plusieurs observateurs, l'OBCEF a jeté les bases d'une crédibilité indéniable à Montréal. Le contenu des débats qui ont été présentés, pendant ce congrès, a été consigné dans un memorandum (livre blanc) produit par l'OBCEF.

UN PIONNIER

L'OBCEF s'est grandement inspiré des actions posées par Jean-Pierre Lannoy. Celles-ci ont créé les conditions favorables à sa naissance. Pour tout dire, Jean-Pierre Lannoy a été la bougie d'allumage des rencontres internationales dans ce domaine, grâce entre autres au salon

Village Copropriété, qu'il a présenté une première fois en octobre 2013 à Bruxelles, en Belgique. Cet événement fut certes un précédent en matière de rencontres internationales portant sur la copropriété. Le RGCO et Condolegal.com vous en diront plus, en temps et lieu, concernant la rencontre prévue à Paris en septembre, et à laquelle participera l'OBCEF. □

L'OBCEF est le fruit d'une démarche entreprise il y a plusieurs années, en vue de mettre en place un réseau d'échanges et d'analyse du « fonctionnement » des copropriétés sur trois territoires, soit le Québec, la France et la Belgique.

Monsieur
caulking
LE BRILLANT
Une Propriété FENESTRA

LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

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

5 14 993-3333
MONTRÉAL - QUÉBEC - GATINEAU - OTTAWA
MONSIEURCAULKING.COM
RBQ : 8293 2476-63

UN NOUVEAU PDG À LA GCR



Daniel Laplante est le nouveau PDG de la GCR.

La Garantie de construction résidentielle (GCR) entame sa deuxième année d'existence.

ELLE CONTINUE d'échafauder sa structure administrative en vue d'atteindre l'objectif ultime, soit offrir une meilleure protection aux consommateurs, mais aussi déployer un service à la clientèle « hors pair ». Son nouveau PDG, Daniel Laplante, aura beaucoup de travail à abattre pour en arriver là. Rencontre avec un homme qui a l'intention de donner le meilleur de lui-même.

UN CHANGEMENT DE CULTURE?

Les « apparences de conflits d'intérêts » semblent être révolues avec la GCR, qui ne regarde plus en arrière et opte vraisemblablement pour la modernité. À l'époque des anciens plans de garantie, leurs administrateurs étaient souvent taxés d'être complaisants à l'égard des entrepreneurs. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), au tournant de l'année 2014, a apporté d'importantes modifications au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ces changements sont officiellement entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2015, date à partir de laquelle la GCR est devenue l'administrateur unique du plan de garantie.

Le nouveau PDG de cet organisme à but non lucratif le confirme : « Les entrepreneurs ne bénéficient d'aucun passe-droit et doivent se soumettre aux nouvelles règles en vigueur. » Tous seront désormais cotés selon les performances qu'ils offriront sur le terrain. En 2016, leur situation financière sera prise en compte pour établir cette cote, ainsi que l'appréciation des rapports d'inspection effectués en chantier. L'année prochaine, soit en 2017, on y ajoutera l'historique des réclamations.

DES ATTENTES ÉNORMES

« Diriger la GCR représente un défi très important pour moi. Je suis d'autant plus motivé à l'idée d'améliorer la qualité de la construction résidentielle au Québec, qui figure parmi

La GCR est l'administrateur du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ce plan obligatoire couvre, entre autres, les copropriétés qui comptent quatre unités superposées ou moins. Advenant qu'un entrepreneur manque à ses obligations légales ou contractuelles, et que ces défauts sont couverts par le Règlement, les acquéreurs concernés pourraient alors procéder à des réclamations.

l'une des missions de la GCR », affirme Daniel Laplante. Il faut dire que les attentes du grand public sont énormes sur cette question, car plusieurs ont en tête le scandale de la pyrrhotite qui sévit à Trois-Rivières depuis quelques années. Cette triste saga a conduit à un régime d'administration provisoire des anciens administrateurs de plans de garantie. Ces derniers continuent, néanmoins, d'honorer les garanties de constructions résidentielles enregistrées avant le 1^{er} janvier 2015.

La construction résidentielle est un secteur d'activité névralgique dont il faut préserver la réputation. Et pour cause, puisque l'achat d'une propriété résidentielle représente bien souvent l'investissement de toute une vie. « Il faut donc permettre à cette industrie d'être plus performante », insiste Daniel Laplante.

TOUJOURS PLUS LOIN

Cette qualité accrue dans la construction se fera en mode continu. En d'autres termes, elle sera en constante évolution au fil du temps. Pour assurer cette progression, la GCR impose, désormais, un contrôle des chantiers de construction pour les bâtiments enregistrés sous sa garantie. Au moment d'écrire ces lignes, la GCR disait avoir procédé à 3300 inspections.

Ces vérifications ont permis aux entrepreneurs d'améliorer leurs pratiques, dit-on. « À force d'en faire, on finit par identifier les problématiques récurrentes », fait savoir Daniel Laplante, qui ajoute que la GCR a créé un « top 10 » des défauts les plus souvent rencontrés. On y remarque entre autres la pose inadéquate de solins, une protection minimale insuffisante contre les infiltrations d'air et d'eau dans un bâtiment, des ponts thermiques dans les murs ainsi qu'une continuité déficiente des pare-air et des pare-vapeur.

COTES À LA BAISSÉ

Au total, 12 000 non-conformités ont été recensées, dont 95 % sont aujourd'hui corrigées. Entre trois et quatre sont observées (en moyenne) dans chacun des bâtiments inspectés. Ceux qui en sont les auteurs voient leur cote diminuer. Cela a une incidence sur la tarification qui leur est imposée.

Il faut savoir qu'un entrepreneur doit payer une prime d'enregistrement pour chacun des projets résidentiels qu'il prévoit construire. Cette tarification sera progressive ou régressive, selon la cote indiquée à son dossier. Précisons que les consommateurs peuvent vérifier si un entrepreneur est accrédité à la GCR, en consultant le registre des entrepreneurs accrédités dans la section consommateur (garantiegr.com/consommateur/) de son site Web. Par ailleurs, l'historique des décisions arbitrales est également accessible sur le portail de la RBQ (rbq.gouv.qc.ca/plan-de-garantie/decisions-arbitrales.html). Ces décisions concernent les réclamations dont un entrepreneur pourrait avoir fait l'objet.

En règle générale, les bons entrepreneurs n'ont rien à craindre des nouvelles politiques en vigueur à la GCR. « Ils se disent même très satisfaits qu'un processus aussi rigoureux ait été mis en place, car pour eux, il y a des avantages indéniables à en tirer sur le plan marketing. Cela leur fera une excellente publicité », note Daniel Laplante. Les autres, s'ils sont moins portés sur la qualité des travaux réalisés, devront se plier aux nouvelles conditions. À défaut de le faire, ils s'élimineront eux-mêmes du marché.

VERS DES INSPECTIONS SYSTÉMATIQUES?

Assisterons-nous, éventuellement, à l'implantation d'une politique d'inspection totale, à savoir que tous les immeubles résidentiels en construction seraient scrutés à la loupe? Cette question a récemment été abordée par le PDG de la RBO, Stéphane Labrie, lors d'un vaste exercice de consultation mené du 18 novembre au 18 décembre dernier : « Nos recherches et observations révèlent qu'au Québec, le système en place ne contribue pas pleinement à la qualité et à la sécurité dans la construction – notamment dans le domaine de la copropriété – pas plus qu'à l'efficacité et à l'efficience dans nos champs de compétences », disait-il en substance.

« Dans un monde idéal, nous inspecterions chaque bâtiment, mais cela aurait des conséquences économiques pour l'entrepreneur, et ultimement pour les consommateurs. Notre système de cotation permet de repérer les entrepreneurs plus problématiques. Il cible également les périodes critiques pendant lesquelles un contrôle des travaux est requis », souligne Daniel Laplante. Quoi qu'il en soit, si tel est le souhait de la RBO, la GCR s'y conformera, bien évidemment.

REDORER SON BLASON

Cela dit, le nouveau PDG a d'autres projets en tête, par exemple mettre l'accent sur un service à la clientèle exemplaire, afin que la GCR soit reconnue comme une organisation à la fine pointe dans ce domaine. À ce chapitre, une avancée importante est déjà acquise : en ce qui a trait au traitement des réclamations, le nouveau Règlement a prévu des délais beaucoup plus rapides qu'auparavant. Mais la GCR veut aller encore plus loin, c'est-à-dire déployer des pratiques optimales que d'autres organisations pourraient prendre en exemple.

Pour donner des ailes à cette promesse, Daniel Laplante souhaite obtenir la certification ISO 9001, et ce, pour l'ensemble des services offerts aux consommateurs et aux entrepreneurs. « La GCR est essentiellement axée sur la dispensation de services. Il nous faudra donc mettre l'accent sur cet aspect », rappelle-t-il.

Le nouveau PDG veut aussi aller à la rencontre des consommateurs qui ont fait affaire avec la GCR. Ont-ils aimé leur expérience? Comment les choses se sont-elles déroulées, et comment devraient-elles se passer? Les entrepreneurs seraient également consultés sur des questions d'ordre administratif, notamment en ce qui concerne le traitement de leur dossier. En somme, pendant ces entretiens, la GCR cherchera à savoir comment améliorer ses procédés.

VISIBILITÉ ACCRUE

Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs existe depuis 1999. Pourtant, bien des gens ignorent encore son existence ou n'en comprennent que peu de choses. Pour pallier cette situation, la GCR lancera une vaste campagne de visibilité. Pour ce faire, elle mettra à contribution son personnel affecté aux communications. La GCR a l'intention d'en faire une priorité à court terme.

En somme, s'il a décroché le poste qu'il occupe actuellement à la GCR, Daniel Laplante le doit, d'abord et avant tout, à l'intérêt qu'il porte pour cet organisme. Ses nouvelles fonctions représentent beaucoup plus qu'un simple emploi. « J'ai l'intention d'investir toute mon énergie dans la GCR, afin que cette organisation devienne le symbole d'une réussite », conclut-il. □

Pour nettoyer vos tapis, faites appel à MAGIC!

Méthode révolutionnaire

- sans humidité
- sans moisissures
- sans décollage

3 étapes pour un nettoyage en profondeur!

Nous nettoyons aussi la céramique

Pour une soumission
(514) 347-2524
info@magicmultiservices.com



LAMARQUE
GESTION IMMOBILIÈRE



GESTION & ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉS

RÉGION DE QUÉBEC

- Gestion complète et personnalisée de votre syndicat
- Service à la clientèle
- Entretien du bâtiment
- Services administratifs et financiers
- Urgence 24/7

1694, 1^{re} avenue, Québec (Québec) G1L 3L6
581.742.7772 | info@gestionlamarque.com | gestionlamarque.com

DÉFICIT D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS : SEULEMENT UN CAS D'ÉCOLE?



Par Jean-Pascal Foucault
Ing. M. Sc. A., conseiller technique et scientifique, tbmaestro inc.

BRÛLANT D'ACTUALITÉ

Nul ne peut échapper à la polémique autour du déficit d'entretien des écoles. Les reportages et photos sur le sujet sont percutants. Nous avons tous rapidement une réaction d'incrédulité et de perplexité par rapport à la façon dont la maintenance et les travaux de remplacements et de rénovations majeures ont été planifiés et réalisés. Pourquoi tant de rattrapage requis? Qu'ont fait les gestionnaires de ces parcs immobiliers? Mais pourquoi s'exposer à tant de risques? Quel est le financement prévu?

Et si nous avons cette réflexion pour nos copropriétés? Est-ce que tout va bien dans le meilleur des mondes?

UNE SITUATION INQUIÉTANTE

Selon les deux tiers des syndicats de copropriétaires, le fonds de prévoyance pour ce type de travaux serait moins de 1 % de la valeur à neuf des immeubles alors que le parc des copropriétés du Québec vieillit allègrement. Qui parmi vous accepterait de vivre dans une copropriété qui prévoirait faire le renouvellement complet de ses composantes tous les 100 ans? Inquiétant n'est-ce pas?

La principale conséquence d'une insuffisance de réserves est sans contredit la perte de valeur de votre investissement. L'achat d'une copropriété est habituellement le plus gros investissement de notre vie. Imaginer qu'un jour nous vendrions à perte n'est pas une option envisageable. Et il n'y a pas de doute, une copropriété mal entretenue mène invariablement à une baisse significative du prix de vente.

QUE FAIRE POUR ÉVITER LA CATASTROPHE?

Des associations et regroupements de copropriétés réclament d'agir en imposant aux administrateurs de condos de se doter d'un fonds de prévoyance approprié par une révision du *Code civil*. Cette contrainte est souhaitable, mais dans les faits, la perte de valeur de votre bien est l'incitation la plus puissante.

La première étape afin de maîtriser la situation est la mise en place et l'alimentation d'un fonds de prévoyance. Pour établir le montant d'argent requis pour ce fonds et sur le moment d'utiliser ces sommes pour faire des travaux, il est fortement conseillé de réaliser une étude de fonds de prévoyance avec le concours d'un expert. Au Québec, une dizaine d'entreprises spécialisées sur ces sujets sont agréées par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCO).

Un rapport de fonds de prévoyance, c'est d'abord un service de qualité. L'expert qualifié doit prendre le temps de vous expliquer les enjeux de la constitution du fonds, la nécessité de procéder de manière méthodique à une visite et une inspection des lieux afin de constituer un inventaire des besoins en travaux, l'intérêt d'analyser les travaux qui ont été réalisés dans le passé, les risques à couvrir, l'opportunité de constituer un carnet d'entretien contenant les meilleures pratiques ainsi que l'incontournable décision d'établir une mise en priorité qui tiendra compte de l'équilibre entre les risques auxquels vous êtes exposés, et votre capacité à payer des rénovations majeures. Par ailleurs, comme pour son médecin, il est souhaitable d'établir une relation de confiance à long terme afin de mieux suivre l'évolution de l'état de santé de votre copropriété.

Cette étude couvre habituellement une période de 25 ans, mais dans les faits, elle doit être impérativement revue et amendée tous les 5 ans, ou annuellement par une mise à jour simplifiée. Celle-ci permet de revoir la stratégie de décision en fonction des événements qui jalonnent la vie de la copropriété.

PRÉSERVER LA VALEUR DU BÂTI

La meilleure façon de maximiser la valeur de votre bien le plus précieux reste l'anticipation et l'intervention au bon moment. Cela permettra d'éviter une situation extrême qui risquerait de devenir un « cas d'école ». □



Nous sommes les experts en matière
d'assurance de copropriété.

Profitez des meilleures protections et de nos conseils avisés.



 Lussier
Dale Parizeau
Cabinet de services financiers

1 855 526-5241
LussierDaleParizeau.ca/condo

DÉFINITIVEMENT LÀ POUR RESTER



Les condos poursuivent leur ascension irrésistible dans tout le Québec. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) le confirme : les mises en chantier de logements collectifs (ex. : condos et appartements locatifs) ont pris la part du lion dans le marché résidentiel québécois.

LE HAUT DU PAVÉ

La copropriété occupe le haut du pavé pour plusieurs raisons. Elle a d'abord permis à des milliers d'acheteurs d'être enfin propriétaires, par exemple les baby-boomers, les jeunes ménages qui ont été séduits par ce concept d'habitation collectif, ainsi que les jeunes professionnels âgés d'environ 20 à 30 ans, qui acquièrent un condo tout près du travail.

ESSOUFFLEMENT

Mais pour l'instant, les ventes de condos neufs et existants se sont passablement essouffées, que ce soit dans la région de Montréal ou de Québec. Sauf que le dernier trimestre de 2015 a fait mentir ces données au centre-ville montréalais, qui inclut notamment les secteurs Griffintown et Centre-Ville Ouest. Octobre, novembre et décembre derniers ont été mémorables dans cette partie de la métropole, notamment dans les deux secteurs précités, qui n'avaient pas connu une telle performance depuis 2012.

« Le centre-ville a connu une augmentation des ventes totalisant 206 %, soit 792 ventes au T4 2015, par rapport à 385 au T4 2014 », indique Mathieu Collette, directeur principal de la division résidentielle du Groupe

Altus. Ce score est largement attribuable au lancement de quatre nouveaux projets d'envergure, dont la Tour des Canadiens phase 2.

Par ailleurs, selon un sondage mené au quatrième trimestre de 2015 par le Groupe Altus, le nombre d'unités invendues a continué de diminuer dans le secteur Centre-Ville. Sur les 8306 qui y sont actuellement offertes, 2181 demeurent invendues, comparativement à 2878 un an plus tôt, ce qui représente une baisse de 24 %.

DÉSÉQUILIBRE

Cela dit, « contrairement à ce que plusieurs personnes pourraient penser, le déséquilibre (en revente) demeure plus important dans la Vieille Capitale qu'à Montréal », nous dit Paul Cardinal, directeur du service Analyse du marché à la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). L'avantage est aux acheteurs dans ces deux marchés, à la différence qu'à Montréal, le nombre de mois d'inventaire se chiffre à 14, alors qu'il grimpe à 20 à Québec. L'équilibre se situe entre 8 et 10.

La demande pour les condos a commencé à décliner pendant la seconde moitié de 2012, lorsque le gouvernement fédéral a resserré les règles d'assurance prêt hypothécaire, qu'il faut désormais amortir sur une période

maximale de 25 ans, et non plus 30 ans. Tout cela pour dire « qu'il faudra compter entre un et deux ans pour retrouver l'équilibre à Montréal, tandis qu'à Québec, deux ou trois années seront nécessaires », prévoit Paul Cardinal.

CONCURRENCE INATTENDUE

Par ailleurs, la copropriété a récemment vu poindre un concurrent à l'horizon, à savoir les logements locatifs neufs et pour aînés. Selon des chiffres fournis par la SCHL, entre janvier et juillet 2015, quelque 3335 condos ont été mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, contre 3504 logements locatifs. À titre comparatif, pendant la même période l'an dernier, il s'est construit 6147 unités de copropriété et 1922 logements destinés à la location. Il s'agit d'un revirement majeur.

Les années 1989 à 1992 ont été les dernières, dans la RMR de Montréal, à cumuler plus d'appartements locatifs que de condos. « Depuis ce temps, chaque année, les appartements en copropriété ont toujours été plus nombreux que les logements locatifs », explique pour sa part David L'Heureux, analyste principal de marché à la SCHL.

Les données les plus récentes soutiennent cette tendance. À preuve, la SCHL annonçait récemment qu'en février dernier, dans la RMR de Montréal, la tendance des mises en chantier se chiffrait à 22 011, comparativement à 21 739 en janvier. Cette hausse en février s'explique par « le démarrage de grands projets d'ensembles de logements locatifs, principalement au centre-ville de Montréal, ainsi que par la construction de nombreux appartements situés dans des résidences pour personnes âgées », déclarait Francis Cortellino, chef analyste de marché à la SCHL pour Montréal.

CONDOS À LOUER

Une certaine proportion des appartements en location sont des condos. Plusieurs promoteurs les louent à défaut de les vendre à court terme. Les investisseurs les louent eux aussi, en vue d'éventuellement obtenir une plus-value à la revente. Là-dessus, les résultats d'une enquête menée en 2015 par la SCHL sont révélateurs : sur un parc constitué d'environ 165 000 condos dans la RMR de Montréal, quelque 24 000 (presque 15 %) étaient en location, tandis qu'à Québec, sur un peu plus de 31 000 unités de copropriété, environ 3500 (11 %) se trouvaient dans cette niche. Les pourcentages précités représentent une augmentation en 2015, par rapport à 2014.

« Ces données sont très intéressantes, car elles indiquent que le taux d'occupation des condos en locations ressemble, grosso modo, à celui du marché traditionnel des logements locatifs », observe pour sa part Kevin Hughes, économiste principal à la SCHL pour la province de Québec. S'ils se trouvent dans des immeubles neufs, voire récents, ou si leur emplacement géographique est attrayant, ces appartements trouvent généralement preneur.

CONDOS HAUT DE GAMME

Mais le marché des condos en location n'est rentable que dans le segment du haut de gamme. Comme l'explique



Tableau 1

Ce tableau indique le nombre de mises en chantier recensé au Québec (dans le domaine de la copropriété), entre les années 2010 et 2015. Les territoires ciblés comptaient 10 000 habitants et plus.

Source : SCHL

ANNÉE	NOMBRE DE CONSTRUCTION
2010	13 362
2011	15 969
2012	16 206
2013	11 529
2014	13 142
2015	9 934

Paul Cardinal, « le loyer moyen à Montréal (760 \$) et à Québec (788 \$) représente un frein à la construction d'appartements locatifs, car ils ne permettent pas de rentabiliser un projet ». Il faut viser une catégorie où les loyers sont beaucoup plus chers, raison pour laquelle la location d'appartements en copropriété est une option avantageuse pour un promoteur.

Bon an mal an, l'engouement pour la copropriété ne se dément pas. Sa gestion souvent erratique préoccupe

néanmoins plusieurs observateurs. « Il faudra notamment s'assurer, à l'avenir, que toutes les copropriétés disposent d'un fonds de prévoyance suffisant, et qu'aucune ne sera prise dans l'engrenage des cotisations spéciales à répétition », fait valoir Paul Cardinal. Plusieurs syndicats de copropriétaires doivent faire un examen de conscience et affiner leurs méthodes, afin de préserver la viabilité d'un concept résidentiel qui est en train de devenir la norme. □

ProTech IB
Division sciences du bâtiment

LE GÉNIE-CONSEIL AU SERVICE
DES COPROPRIÉTAIRES

ProTech IB est votre expert en génie du bâtiment et vous offre des solutions sur mesure pour tous vos besoins en génie-conseil.

COMPÉTENCES STRATÉGIQUES

- Ingénieurs et technologues d'expérience
- Évaluateurs agréés pour valeur assurantive
- Inspecteurs agréés par l'A.I.B.Q.

EXPERTISE TECHNIQUE

- Rapport d'état d'immeuble
- Inspection des façades et parcs de stationnement
- Étude de fonds de prévoyance
- Camet d'entretien des systèmes mécaniques

SOLUTIONS INNOVATRICES

- Balayage de dalles en béton par géoradar
- Relevé ultra-haute résolution des façades d'immeubles
- Thermographie infrarouge

OPTIMISATION DES COÛTS

- Plans et devis pour soumission
- Contrôle qualité et surveillance de travaux
- Gestion de projet clef en main



ProTech IB – des conseils pour préserver votre investissement
6500, aut. Transcanadienne, bur. 400, Pointe-Claire QC H9R 0A5

514 992-3537 | www.protechib.ca

VOTRE IMMEUBLE EST-IL EN RÉGLE?

UNE NOUVELLE DATE BUTOIR du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) était prévue le 18 mars 2016. Les syndicats de copropriétaires concernés par cet échéancier devaient, coûte que coûte, produire leur rapport d'inspection d'immeuble dans les délais prescrits et le consigner dans leur registre.

Le CBCS est entré en vigueur le 18 mars 2013. Il vise à assurer que les bâtiments québécois sont sécuritaires pour les personnes qui les fréquentent, mais aussi pour celles qui circulent à proximité.

DES MILLIERS DE BÂTIMENTS TOUCHÉS

Quelque 3650 immeubles toutes catégories confondues sont ciblés par le CBCS, sans compter 930 parcs de stationnement, 1500 bâtiments dotés d'une ou plusieurs tours de refroidissement, ainsi que 25 000 autres dont les systèmes de sécurité seront passés en revue.

Plusieurs volets figurent au programme, dont un premier qui s'intéresse aux façades d'immeubles comptant cinq étages (hors sol) et plus. Tous doivent désormais faire l'objet d'une vérification tous les cinq ans et d'un entretien périodique. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) impose notamment la tenue d'un registre, au sein duquel certaines informations capitales doivent apparaître, notamment une description des réparations faites, le cas échéant, les modifications ou les entretiens effectués sur les façades, ainsi que les rapports de vérification qui s'y rattachent.

LES DALLES DE STATIONNEMENT

Un second volet touche les dalles de stationnement qui ne reposent pas sur le sol. Encore là, les syndicats de copropriétaires visés doivent compiler différentes informations au sein d'un registre. À titre d'exemple, une copie (si disponible) des plans du stationnement tel que construit, sans compter les photographies, documents et renseignements techniques relatifs aux modifications qui y ont été apportées. Il faut également inclure à ce registre une description des réparations ou des modifications effectuées dans le stationnement, sans oublier les rapports de vérification approfondis.

Le propriétaire du stationnement doit procéder à son inspection visuelle une fois l'an. Ses observations devront être consignées dans une fiche de vérification, laquelle inclura des photographies datées. Cet exercice peut être fait au moyen de la *Fiche de vérification annuelle des parcs de stationnement*, disponible sur le portail Web de la RBQ.



Fréquence des rapports de vérification des façades

Le propriétaire d'un bâtiment doit obtenir un rapport de vérification, et ce, au plus tard le jour du 10^e anniversaire de sa date de construction.

Si, en date du 18 mars 2013, le bâtiment avait :

Plus de 25 ans, mais moins de 45 ans,
un rapport devait être produit avant le 18 mars 2016;

Plus de 15 ans, mais moins de 25 ans,
un rapport doit être produit avant le 18 mars 2017;

Plus de 10 ans, mais moins de 15 ans,
un rapport doit être produit avant le 18 mars 2018;

Le propriétaire doit ensuite obtenir un rapport de vérification des façades tous les cinq ans.

Source : Régie du bâtiment du Québec



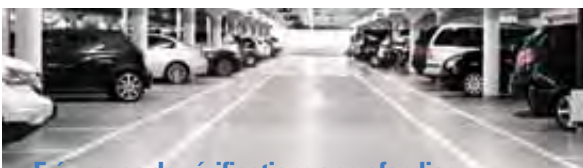
Outre les façades d'immeubles et les parcs de stationnement, le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) prévoit aussi de nouvelles règles concernant les systèmes de sécurité d'un immeuble, ainsi que les tours de refroidissement à l'eau.

Pour tout savoir sur le CBCS, communiquez avec la Régie du bâtiment du Québec au numéro de téléphone **1 800 361-0761**, ou à l'adresse électronique rbq.gouv.qc.ca/securite.

DÉCLARATION DE CONDITIONS DANGEREUSES

Lorsqu'un architecte ou un ingénieur (selon la situation) détecte la présence de conditions dangereuses, que ce soit sur une façade d'immeuble ou une dalle de stationnement hors sol, il doit immédiatement en informer la RBQ et le propriétaire. Le professionnel mandaté indiquera, en outre, les mesures d'urgence mises en place ou à adopter sans délais, afin d'éliminer ces conditions dangereuses.

En plus des mesures d'urgence précitées, le propriétaire est également tenu de remplir un formulaire intitulé *Déclarer une condition dangereuse : façade ou parc de stationnement* dans les 30 jours. Il doit aussi fournir par écrit, à la RBQ, une description élaborée par un ingénieur ou un architecte des travaux correctifs à réaliser, ainsi qu'un échéancier des travaux pour fins d'approbation. À n'en point douter, le CBCS était devenu indispensable, car certains immeubles résidentiels québécois souffrent d'un déficit d'entretien auquel il faut remédier. □



Fréquence de vérifications approfondies des stationnements

Le propriétaire d'un nouveau stationnement doit obtenir un rapport de vérification approfondi entre 12 mois et 18 mois après la fin de sa construction.

S'il s'agit d'un stationnement construit depuis plus de cinq ans au 18 mars 2013, le propriétaire devait obtenir un rapport de vérification avant le 18 mars 2016.

Par la suite, le propriétaire doit obtenir un rapport de vérification approfondi tous les cinq ans.

Une vérification approfondie doit également être menée à la suite de tout événement qui pourrait avoir une incidence sur le comportement structural du stationnement.

Otonom
/ solution

**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.

Partenaire exclusif
 Regroupement
des gestionnaires
et copropriétaires
du Québec

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

Le CBCS contesté

UN DÉBAT VAIN ET INUTILE



LE CHAPITRE Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) crée des remous dans certaines copropriétés, ainsi qu’auprès d’observateurs et de juristes qui crient à l’ingérence du gouvernement québécois. Entré en vigueur le 18 mars 2013 pour des raisons plus que légitimes, le CBCS fait l’objet d’un reproche qui se résume à peu de mots : un recul du droit à la propriété privée.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) est le grand maître d’œuvre du CBCS. Elle veillera à en faire respecter l’application. Mais comment expliquer que ce règlement doive faire face à une telle opposition, alors que dans d’autres cercles avisés, on estime qu’il était plus que temps d’en arriver là?

« Il s’agit d’un débat vain, inutile et inacceptable. Au-delà de la sémantique juridique qui alimente le débat, il fallait agir pour éviter d’autres décès tragiques », lance Yves Joli-Coeur, secrétaire général du RGCQ et avocat (Ad. E.) en droit de la copropriété.

UNE DALLE S’EFFONDRE

Le drame survenu en novembre 2008 au 135, boulevard Deguire, un immeuble situé dans l’arrondissement Saint-Laurent (Montréal), illustre avec éloquence l’urgence de la situation. Saleh Khazali était au volant de sa voiture dans le stationnement souterrain du bâtiment. Soudain, une dalle en béton mesurant 60 pieds sur 80 pieds s’est détachée et lui est tombée dessus. Quelques centimètres seulement sépa-

raient le toit de l’automobile de ses épaules, relate un document du Bureau du coroner. L’autopsie révélera qu’il est mort d’une asphyxie positionnelle.

Les causes de l’accident ont été attribuées à des défauts de construction et d’entretien de l’immeuble, construit vers 1970, ainsi qu’à des réparations inadéquates. « Ses propriétaires successifs n’ont tenu aucun dossier sur l’entretien et les réparations effectuées à ce jour » jusqu’en 2010 (date du dépôt du rapport du coroner), ajoute le Bureau du coroner. Les experts ont pu établir que des réparations ont été faites au fil du temps, mais elles n’ont malheureusement « pas permis de restaurer la capacité initiale de la dalle ».

TUÉE PAR UN BLOC DE 320 KILOS

Le drame survenu au Marriot Residence Inn (sur la rue Peel à Montréal), le 16 juillet 2009, révèle un autre cas pathétique d’incurie. Rappelons que ce jour-là, Léa Guilbeault, 33 ans, est morte après avoir été littéralement écrasée par un bloc de revêtement en béton.

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

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- INDUSTRIEL

Secteur d'activités : Montréal et ses environs

Services Immobiliers Bond

1100 Crémazie Est, Suite 210, Montreal, Québec H2P 2X2
 Tél.: 514 667-5007 • Fax 514 750-7455
 www.sibond.ca

La pièce, qui pesait 320 kilos (plus ou moins 700 livres), est tombée du 18^e étage et a terminé sa chute dans la verrière d'un restaurant, où la jeune femme était attablée avec son conjoint. Ce dernier a quant à lui subi des blessures graves.

Le drame s'est produit à cause de travaux non conformes. Il faut savoir qu'au moment d'ériger l'immeuble, en 1969, le panneau meurtrier n'était retenu que par deux ancrages sur quatre, lesquels étaient situés dans les coins hauts et bas du côté de la fenêtre. « Les deux autres ne présentaient aucune trace de soudure au bâtiment », a révélé la RBQ dans son rapport d'enquête produit en 2009 pour expliquer cette tragédie.

TOURS INFERNALES

Mais les événements catastrophiques recensés ces dernières années ne s'arrêtent pas là. Le 18 juillet 2012, une écloserie de légionellose contamine des personnes demeurant dans un secteur de la basse ville de Québec. Une première personne est infectée, puis d'autres cas sont signalés pendant les jours suivants. Le directeur régional de la santé publique de la Capitale-Nationale déclare l'écloserie. Il mène ensuite une enquête épidémiologique.

La souche de l'écloserie est finalement identifiée le 18 septembre 2012. Il s'agit du Pulsovar A. « Il n'est pré-

sent que dans l'un des bâtiments échantillonnés, soit le Complexe Jacques-Cartier, situé dans l'arrondissement La Cité-Limoilou où se trouvent des tours aéroréfrigérantes (TAR) », précise le Bureau du coroner. Le bâtiment en question appartient à la Centrale des syndicats du Québec (CSQ). Bilan de cette écloserie : 14 morts.

ET CE N'EST PAS FINI

Plus près de nous, en 2016, l'arrondissement Ville-Marie (à Montréal) a été le théâtre d'une autre hécatombe à la mi-janvier dernier : des vents violents ont eu raison de deux façades d'immeubles résidentiels. Le premier, un triplex, est situé au coin des rues Dorion et Ontario. Sa façade s'est partiellement écroulée. Par ailleurs, sur la rue Saint-Mathieu, près de la rue Sherbrooke, un autre bâtiment qui abrite des logements locatifs a subi le même sort. Dans ce cas-ci, la partie supérieure d'une des façades s'est effondrée sur environ cinq étages. Ces deux incidents sont respectivement survenus le 10 janvier dernier à 23 h 30, ainsi que vers 1 h 30 dans la nuit du 10 au 11. Heureusement, ils n'ont fait aucun blessé.

Le temps est donc venu d'investir dans la prévention. « Aller à l'encontre d'une telle initiative équivaut, ni plus ni moins, à s'inscrire en faux contre la protection de vies

humaines. Par conséquent, verser dans l'avocasserie sur un sujet aussi capital n'a aucun sens », s'étonne Yves Joli-Coeur. D'autant plus qu'au Québec, plusieurs bâtiments (toutes catégories confondues) souffrent d'un déficit d'entretien majeur.

Pour appuyer l'argumentaire voulant qu'il faille agir coûte que coûte, Yves Joli-Coeur cite l'article 1039 du *Code civil du Québec*, lequel stipule que : « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. »

LES ASSUREURS CONFIRMENT

Plusieurs compagnies d'assurance constatent la précarité du patrimoine bâti en copropriété au Québec. Même qu'Aviva a récemment tourné le dos à ce segment de marché résidentiel, en raison de fonds de prévoyance insuffisants dans plusieurs immeubles. Ne serait-ce que pour cette raison, les syndicats de copropriétaires québécois doivent se discipliner, ce que le CBCS cherche à faire ultimement. □

Le pont ENTRETIEN MÉNAGER



15 ans de services personnalisés
ménage quotidien / aires communes

Service de portiers/24h sur 24h



COMMERCIAL RÉSIDENTIEL

Pour estimation gratuite

T.514.273.8787 | www.lepontconfort.com

Charte comptable standardisée et Indice Condo

Se démarquer des autres

La copropriété québécoise est en voie d'atteindre une certaine maturité. Cette formule d'habitation collective a réellement pris son envol au tournant des années 2000. Plus d'une quinzaine d'années s'est écoulée depuis. Certains immeubles ont bien vieilli, d'autres non, souvent à cause d'une gestion ou d'une administration plus ou moins convenables.

LA MAUVAISE GESTION d'une copropriété est multifactorielle. Elle trouve entre autres sa source dans une comptabilité désordonnée, voire quasi inexistante. Or, l'une des recettes du succès pour mener à bien la destinée d'un syndicat de copropriétaires repose, notamment, sur un classement cohérent des postes qui sont associés à cette comptabilité. Ceux qui appliquent une formule comptable structurée s'y retrouvent plus facilement, augmentent considérablement leurs performances et se distinguent des autres.

CERNER LES PROBLÉMATIQUES COMPTABLES

À cet égard, le RGCQ a récemment créé un produit qui participera à rehausser la crédibilité d'une copropriété, à savoir la charte comptable standardisée. Elle a été produite par un comité de travail mandaté par le RGCQ, dont les membres évoluent dans différentes sphères d'activité liées à la copropriété. L'objectif visait, essentiellement, à cerner les problématiques relatives à l'information financière des syndicats de copropriétaires.

Ces informations financières ont été recensées dans plus de 70 immeubles, dont les chartes ont été consultées. On a ainsi pu couvrir l'ensemble des postes comptables, par exemple ceux relatifs aux revenus et dépenses du fond d'exploitation et du fonds de prévoyance. Plusieurs gestionnaires et comptables ont ensuite évalué la charte pour en peaufiner le contenu, de sorte qu'elle soit valide et applicable dans la réalité quotidienne.

« La standardisation de cette charte devait tenir compte des besoins d'une copropriété en cette matière, qu'elle soit petite, moyenne ou grande », résume Aline Désormeaux (CPA, CA, Adm.A.), associée



LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES membres du RGCQ sont conviés à participer à un projet pilote, lequel permettra la création de l'Indice Condo. Pour y être admissibles, les candidats doivent convertir leur charte comptable en charte comptable standardisée du RGCQ.

Les responsables du projet retiendront le dernier exercice financier des copropriétés participantes. Ces dernières devront répondre à un bref questionnaire énumérant certaines caractéristiques qui leur sont propres. Après l'avoir rempli, il leur faudra le soumettre à l'adresse courriel suivante : indicecondo@rgcq.org. La charte comptable standardisée et le questionnaire peuvent être consultés au rgcq.org/indice-condo.

Les résultats du projet pilote seront dévoilés au moment opportun. Tous les renseignements fournis par les participants demeureront strictement confidentiels. Et à l'issue du projet pilote, chacun des participants obtiendra en primeur (gratuitement) son propre Indice Condo. Précisons qu'il y a autant de places disponibles que de copropriétés prêtes à participer au projet pilote.

Pour plus d'informations concernant ce projet pilote, ou pour y prendre part, communiquez avec le RGCQ au numéro de téléphone suivant : 514-916-7427, ou visitez le site Web du RGCQ au <http://rgcq.org/indice-condo/>.

La charte comptable d'une copropriété est bien souvent différente d'un immeuble à l'autre. Il faut savoir qu'un syndicat de copropriétaires n'y intègre pas nécessairement les mêmes choses. Pour cette raison, le RGCC a créé une charte comptable standardisée, à laquelle viendra éventuellement se greffer l'Indice Condo.

chez Désormeaux Patenaude, membre du CA du RGCC Montréal et l'une de celles qui ont travaillé à son élaboration. La charte est désormais disponible pour tout syndicat de copropriétaires qui souhaite s'en prévaloir.

AVANTAGES MULTIPLES

Désormais, les choses seront beaucoup plus simples pour les administrateurs d'une copropriété. Et peu importe qui est le gestionnaire en service, car les rapports qui lui seront fournis reposeront sur une codification des comptes, en vertu d'un modèle uniformisé. Rationnelle et conviviale à souhait, cette charte permettra une ventilation des postes. Pour ce faire, ses concepteurs ont prévu ce que l'on appelle des « niveaux de charte », qui indiquent quelles dépenses doivent être incluses aux comptes des niveaux précédents.

Pour bien illustrer ce qu'est un niveau de charte, prenons l'exemple des dépenses associées au surintendant (ex. : salaire, frais d'électricité, frais d'entretien, frais de condo, taxes scolaires et municipales relatives à son appartement), qui seront regroupées dans un poste appelé « Conciergerie ». Grâce à ce réaménagement comptable, un syndicat saura, exactement, combien il lui en coûte pour embaucher un surintendant permanent.

« Les niveaux de charte ont été conçus pour déterminer le coût total d'un élément de dépense », précise pour sa part Jasmin Patenaude, comptable et associée chez Désormeaux Patenaude, qui travaille lui aussi sur ce projet. Bien évidemment, les comptes et les niveaux varieront en nombre, selon les besoins d'un syndicat.

Une petite copropriété n'utilisera probablement pas ceux associés à une piscine ou à une suite d'invités. Elle n'aura qu'à masquer les comptes inutilisés de la charte comptable, qui sera présentée dans un format Excel.

COMPARER LES COPROPRIÉTÉS ENTRE ELLES

La charte comptable standardisée prend tout son sens avec l'Indice Condo, bien que ces deux produits puissent être utilisés indépendamment l'un de l'autre. Pour tout dire, elle permettra les comparaisons comptables entre syndicats de copropriétaires, car elles reposeront sur un modèle unique. Mais pour en arriver là, le RGCC doit recruter des syndicats de copropriétaires qui participeront à un projet pilote. Les observations recueillies dans le cadre de ce projet demeureront strictement confidentielles. « Nous analyserons les dépenses d'une copropriété, poste par poste, afin d'en tirer les conclusions qui s'imposent », précise Jasmin Patenaude.

Un indice général fournira l'évaluation globale d'une copropriété, tandis que des sous-indices identifieront ses forces et ses faiblesses. L'Indice Condo allumera des voyants rouges qui indiqueront si un immeuble est bien géré par rapport à un autre, dont la taille et les caractéristiques (ex. : béton ou brique) sont similaires. À titre d'exemple, si une copropriété consomme plus d'électricité qu'une autre, cela pourrait signifier que l'immeuble a besoin d'être rénové, afin d'accroître son efficacité énergétique.

PLACER SES PRIORITÉS

Cependant, un même poste de dépenses qui coûte plus cher dans une copropriété que dans une autre

ne signifie pas, nécessairement, une perte financière pour la collectivité de copropriétaires concernée. Cette dernière a peut-être tout simplement décidé d'investir davantage dans un aménagement paysager plus complexe, pour ne citer que cet exemple. Les copropriétaires qui paient pour ce service savent que la dépense est plus importante.

Grâce à l'Indice Condo, les copropriétaires pourront évaluer rapidement et facilement la gestion des dépenses dans leur immeuble, tandis que les administrateurs et les gestionnaires corrigeront les lacunes observées, au besoin. Quant aux assureurs, ils auront un portrait juste de l'état et du niveau d'entretien d'un bâtiment. Le risque assurable sera ainsi beaucoup mieux évalué.

UN GUIDE MICHELIN

De leur côté, les courtiers immobiliers se feront un point d'honneur d'utiliser l'Indice Condo comme argument de vente. Cette nouvelle référence sera éventuellement comparable au *Guide Michelin*, en quelque sorte. Véritable bible instituée en France au début du siècle dernier, ce guide attribue des étoiles aux restaurants les plus méritants.

Au final, les syndicats de copropriétaires qui adhéreront à la charte comptable standardisée et à l'Indice Condo constateront, possiblement, les lacunes administratives et d'entretien dont souffre leur immeuble. Il ne tient qu'à eux d'apporter les correctifs nécessaires, ce qui aura un impact positif auprès d'éventuels acheteurs. Ces derniers réalisent davantage, aujourd'hui, l'importance d'acquiescer un condo dans une copropriété gérée de façon exemplaire. □

Fonds de maintenance

Le RGCC innove grâce à la création d'un fonds de maintenance facultatif, qui diffère des fonds d'exploitation et de prévoyance. Il regroupe des dépenses qui lui sont spécifiques, dont celles nécessaires pour repeindre le hall d'entrée ou remplacer des tapis. Un syndicat pourrait décider d'investir moins d'argent dans ce fonds pendant une année, sans que cela ait d'incidence sur l'intégrité du bâtiment, contrairement au fonds de prévoyance qui, lui, est intimement lié à cette intégrité. Le fonds de maintenance permet donc d'abaisser les montants d'argent consentis au fonds de prévoyance, ce qui soulagera plusieurs collectivités de copropriétaires.

Depuis 1997

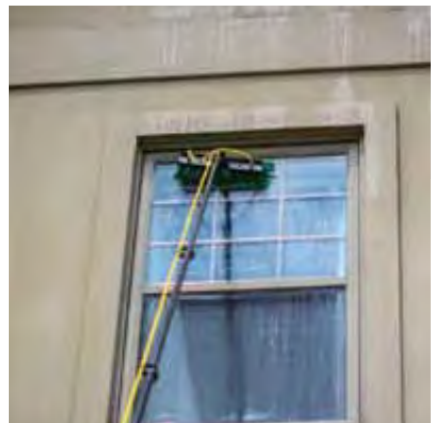
ENTRETIEN

Le Chiffon Doré

ENTRETIEN INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR
DE COPROPRIÉTÉS

On s'occupe de tout!

514-325-0825



Colloque printanier 2016 du RGCQ

Comprendre le nouveau *Code de procédure civile*

LE COLLOQUE PRINTANIER 2016 du RGCQ aura lieu le 23 avril prochain à l'Hôtel Sandman (Longueuil). Il y sera question des règlements de conflits en copropriété, au regard du nouveau *Code de procédure civile*. Désormais, avant même de songer à s'adresser au tribunal, tout justiciable doit préalablement considérer la médiation, la négociation, la conférence de règlement à l'amiable et l'arbitrage pour régler un conflit.

Le ministère de la Justice veut ainsi désencombrer les tribunaux, mais aussi rendre la justice plus accessible à tous. L'avocat émérite Yves Papineau, l'un des conférenciers qui prendront part à l'événement, abordera la question de l'arbitrage en copropriété du point de vue logistique. À qui s'adresser pour s'en prévaloir? Comment notifier les parties et présenter ses arguments? Comment mettre en œuvre et contester une sentence arbitrale? Autant de questions et bien d'autres figurent au programme de cette conférence.

COMME AU TRIBUNAL

« L'arbitrage est semblable à une audition devant un juge, à la différence qu'il n'y a pas d'appel possible. Les parties sont entendues comme elles le seraient au tribunal. À l'issue du processus, l'arbitre rend une sentence arbitrale. L'arbitrage est cent fois plus rapide qu'un procès. Tout peut être terminé en une dizaine de jours », explique Yves Papineau, qui est également médiateur en copropriété.

La nature des litiges à traiter peut prendre diverses formes, par exemple un conflit entre deux administrateurs concernant la gestion d'une copropriété, ou une mésentente à propos de la déclaration de copropriété. Il arrive que certains énoncés qu'elle renferme soient difficiles à interpréter, ce qui crée parfois des tensions nécessitant les services d'une tierce personne pour les atténuer.

« Ces conflits sont bien souvent générés par des malentendus, en raison d'une absence de dialogue », remarque Yves Papineau. Au début d'une médiation, les parties en cause doivent s'exprimer à tour de rôle, afin d'expliquer clairement leurs points de vue. « Cet exercice confirme, dans bien des cas, que les uns n'avaient pas réellement compris les intentions des autres », d'ajouter Yves Papineau. Cela permet à tout le monde de mettre un peu plus d'eau dans son vin, créant ainsi les conditions propices à la résolution d'un conflit. □

Comment régler vos conflits?

La copropriété face à la nouvelle philosophie de la justice

23 avril 2016 – Hôtel Sandman, Longueuil

8 h 30 – 9 h

Accueil et inscription

9 h – 9 h 15

Discours d'ouverture

Donné par le président d'honneur du colloque, Pierre Chagnon, bâtonnier, avocat émérite à la retraite

9 h 15 – 10 h 15

Un nouvel encadrement légal

Découvrez les orientations générales du nouveau *Code de procédure civile* et leurs conséquences sur la vie en copropriété. En particulier, nous présenterons les différents modes alternatifs de règlement des litiges mis de l'avant par le nouveau Code, parmi lesquels la médiation et l'arbitrage. Nous nous pencherons également sur la portée et les limites de la clause de médiation et d'arbitrage dans la déclaration de copropriété.

Marie-Cécile Bodéüs, avocate, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.
Luc Huppé, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.

10 h 15 – 10 h 30

Pause-café

10 h 30 – 11 h 15

Désamorcer les conflits avant qu'il ne soit trop tard

Cette présentation met en lumière les meilleures pratiques pour éviter que des désaccords mineurs s'enveniment et dégénèrent. Comment régler les conflits à la source avant qu'il ne soit trop tard?

David Ménassé, président, Équipe Propri-Gestion

11 h 15 – 12 h

Les litiges internes à la copropriété : qui fait quoi, et comment?

Suivez les différentes étapes du processus de règlement des litiges à l'intérieur des copropriétés. Quels sont les droits et obligations de chacun aux différentes étapes de la médiation et de l'arbitrage et comment définir qui sont les personnes intéressées?

Yves Joli-Coeur, avocat émérite, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.

12 h – 13 h

Pause-dîner

13 h – 14 h

L'arbitrage en copropriété : aspects pratiques

Cette conférence touche aux aspects pratiques de l'organisation d'un arbitrage. À qui s'adresser, comment notifier les parties et comment présenter ses arguments sont autant de questions auxquelles notre conférencier répondra. De plus, vous apprendrez comment mettre en œuvre et contester des sentences arbitrales.

Yves Papineau, avocat émérite, Papineau avocats inc.

14 h – 14 h 15

Pause-café

14 h 15 – 15 h 15

La médiation en copropriété et devant la Cour des petites créances

La médiation sert à régler les litiges en arrivant à une solution négociée et acceptée des deux parties. Découvrez les meilleurs moyens pour mettre sur pied cette procédure complexe et obtenir un résultat satisfaisant. La médiation étant également disponible devant la Cour des petites créances, venez découvrir comment se déroule ce processus dans ces conditions et quelles sont les nouveautés prévues dans le Code.

Pierre G. Champagne, avocat, de Grandpré Joli-Coeur, S.E.N.C.R.L.
Sébastien Fiset, avocat, Fiset Légal

15 h 15 – 16 h

Table ronde

Inscription préalable requise au www.rgcq.org ou en composant le 514 916-7427, poste 1
Les membres du RGCQ bénéficient d'un tarif préférentiel (livret des conférences et repas inclus)

Refaire une réputation à la copropriété divise

Par M^e Michel Paradis, président, RGCQ Québec

IL NOUS A SEMBLÉ récemment que la copropriété est malmenée dans les médias. Que ce soit à *La facture*, à *J.E.* ou même dans les médias écrits, les histoires d'immeubles à condos mal construits, non entretenus ou mal gérés abondent. Les statistiques de ventes immobilières montrent presque toujours que les maisons seules se revendent mieux, avec un meilleur profit, que les appartements en copropriété. Malgré un regain récent au centre-ville de Montréal, la vente de copropriété neuve stagne à travers la province, notamment à Québec, où les projets envisagés se transforment les uns après les autres en « condos locatifs ». La promotion de ces projets se fait d'ailleurs souvent aux dépens des copropriétés divises, qualifiées de nids à problème.

Il est donc grand temps que les syndicats et leurs copropriétaires se prennent en main. On doit en finir avec les immeubles sans administration, sans entretien, sans registre et sans fonds de prévoyance. Que ce soit dans les copropriétés de 2 unités ou de 200, tous doivent prendre conscience qu'elles ne pourront plus se revendre comme avant, si les règles applicables (les règlements, le *Code civil*) ne sont pas suivies. Les administrateurs doivent entretenir et réparer les immeubles, quel qu'en soit le coût, et peu importe si les charges doivent augmenter en conséquence. Ils doivent garnir le fonds de prévoyance, gage de la santé financière de leur syndicat. Les copropriétaires doivent trouver parmi eux le nombre d'administrateurs requis, et les chérir, s'ils font du bon travail, étant donné que



ces personnes dévouées se sacrifient au service du patrimoine collectif. Les copropriétaires doivent écouter leurs administrateurs qui leur rappellent de respecter les règles, de ne pas faire de travaux sans autorisation, de payer leurs charges, de ne pas déranger les voisins, etc. Mettons tous en pratique le slogan suivant : **VIVRE EN CONDO : UN INVESTISSEMENT PROFITABLE!** Redonnons ses lettres de noblesse à la copropriété divise. □

L'avantage de vivre ensemble

privilegescondo.com

JUSQU'À 90% DE RABAIS

POUR LES COPROPRIÉTAIRES CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS

jusqu'à 90%	jusqu'à 40%	jusqu'à 30%	tarifs avantageux special rates	8%	jusqu'à 100\$
15%	10%	15%	15%	jusqu'à 12%	10%
10%	25%	10%	10%	10%	tarifs avantageux special rates
jusqu'à 20%	tarifs avantageux special rates	jusqu'à 15%	tarifs avantageux special rates	10%	Propulsée par le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

POUR CONNAÎTRE LE OFFRES DISPONIBLES visitez le www.privilegescondo.com

La rédaction d'un règlement

L'affirmation suivante n'étonnera certes personne : nous vivons, au Québec et à l'intérieur de la fédération canadienne, dans une société démocratique fondée sur la primauté du droit.

LE CITOYEN ORDINAIRE, dans le cadre de ses occupations quotidiennes, est en effet exposé à une multitude de lois et de conventions qui lui dictent non seulement sa conduite, mais aussi toutes ses relations et rapports avec autrui et le monde extérieur. Si, en outre, il demeure en copropriété, alors ses faits et gestes devront se plier aux consignes stipulées dans sa déclaration.

Lorsque dans une copropriété, on désire remédier à une situation problématique ou simplement améliorer un aspect quelconque du quotidien, toute personne membre du syndicat peut le faire en soumettant un projet de règlement. Sa rédaction exige toutefois qu'on y réfléchisse longuement et qu'elle soit faite avec soin, doigté et discernement. Deux aspects complémentaires doivent être considérés dans la rédaction d'un règlement : sa formulation et son objet.

Sans vouloir blesser quiconque, force est de constater que la plupart d'entre nous dédaignent rédiger ou écrire un texte. De nos jours, les personnes ayant ce que jadis on appelait une belle plume sont rarissimes. Quoi qu'il en soit, depuis la réforme du *Code civil*, cette tâche peut dorénavant être accomplie par les copropriétaires eux-mêmes. Bien au-delà des règles de grammaire et de syntaxe auxquelles l'auteur ne pourra déroger, le libellé du texte devra être rédigé dans un langage clair et précis et ne contenir aucune ambiguïté ni redondance. Il est utile de garder à l'esprit cette maxime de La Rochefoucauld : *La véritable éloquence consiste à dire tout ce qu'il faut, et à ne dire que ce qu'il faut.*

Quant à l'objet, ce dernier doit être bien circonscrit. M^e Christine Gagnon, notaire, suggère de soumettre toute proposition de texte au test de l'article 1056 du *Code civil*. Cet article stipule que la déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires à moins qu'elle ne soit justifiée par la destination de l'immeuble. Par souci d'efficacité, on devrait aussi se questionner sur la pertinence d'un nouveau règlement. Ne pourrait-on pas régler cette situation par un autre type d'intervention? Est-ce qu'une interprétation plus large d'une clause de la déclaration pourrait s'appliquer à cette situation?

Si la solution privilégiée demeure la rédaction d'un règlement, alors il faut s'assurer, comme le suggère l'auteure précitée, qu'il est justifié par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. Autrement dit, est-ce que la restriction, la prohibition, l'obligation ou la permission imposée ou autorisée par le nouveau règlement restreint un droit individuel et, le cas échéant, est-elle justifiée par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation? La réponse à cette question n'est pas simple et illustre



bien le défi auquel est constamment confronté le syndicat, soit de maintenir ce fragile équilibre entre les droits individuels des copropriétaires et l'intérêt collectif. En terminant, rappelons certains faits concernant les règlements :

- Seule l'assemblée des copropriétaires est habilitée à modifier le Règlement (Partie 2 de la déclaration);
- Un nouveau règlement entre en vigueur au moment d'un vote favorable de l'assemblée;
- Tout nouveau règlement n'a pas à être notarié mais doit être consigné au Registre de la copropriété;
- Le Règlement est opposable aux locataires ainsi qu'à tout occupant de l'immeuble dès qu'une copie leur a été remise. □

Michel Mancini, secrétaire, RGCQ Outaouais

ARGUS



PROBLÈMES...

Infiltrations d'eau ? | Maçonnerie ? | Calfeutrage ?

514 624-6536

- Experts en consolidation, reconstruction de structures et parements de brique, pierre, béton
- Solutions aux problèmes :
 - D'infiltrations d'eau - Tirage de joints - Vices de construction - Enduits protecteurs et étanchéité
 - Éclatements et fissures - Calfeutrage de très haute qualité avec garantie
- Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau.
- Spécialistes : édifices en hauteur

Licence RBQ : 2543-4697-04

arguss@videotron.ca



ARCHITECTES

G.A.P. Immeubles inc.
Petron Architecture
Planifika
Zaraté + Lavigne Architectes

ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES

Cusson & Létourneau
Labre & Associés

ASCENSEURS

Schindler Ascenseurs Corporation

ASSURANCES

Accent Solutions d'Assurances
Alpha Risk management
Assurances ML
BFL Canada Risques et Assurances Inc.
Desjardins Assurances Entreprises
Dubé Cooke Pedicelli
Groupe SCR, Soly, Chabot, Ranger Ltée
Invesa, Assurances
et services financiers
La Capitale Assurances générales
Lareau, courtiers d'assurance
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.
Lussier Dale Parizeau Inc.
SSQ Auto – Assurances Accès Générales
SSQ Auto – Assurances Christian Tardif

AVOCATS

Chianetta Avocats
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
Papineau Avocats inc.
M^e Pierre Zeppetini

BALCON

Les Aluminiums Williams Inc.

BÉTON

Réfection Magma
Dumoulin et Associés

CALFEUTRAGE

Calfeutrage Élite
MK Calfeutrage
Monsieur Caulking

CHAUFFE-EAU

Hydro Solution

CHAUFFAGE/CLIMATISATION

Navada

COMPTABLES

Désormeaux Patenaude, CPA
Sassi Comptable Professionnel agréé

CONCIERGERIE/PORTIERS

Seprali

DÉCONTAMINATION

Hygienaction Inc.

DÉMÉNAGEMENT

Transport et Aménagement Lafrance

DÉTECTION DE FUITES D'EAU

Akitronic
Électrovolta
Noflo Inc.

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Fusion Énergie

ENREGISTREMENT DE RÉUNIONS

Studio express

ENTRETIEN DE BÂTIMENT

RC Hydrofuge

ÉTHANOL

Flammes Concept

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Bourassa Jodoin
Capital RLH Inc.
Eximmo Montréal
GLT+ Services conseils
Prud'Homme Mercier et Associés

FENÊTRES

Basco
Fenestra
Fenplast Portes et Fenêtres

GESTIONNAIRES

Cabinet de gestion Désormiers Lamy
Centraux gestion immobilière
Condo Action
Condo Stratégis
CondoVision
Ellix Gestion Condo
E-mc gestion immobilière
Équipe Propri-Gestion
Fitzback Services
Gesco-Conseil
Gescon RM
Gesta Conseils inc.
Gestactif inc.
Gestion Bagdad
Gestion Condo Harmonie
Gestion Condo Plus inc.
Gestiondecondos.com
Gestion Condo VIP
Gestion d'immeubles RSW
Gestion d'immeubles M.R.
Gestion E.S.P.
Gestion Imhotep
Gestion immobilière Patrimonium
Gestion immobilière Griffin
Gestion immobilière HPDG
Gestion immobilière Impax inc.
Gestion immobilière MRS
Gestion immobilière Subec
Gestion immobilière Vertical
Gestion immobilière Wilkar
Gestion Implex inc.
Gestion Logistique Condos
Gestion JB Plus/Al Prestige
Gestion Mont-Tremblant
Gestior
Groupe conseil Tapama
Groupe immobilier Celico
Henri Proulx, ADM.A.
Lecor inc.
Option Condo
Prougestim
Sequoia Gestion immobilière
Service de gestion d'immeubles M.R.
Services immobiliers Bond
Services immobiliers Trustcan
Solutioncondo.com
Solutions gestion Joannette

GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

HOMME À TOUT FAIRE

Beau-frère à louer

INGÉNIEURS

Centre CIEBQ
Consultants facades plus

Gesco / Norex
Enerset Consultants
Inspec-sol
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin Inc.
ProspecPlus Conseil
Protech-IB
St-Pierre et associés
TBMaestro

GESTION PARASITAIRE

Exterminapro

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

François Dussault
Genirom

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Pros-pec Habitation

INSONORISATION

Finitec Canada inc.

INSTITUTION FINANCIÈRE

BMO – Banque de Montréal

LIBRAIRIE/ÉDITION

Wilson & Lafleur Ltée

LOCATION D'OUTILS

Location d'outils Simplex

LOGICIEL

Buildinglink.com
Les Consultants Ingénium Inc.
Solutioncondo.com

LUMINAIRES

Luminaire & Cie

MAÇONNERIE

Construction Argus

MAINTENANCE ET NETTOYAGE

GUM^x

NETTOYAGE DE CONDUITS

Nettoyage DRY SEC

NETTOYAGE DE TAPIS

Entretien Solathèque

NETTOYAGE DE VITRES

Services d'entretien Boily Ltée

NOTAIRES

Bisaillon Lévesque et Associés
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.
LRV Notaires S.E.N.C.R.L.

PEINTRE

Monpeintre.ca

PEINTURE

Bétonel

PISCINES

Aqua-Solutions
D'-Piscine
Odyssée Aquatique
Poséidon Spa et Piscines

PLOMBERIE

Plomberie Instal-Précision

PORTES DE GARAGE

Les Portes JPR

PRÈLEVEMENTS PRÉ-AUTORISÉS

Otonom Solution

RÉPARATIONS D'ÉLECTROMÉNAGERS

Service 2000 Électroménagers

REGISTRE

Services Conseils RD3C

RÉNOVATIONS

Groupe Miro Construction Inc.
RSB Spécialistes en bâtiment

SERVICES D'ENTRETIEN MÉNAGER

Acteco
Gestion GC
GUM^x
Le Chiffon Doré
Lepont Confort

SÉCURITÉ

Desjardins Systèmes de sécurité
Guard-X
Secutrol

SINISTRES

Dargis et Cie Inc.
Groupe Tandem
Immo Excellence
Les Immeubles Tandem Inc.
Polygon Canada Inc.
Restauration Première Action
Sinistre Montréal

TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

ALLB inc.
Consultek
Cossette & Touchette inc.
Devimo
NivoEx

TOITURES

Alliance Toitures
Les Couvreur Duro-Toit
Entreprises J. Veilleux et Fils Inc.
LK industrie Inc.
Toitures PME

TOURS DE REFROIDISSEMENT

Trane Systèmes Commerciaux (TSC)

TRAVAUX EN HAUTEUR

Vertical Solutions

VALEUR ASSURABLE

Groupe Proval
Specs
SPE Valeur Assurable

VENTILATION

MC Ventilation
Ventilation Détectair

<https://www.rgcq.org>

Consultez le site Web du RGCQ
pour les coordonnées complètes
des membres corporatifs.
www.rgcq.org

Introduction par effraction

REPOUSSEZ LES VOLEURS LOIN DE CHEZ VOUS

CONDOLIAISON PRÉSENTE la première partie de deux textes qui portent sur la sécurité en copropriété. Ils résument une conférence donnée par Nilson Zepeda, conseiller en sécurité urbaine chez Tandem Mercier–Hochelaga-Maison-neuve (MHM), à l’occasion du Pavillon Condo de l’ExpoHabitation de Montréal. L’événement a eu lieu pour une sixième année consécutive au Stade olympique, du 11 au 14 février dernier.

TANDEM : QU’EST-CE QUE C’EST?

Tandem est un « programme montréalais de soutien à l’action citoyenne en sécurité urbaine dans les arrondissements ». Il a comme principal objectif la sécurité des biens et du domicile, ainsi que celle des personnes et des collectivités. Ce programme a été créé en 1982, à la suite d’une hausse importante des introductions par effraction recensées dans la métropole. Il s’inspire d’autres programmes similaires, dont le Neighbourhood Watch, en vigueur aux États-Unis. « La prévention de la criminalité concerne tout le monde. Les citoyens ont un rôle actif à jouer en cette matière », affirme Sophie Gagnon, chef de service au CCSE Maisonneuve pour le programme Tandem.

« S’il est impossible d’éradiquer complètement les vols de domiciles, on peut néanmoins faire en sorte d’en réduire les risques. Dans un premier temps, il faut savoir que 80 % des cambriolages ont lieu la semaine (le jour), pendant l’absence



des occupants », prévient Nilson Zepeda. Les introductions par effraction figurent parmi les délits les plus fréquents. Ceux qui s’adonnent à cette activité mettent en moyenne quatre minutes pour commettre un cambriolage.

EXPERTISE PROFITABLE

La qualité de vie d’une copropriété passe par la saine gestion immobilière, encore que la sécurité soit une autre donnée extrêmement importante. Pour cette raison, les syndicats de copropriétaires montréalais qui le désirent peuvent bénéficier, gratuitement, d’une « visite-conseil » afin d’identifier les points faibles de leur immeuble. Offertes dans le cadre du programme Tandem, ces visites-conseils proposent d’apporter des correctifs « efficaces » et « abordables », si besoin est, pour dissuader davantage les voleurs et autres intrus d’entrer par effraction dans une copropriété. Les personnes mandatées pour l’inspecter analysent ses intérieurs et extérieurs. Elles peuvent ensuite suggérer une résistance accrue des points



Danielle Macpherson
Présidente

70 de la Barre
Bureau 114
Longueuil QC J4K 5J3
Tél.: 450-444-2868
Fax : 450-674-5826
dmac@gestior.com
www.gestior.com

- Réception des parties communes
- Fonds de prévoyance
- Plan de gestion de l’actif
- Carnet d’entretien

COSSETTE & TOUCHETTE inc.
5170, rue de Verdun
Montréal (Québec) H4G 1N6
Tél. : 514 519-1573
info@cossettetouchette.com



cossettetouchette.com

d'accès à l'immeuble, par exemple en bonifiant le verrouillage des portes et fenêtres, et en utilisant des serrures plus performantes.

COMMENT S'Y PRENDRE

Il faut rendre une porte plus difficile à franchir quand ses charnières se trouvent à l'extérieur; si elle comporte une fenêtre à risque ou lorsqu'il y a un jeu, pour ne citer que ces cas. De même, on doit renforcer les serrures quand, par exemple, leurs dimensions ne sont pas celles recommandées; si l'ajustement avec la porte est déficient ou lorsqu'elles sont dotées d'un pêne à ressort. Un pêne dormant sera beaucoup plus efficace.

Lors d'une visite-conseil, on cherche aussi à savoir si le voisinage immédiat ne pourrait pas prévenir les autorités compétentes, advenant que des individus tentent d'entrer illégalement dans le bâtiment concerné. Les habitudes et comportements des occupants d'une copropriété sont aussi analysés. Tandem proposera des changements, à ce chapitre, pour réduire davantage les risques de cambriolage.

BURINAGE

Par ailleurs, il est possible d'emprunter un burin (dans un poste de quartier du SPVM ou dans certains bureaux Tandem) pendant une semaine pour identifier ses biens. Le burinage n'empêche pas le cambriolage, mais il le décourage fortement en réduisant la valeur marchande des objets volés, tant auprès des personnes qui voudraient se les procurer que des prêteurs sur gages. En retournant le burin, des autocollants sont remis aux personnes qui l'ont emprunté. Ils indiquent aux voleurs que les biens convoités sont burinés.

Une adresse gratuite peut aussi être attribuée à ceux qui en font la demande. Elle pourra être installée bien en vue sur leur porte d'entrée arrière ou latérale. S'il arrivait qu'un voleur tente de s'introduire dans l'immeuble ou dans un condo, ou s'il se déclarait une situation d'urgence, un voisin ou un passant pourrait localiser précisément l'endroit sinistré et ensuite prévenir les autorités compétentes. Ces dernières pourraient s'y rendre beaucoup plus aisément. La sécurité des copropriétaires devrait être une priorité pour tout administrateur de copropriété. Cela contribuera à favoriser la paix et la tranquillité d'esprit dans un immeuble. □

Dix arrondissements montréalais offrent un service de visite-conseil. En voici la liste ainsi que leurs coordonnées :

Ahuntsic : 514 335-0545

Anjou : 514 493-8216

Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce : 514 736-2732

Mercier-Hochelaga-Maisonneuve : 514 254-3155

Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles : 514 645-5328

Rosemont : 514 270-8988

Saint-Léonard : 514 323-1417

Sud-Ouest : 514 761-4151

Verdun : 514 769-8079

Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension : 514 490-1414

GESCO NOREX
CONSULTANT

VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT
DES PATHOLOGIES DU BÉTON

- Inspection
- Géo-Radar
- Analyse
- Expertise
- Recommandation

WWW.GESCONOREX.CA

T 514 385-9962 • F 514 388-0911
1460, Mazurette, Montréal (QC) H4N 1H2

soconex

Votre spécialiste pour tous
vos ouvrages en béton

(514) 385-0030
www.soconex.ca

Le hightech de la réfection de béton

*Le gardien de
votre confort*



**SPÉCIALITÉ:
CONDOMINIUMS**



Un chef de file dans l'industrie

Au fil des années, Calfeutrage Élite s'est taillé une place enviable auprès des syndicats de copropriétaires.

Sachant que vous devrez prendre des décisions importantes au sein du groupe que vous représentez, nous avons donc structuré une offre de services professionnels adaptée aux besoins spécifiques de gestionnaires et copropriétaires qui doivent compter sur un partenaire fiable.



514-910-3548 (ELIT)
Montréal Laval Rive-Nord Rive-sud

Calfeutrage Élite inc.

363, Hortense
Laval QC H7P 5C6

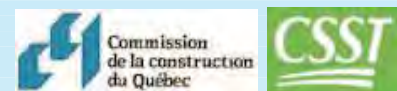
Téléphone: 514-910-3548

Télécopieur: 450-736-0788
Internet: www.calfeutrage-elite.com
courriel: info@calfeutrage-elite.com
RBQ: 5629-7856-01

Calfeutrage Élite est membre de:



Calfeutrage Élite est enregistré auprès de:



RESPONSABLE, MAIS PAS FAUTIF

Par Clément Lucas

Avocat chez de Grandpré Joli-Coeur

Sondées en 2015, plus de 700 copropriétés ont confirmé que les dégâts d'eau étaient le sinistre numéro un en copropriété.

RECOURS À LA SUITE DU SINISTRE

Un tel sinistre et ses conséquences dommageables sont appelés à être en premier lieu couverts par l'assurance que tout syndicat de copropriétaires doit souscrire contre les risques usuels, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie.

Cette couverture d'assurance comporte généralement une franchise qui peut atteindre des niveaux conséquents, de sorte que tout ou partie des dommages peuvent demeurer à la charge des copropriétaires.

Lorsque le dégât d'eau prend son origine dans la partie privative d'un des copropriétaires, le syndicat est, en principe, en mesure d'agir à l'encontre dudit copropriétaire aux fins d'obtenir un remboursement. Inversement, un copropriétaire est en droit d'agir contre le syndicat au même effet, advenant que le sinistre provienne d'une partie commune.

SUR QUELLES BASES JURIDIQUES?

L'article 1465 du *Code civil du Québec* prévoit que : « le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute ».

La jurisprudence a déjà eu l'occasion d'appliquer cet article en copropriété, aussi bien à l'égard des syndicats de copropriétaires (ex. : en cas de dommages causés par la glace qui se détache d'une toiture, ou par le système d'ouverture et de fermeture automatique d'une porte de garage, qu'à l'égard de copropriétaires (ex. : le débordement d'une laveuse ou d'une base de douche).

À cette occasion, cette jurisprudence a pu rappeler ce qui suit : selon le cas, le syndicat des copropriétaires ou le copropriétaire est le gardien des parties communes ou le gardien des parties privatives. Il exerce un pouvoir de contrôle et de surveillance sur celles-ci. À cet égard, il est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome des dites parties communes ou des parties privatives, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.

Il s'agit donc d'une présomption de responsabilité que soit le syndicat, soit le copropriétaire doit renverser en démontrant qu'il a pris les moyens raisonnables pour prévenir le fait qui cause le dommage. Par exemple, avoir avisé les copropriétaires de

déplacer leur voiture pour éviter un dommage causé par la chute de glace, ou encore avoir remplacé le mécanisme d'ouverture et de fermeture automatique de la porte de garage quelques années avant le sinistre, ou encore d'avoir fait appel à un exterminateur et avoir suivi le processus recommandé par la ville quant à une infestation. Une faute est également exclue en cas d'impossibilité de prévenir le dommage (ex. : fuite d'eau dans une canalisation enterrée).

Cependant, une certaine jurisprudence n'exclut pas la possibilité, voire ouvre la porte à des responsabilités plus exigeantes prévues à même la déclaration de copropriété. Ainsi, au moins deux décisions ont clairement indiqué que la déclaration de copropriété peut instaurer une responsabilité contractuelle dont les règles sont différentes de celles prévues par la loi et, notamment, l'article 1465¹.

Il serait ainsi, dans une certaine mesure, contractuellement possible de prévoir une responsabilité dans les cas où la loi permet d'écarter celle-ci. Dans le contexte de franchise dont la tendance est à l'augmentation constante, il pourrait être utile à certains syndicats de consulter à cet égard un avocat ou un notaire ayant une expertise en droit de la copropriété. □

¹ *Syndicat des copropriétaires « Le Condo » 1820 c. Boyer*, 2010 QCCQ 1793 (CanLII) et *Syndicat de copropriété du 2095 Desjardins c. Rochon*, 2010 QCCQ 9789 (CanLII).


R.B.Q. : 5584-9657-01

450 818-7771
URGENCE 24/7

20 Local 104, Émilien-Marcoux
Blainville, QC J7C 0B5
Tél. : 450 818-7771

www.immoexcellence.ca


ÉQUIPE D'URGENCE SINISTRE

**LE PLUS GRAND RÉSEAU DE
PROFESSIONNELS DE L'APRÈS-SINISTRE**

QU'EST-CE QU'UNE PARTIE COMMUNE À USAGE RESTREINT?

Certaines parties communes d'une copropriété sont accessibles à tous les copropriétaires, tandis que d'autres sont réservées à un usage restreint, c'est-à-dire qu'un seul ou quelques copropriétaires y ont accès.

N'EMPÊCHE, les règles relatives aux parties communes s'appliquent à l'ensemble des espaces désignés comme tels, à savoir que les travaux qui y sont réalisés doivent être autorisés par le syndicat de copropriétaires. Ces travaux demeurent sous son contrôle.

SUBDIVISIONS

Les parties communes à usage restreint font partie intégrante d'un immeuble, mais sont destinées à une utilisation limitée. Il peut notamment s'agir des balcons, des terrasses et des stationnements souterrains, à moins que ces derniers soient cadastrés et désignés comme des parties privatives. Généralement, les fenêtres et les portes-fenêtres sont, elles aussi, des parties communes à usage restreint.

« Pour bien faire comprendre ce concept au grand public, on utilise souvent l'analogie suivante : personne n'ira dans votre chambre à coucher pour y regarder



dehors à travers la fenêtre. Vous serez les seuls à pouvoir le faire », nous dit Ghislain Raymond, avocat et associé au cabinet de Grandpré Joli-Coeur.

Départager les parties communes à usage restreint des autres apparaît simple, à priori, encore que plusieurs administrateurs de copropriété mélangent les genres. « Bien qu'ils ne soient pas mal intentionnés, ils agissent néanmoins en fonction de ce qu'ils croient être bon de faire », observe Ghislain Raymond.

Les travaux inhérents aux parties communes à usage restreint doivent être autorisés et rester sous le contrôle du syndicat de copropriétaires. Cela dit, une déclaration de copropriété qui a été produite avant 1994, année de la réforme du Code civil du Québec, pourrait stipuler autre chose à ce sujet. Il faudrait dès lors songer à la faire réécrire. Pour en savoir plus à ce sujet : 514 287-9535.

accompagnement et formation sur la copropriété

« MIEUX VOUS INFORMER ET VOUS CONSEILLER POUR QUE VOUS PUISSIEZ PRENDRE DES DÉCISIONS ÉCLAIRÉES EN TOUTE TRANQUILLITÉ D'ESPRIT. »



450.951.0976

VOICI UN APERÇU DE NOS SERVICES:

- Divers ateliers d'introduction sur la copropriété
- Accompagnement pour petite et moyenne copropriétés
 - Démarrage
 - Volet financier, administratif, technique et immobilier
 - Présidence d'assemblée
- Formation sur mesure en entreprise
- Et bien plus...



Francis Joannette, B.gest., Pl.fin., Adm.A.
FORMATEUR AGRÉÉ, CONSULTANT ET GESTIONNAIRE
francis.joannette@solutionsgji.com

www.solutionsgestionjoannette.com

L'article 1072 du Code civil du Québec stipule ce qui suit :
 « La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint. »

ENTRETIEN ET RÉPARATION : QUI PAIE QUOI?

Depuis la réforme du *Code civil du Québec*, en 1994, l'entretien des parties communes à usage restreint est habituellement à la charge du copropriétaire qui en a l'usage, mais leur remplacement est payable par le syndicat. À titre d'exemple, substituer le verre d'une fenêtre, le calfeutrage ou les manivelles est facturable à son propriétaire. On applique ainsi le principe de l'utilisateur-payeur, en quelque sorte. En revanche, s'il s'agit d'en installer une neuve, la facture doit être refilée au syndicat. En toute circonstance, ce dernier doit autoriser les travaux à faire, pour notamment s'assurer qu'ils sont réalisés en conformité avec les règles régissant une copropriété.

Par ailleurs, il faut se rappeler que certains travaux engagés dans une partie commune à usage restreint peuvent requérir l'assentiment de l'assemblée des copropriétaires, et non celui des administrateurs. À défaut d'obtenir cette permission, un conseil d'administration pourrait exiger que les lieux transformés soient remis dans leur état d'origine, et ce, même s'ils ont fait l'objet d'une amélioration remarquable.

UN SYSTÈME COMPLEXE

Les parties communes à usage restreint sont une particularité propre au droit de la copropriété. Certains syndicats de copropriétaires ne maîtrisent pas ses nombreuses subtilités, plus particulièrement lorsqu'elles sont adjacentes aux parties privatives. Les terrasses, les fenêtres extérieures et les balcons, pour ne nommer que ces éléments, peuvent générer des conflits entre copropriétaires, à plus forte raison quand ils doivent faire l'objet de travaux.

Pour en avoir le cœur net, il faut se reporter à la délimitation entre les parties privatives et communes prévue au plan cadastral, voire au certificat de localisation des parties privatives. En cas de doute, mieux vaut consulter un professionnel expérimenté en droit de la copropriété.

Si les parties communes à usage restreint sont parfois difficiles à délimiter, leur désignation n'en demeure pas moins logique, bien qu'il faille parfois consentir des efforts pour démêler un concept qui n'est pas toujours simple à comprendre. □

Les parties communes à usage restreint créent parfois des conflits entre copropriétaires, par exemple si l'un d'eux fume sur son balcon, et que cela incommoder son voisin mitoyen.



CONSULTEK
 EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

consultek@cgocable.ca

5217, Notre-Dame Ouest, Trois-Rivières, QC G9A 4Z4

Bur.: (819) 841-0098 Sans frais: (844) 841-0098



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

Sinistre résidentiel mineur / Sinistre résidentiel majeur / Sinistre de copropriété

MONTÉRÉGIE / MONTRÉAL : 450-468-2033
 EXTÉRIEUR : 1-800-267-2033
 RBQ : 5633-6829-01

WWW.MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM



Paul Croteau ing., Ph.D.
 Ingénieur principal
 paul.croteau@cosigma.ca
 T 514 248.2680 poste 300
 c 514 774.2680

COSIGMA
 Cosigma structure inc.

Ingénierie des structures – Génie civil COSIGMA.ca

1117, Ste-Catherine O. # 903, Montréal, QC, Canada H3B 19



Gestion de Syndicats de copropriété
évaluation de valeur assurable de copropriété

Notre expertise et notre intégrité *sauront répondre à tous vos besoins.*



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca
 Tél. : 514-276-8717 / Fax : 514-276-8797
 1996, rue Laurier Est, Montréal (Qc) H2H 1B6



PLUS EFFICACE ET MOINS COÛTEUSE

LE SYSTÈME JUDICIAIRE QUÉBÉCOIS a pris une nouvelle direction en 2016. Advenant une situation litigieuse, il favorisera désormais l'entente plutôt qu'un procès, qui peut être long et coûteux. On veut ainsi désencombrer les tribunaux et rendre la justice plus accessible à tous. Pour ce faire, l'Assemblée nationale du Québec a adopté un nouveau *Code de procédure civile*, lequel comporte 836 articles qui sont officiellement entrés en vigueur le 1^{er} janvier dernier.

« La perspective du système judiciaire québécois change radicalement », lance Luc Huppé, avocat en droit de la copropriété au cabinet de Grandpré Joli-Coeur. Le gouvernement y privilégie désormais la médiation, la négociation, la conférence de règlement à l'amiable et l'arbitrage. D'ailleurs, le premier article du nouveau Code donne le ton : « Les parties doivent considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de leur différend avant de s'adresser aux tribunaux. »

MESURES FACILITATRICES

Parmi certaines mesures visant à rendre le système judiciaire plus accessible et moins cher, les nouvelles règles prévoient qu'une personne peut réclamer jusqu'à 15 000 \$ à la Division des petites créances (depuis le 1^{er} janvier 2015). Les entreprises qui comptent dix employés et moins y sont également admissibles. Par ailleurs, la compétence de la Cour du Québec a été rehaussée à 85 000 \$. Elle était anciennement établie à 70 000 \$. Autre innovation intéressante : le tribunal peut limiter les déplacements en recourant aux technologies de l'information, par exemple en tenant les interrogatoires par visioconférence.

Les procès qui s'éternissent sont également ciblés. Dorénavant, les parties devront convenir d'un « protocole de l'instance » dès le début d'un dossier. Ce protocole précise, entre autres, les moyens qu'un défendeur entend utiliser pour faire rejeter la poursuite intentée contre lui. Il prévoit, aussi, l'établissement du nombre d'interrogatoires et d'expertises nécessaires afin d'assurer le déroulement du dossier. L'objectif vise à créer un meilleur équilibre des forces en présence.

En outre, le juge jouera un rôle plus actif dans la gestion du dossier. À titre d'exemple, il pourra notamment exiger des parties impliquées qu'elles « respectent la règle de proportionnalité ». Le tribunal limitera ainsi leurs moyens de preuve, en

diminuant le nombre d'interrogatoires et d'expertises, ainsi que le temps des interrogatoires préalables, en fonction de la nature du dossier ou des sommes en jeu. Et s'il le croit approprié, le tribunal peut tenir compte, dans la répartition des frais de justice, des abus dans la procédure ou des retards causés par une partie.

COMPROMIS ACCEPTABLES

« Le pire des règlements vaut mieux que le meilleur des procès », dit un vieil adage. Il faut savoir qu'afin d'éviter un procès, le nouveau Code propose d'autres options, par exemple la conférence de règlement à l'amiable. Cette approche n'est pas nouvelle, bien que son taux d'efficacité soit très élevé. Elle peut être demandée à un juge une fois les procédures judiciaires entamées. Ce dernier agira comme un médiateur, en quelque sorte. « Si les parties impliquées font montre d'une volonté réelle de coopérer, la conférence de règlement à l'amiable peut conduire à un terrain d'entente qui satisfera tout le monde », explique Luc Huppé.

GARE AUX POURSUITES ABUSIVES

L'article 30 du nouveau Code s'emploiera, désormais, à décourager les poursuites dites « bâillons » ou « farfelues ». Les jugements qui rejettent une demande en justice, par le fait d'un caractère abusif, ne pourront faire l'objet d'un appel que sur permission. Les copropriétaires et les administrateurs d'une copropriété, s'il s'en trouve, peineront davantage à faire durer des procédures judiciaires qui ne tiennent pas la route, ou qui sont sans fondement légal.

En résumé, la justice québécoise souhaite changer les mentalités au Québec, en instituant des règles plus conviviales qui profiteront à l'ensemble des justiciables, lesquels ne s'en trouveront que mieux servis. □

Le Code de procédure civile est un outil indispensable pour tout avocat. « Il est l'équivalent du scalpel pour un chirurgien », nous dit l'avocat Luc Huppé. Cette loi détermine la façon de procéder lors d'un litige devant le tribunal, à savoir l'ensemble du déroulement d'une procédure judiciaire, du début à la fin.

RBQ: 5677-7725-01



Réfection de béton | Imperméabilisation | Entrepreneur général

Serge Laporte
CHARGÉ DE PROJETS

514 797-3383
slaporte@structsult.com
télécopieur : 450 477-2086

eximm
MONTRÉAL

8724, boulevard Langelier
St-Léonard (Québec)
H1P 3C6
☎ (514) 899-0823
☎ (514) 899-1025

✉ montrealximm@eximm.ca

Évaluateurs conseils



POUR DES CONSEILS JUDICIEUX EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

2000, avenue McGill College, bureau 1600,
Montréal (Québec) H3A 3H3
Tél.: 514 287-9535 – Télécopieur 514 499-0469

Exigez une entreprise **agrée** pour votre étude du fonds de prévoyance

Pourquoi utiliser les services d'un professionnel agréé

- L'information est présentée de façon claire et normalisée
- Les experts sont indépendants de toutes firmes de construction, de fabrication et de distribution de matériaux
- Les experts adhèrent à un code d'éthique complémentaire à celui de leur ordre professionnel respectif
- Un comité d'agrément contrôle la conformité des professionnels agréés
- Un comité de discipline traite les plaintes et les fautes professionnels



PLUS DE DÉTAILS rgcq.org

**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

Vos défis, nos stratégies!

Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec notre équipe multidisciplinaire habile à répondre à vos attentes.

Nos gestionnaires cumulent plus de 45 ans d'expérience en gestion, gestion d'immeubles et sont diplômés de l'université McGill en gestion de copropriété.

Nous vous seconderons dans la:

- Gestion complète de votre syndicat,
- Gestion à la carte vous permettant de nous déléguer certaines tâches administratives ou financières,
- Gestion conseil pour vous guider dans votre démarche d'autogestion.

Tous nos mandats sont administrés selon les principes de saine gestion et du code de déontologie de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec et nous sommes couverts par une assurance responsabilité professionnelle.

**CONDO
Stratégis**

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS



Valéry Couture

Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2

Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476

info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca

Réforme législative sur la copropriété

L'ONTARIO LOIN DEVANT

Pendant que le Québec tarde à annoncer son projet de réforme législative sur la copropriété, d'autres provinces canadiennes ont pris une avance considérable en cette matière.

L'ONTARIO est l'une de celles qui devraient inspirer nos élus : son gouvernement vient d'adopter la *Loi de 2015 sur la protection des copropriétaires de condominiums*, qui bonifie considérablement le *Condominium Act* de 1998.

RÉCLAMÉES PAR LES COPROPRIÉTAIRES

« Ces nouvelles dispositions législatives viennent corriger des lacunes identifiées depuis longtemps. Le gouvernement ontarien les a récemment adoptées, car la population réclamait ces changements salutaires », estime Ray Leclair, avocat en droit de la copropriété en Ontario et vice-président Affaires publiques chez Assurance LAWPRO.

Les modifications annoncées touchent plusieurs secteurs, à commencer par celui des gestionnaires de copropriété, qui devront dorénavant suivre une formation obligatoire et détenir un permis. « Avant l'adoption de cette mesure, nous n'étions pas différents du Québec. N'importe qui pouvait s'improviser gestionnaire de copropriété dans cette province », souligne Ray Leclair.

Le gouvernement ontarien a balisé ce métier afin de prévenir la fraude, mais aussi pour éliminer les personnes qui manquent de professionnalisme. « Actuellement, les



gestionnaires ontariens plus ou moins formés souhaitent accroître leurs compétences. Mais plus souvent qu'autrement, cette volonté ne demeure qu'un vœu pieux », note Ray Leclair. Et comme leurs honoraires sont habituellement moins chers que ceux exigés par des gestionnaires chevronnés, ils se trouvent à créer une concurrence déloyale dans le marché.

LA MÉDIATION

Le législateur a par ailleurs créé une nouvelle « autorité du secteur des condominiums », qui permettra, entre autres, le règlement des différends entre les syndicats et les copropriétaires beaucoup plus rapidement, et à moindres coûts que par la voie des tribunaux. « Le gouvernement a voulu mettre en place un système adapté à la copropriété. Ceux qui y travailleront apporteront leur savoir-faire et une expertise indéniables », croit Ray Leclair.

G.A.P.I.

Georges Fallah,
Architecte
Expert en Enveloppe de
Bâtiment

5981, chemin Forest
Terrebonne, Québec
J7M 3M5
Tél: (514) 946 8807
Fax: (450) 478 4932

E-Mail: g.a.p.immeubles@videotron.ca

David Ménassé, Adm.A
Président

ÉQUIPE PROPRI-GESTION
GESTION DE COPROPRIÉTÉS
MONTREAL - LAVAL - STE-SUZANNE

Une équipe de professionnels à votre écoute et à votre service

321, boulevard Curé-Labelle, Laval, Québec H7L 2Z9
T 450 625-2210 poste 229 / 514 843-8481 F 450 625-2781
davidmenasse@e-propri-gestion.com www.e-propri-gestion.com

DES SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR LA COPROPRIÉTÉ!

RÉNOVATION | CONSEIL | ENTRETIEN
Un réseau qui regroupe l'élite de l'industrie

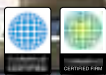
➤ Solutions en bâtiment

Infiltration d'eau
Enveloppe du bâtiment
Mécanique du bâtiment
(ingénieurs)

➤ Restauration de bâtiment

➤ Entretien préventif

➤ Rénovation



2430, Lapinière, Suite 100
Brossard, Québec J4Z 2L7
T 450.466.7318 F 514 312.6202
www.rsbspecialistes.com

RBO 5588 7921 01



- Service d'entretien saisonnier ou annuel pour piscine intérieure, extérieure et bain tourbillon
- Réparation et peinture
- Analyses microbiologiques, chimiques et traitement d'eau
- Ouverture et fermeture
- Conseil expert et formation
- Installation d'équipement de traitement d'eau au chlore, au sel et au brome.
- Formation personnalisée et placement de sauveteurs
- Fourniture de produits chimiques et d'équipements de sécurité

Daniel Delorme **450 680-1698**

Pour connaître la gamme complète de nos services,
consultez notre site internet :

www.odysseeaquatique.com

Réforme législative de la copropriété – L'Ontario loin devant

Cette autorité ressemblera à une régie de la copropriété, en quelque sorte, qui mettra notamment sur la médiation. Une telle approche est beaucoup plus conviviale et moins onéreuse. « Et comme elle est généralement moins dommageable, on réduit les risques qu'un conflit laisse des traces longtemps après sa résolution. La médiation n'a pas l'ampleur d'un procès, si bien que les impacts psychologiques et moraux s'en voient habituellement atténués », nous dit Ray Leclair. Il sera dès lors plus facile après coup, pour les personnes qui y ont fait appel, de continuer à vivre ensemble dans un cadre relativement harmonieux.



En Ontario, la première loi sur la copropriété a été adoptée en 1967. Elle a subi deux modifications depuis ce temps, soit en 1998 et en 2015.

ADMINISTRATEURS FORMÉS

L'Ontario est allée très loin dans sa réforme : elle impose également une formation obligatoire aux administrateurs de copropriété. Cette mesure est déjà en place de façon informelle, car depuis plusieurs années, l'Institut canadien des condominiums est l'un de ceux qui leur donnent une formation dans cette province. « Il sera intéressant de voir comment le tout s'articulera », de dire Ray Leclair. Chose certaine, en obligeant cette formation, le législateur veut éliminer les copropriétaires qui n'assument pas le poste d'administrateur avec rigueur, et qui ne s'y investissent pas suffisamment pour accomplir un bon travail.

En revanche, les personnes réellement motivées auront la chance de se faire valoir. Elles pourront déployer les efforts nécessaires pour bien faire les choses. Ça tombe bien, car comme au Québec, les copropriétés ontariennes vieillissent et auront besoin d'être mises à niveau. Pour réussir cette opération, ces immeubles devront se retrouver entre bonnes mains.

UNE PRATIQUE ABOLIE

La nouvelle loi élimine par ailleurs une pratique décriée par plusieurs copropriétaires, soit la vente reportée (lors d'une construction neuve) de l'appartement destiné au concierge ou au surintendant, ce qui assurait au promoteur d'autres rentrées d'argent ultérieurement. Il en demeurait le propriétaire pendant environ deux ou trois ans, ce qui facilitait ses ventes, en raison de frais de condo moins élevés.

Il faut savoir que pendant la première année d'existence d'une copropriété, un promoteur doit lui-même établir le budget annuel. Il lui faut entre autres calculer, avec exactitude, quel sera le montant mensuel à payer pour acquitter les frais de condo. Il n'a pas intérêt à se tromper dans ses prévisions, car advenant une sous-budgétisation, c'est lui qui devra payer la différence.

La Loi de 2015 sur la protection des copropriétaires de condominiums prévoit, également, des « règles robustes » en matière de gestion financière à l'attention des syndicats de copropriétaires, afin « d'aider à prévenir la mauvaise gestion financière et organisationnelle ».

FRAIS IMPRÉVUS

Cela dit, lorsque le promoteur vendait ce logement au syndicat de copropriétaires, il en résultait des frais imprévus qui n'étaient pas les bienvenus, encore que la note d'information (obligatoire) remise aux acheteurs prévoyait cette dépense. Malheureusement, les acquéreurs ne la lisent pas toujours intégralement. Pour éliminer toute ambiguïté sur cette question, et bien d'autres, le gouvernement ontarien a établi des « règles plus claires et plus complètes, afin d'empêcher les copropriétaires d'être surpris par des coûts imprévus, suite à l'achat d'un condo neuf », précise un document officiel mis en ligne par le ministère ontarien des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs.

La Loi de 2015 sur la protection des copropriétaires de condominiums s'intègre à d'autres mesures, qui sont en place depuis 1998, par exemple les études de fonds de prévoyance obligatoires, qui doivent être menées dès la première année d'existence d'une copropriété. Les syndicats de copropriétaires disposent d'un an pour la mener à bien.

En attendant de savoir quel sera le pourcentage requis à cotiser à ce fonds, ces mêmes syndicats doivent prévoir l'équivalent d'au moins 10 % du montant alloué annuellement aux charges communes (frais de condo). Mais il y a mieux encore : la nouvelle loi obligera le promoteur à prévoir les cotisations adéquates au fonds de prévoyance, qu'il calculera à même le budget de l'an un.

INSPECTIONS OBLIGATOIRES

Chez nos voisins ontariens, la loi impose en outre des inspections pour chacun des chantiers résidentiels, et ce, à différentes étapes des travaux. « Ces contrôles sont très certainement à l'avantage des consommateurs. Le système n'est pas parfait, mais il rehausse grandement la qualité dans la construction », soutient Ray Leclair. Le Québec aurait certes intérêt à faire de même.

Le ministère québécois de la Justice doit annoncer un projet de réforme législative sur la copropriété. Il faudra voir ce qu'il contiendra. Ses nouvelles dispositions devront être à la hauteur des attentes, autrement le Québec maintiendra le statu quo et les choses continueront de se détériorer, estime de nombreux observateurs. Il s'agirait d'une très mauvaise nouvelle pour les acheteurs d'appartements en copropriété qui, lorsqu'ils acquièrent un condo, font très souvent l'investissement le plus important de leur vie. □

RÉNOVATION MAJEURE

EXPERTS EN RÉAMÉNAGEMENT
& RÉNOVATION D'ESPACES
COMMUNS

TRAVAUX D'INTÉRIEUR
OU D'EXTÉRIEUR TELS
QUE TERRASSES ET
ÉQUIPEMENTS
COMMUNS

PLUS DE
50ans
D'EXPÉRIENCE

MISE AUX NORMES

ACCOMPAGNEMENT
EN
5 étapes
SIMPLES

360°

- 1** RENCONTRE D'ÉVALUATION
- 2** ÉTUDE DE CODES ET NORMES
- 3** DÉPLOIEMENT DES PROFESSIONNELS
- 4** ANALYSE ET RAPPORT
- 5** MISE EN ŒUVRE DU CHANTIER

ÊTES-VOUS CONFORME À LA LOI 122?

Cette nouvelle loi modifie la Loi sur le bâtiment concernant principalement la modernisation des normes de sécurité.

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

GROUPE
DARGIS

groupedargis@groupedargis.com

CONTACTEZ-NOUS
514-990-7773

LES TOURS DE REFROIDISSEMENT

Par Stéphanie Meloche
Chargée de comptes Trane-systèmes commerciaux (TCS)



LA TOUR de refroidissement est un élément important à considérer dans le budget de gestion d'un condo. Une négligence dans l'entretien de cette dernière a des répercussions coûteuses sur l'ensemble des propriétaires :

- Diminution de la durée de vie de l'équipement
- Remplacement plus rapide que prévu
- Baisse d'efficacité – Augmentation du coût énergétique et diminution du confort
- Augmentation des risques de légionellose
- Baisse de la fiabilité – Bris imprévus

Une tour de refroidissement a une durée de vie moyenne de 20 à 25 ans et son coût de remplacement n'est pas négligeable. En tant que professionnel, il vous est donc important de bien conseiller vos clients sur l'état de santé de leur tour, ainsi que de leur proposer un plan budgétaire pour planifier son remplacement selon le nombre d'années restantes. De plus, il existe de nombreuses solutions pour vous aider à augmenter sa durée de vie. N'hésitez pas à demander à un professionnel un rapport de l'état de santé de votre tour et des améliorations potentielles pour éviter les bris et le vieillissement prématuré.

LA CORROSION

La majorité des tours de refroidissement au Québec sont en acier galvanisé. Les bassins d'eau chaude et froide sont des éléments clés de la tour, et ils sont exposés constamment à l'eau, ce qui fait en sorte qu'ils corrodent. Il est possible de bien les protéger au contact direct de l'eau, en appliquant une membrane protectrice sur l'acier. Il est cependant bien important de procéder à cette étape préventivement, car une fois l'acier trop affaibli, il est difficile, voire impossible de le récupérer.

AVANT



APRÈS



LA FILTRATION

L'eau présente dans la tour d'eau attire et absorbe la plupart des particules en suspension. Soulignons que 80 % de ces particules introduites dans le circuit d'eau glacée sont plus petites que 5 microns. Les petites particules sont celles qui collent sur la tuyauterie et constituent le nutriment parfait pour la croissance bactérienne. Outre la croissance de colonies dangereuses comme la légionelle, cette couche isolante diminue l'efficacité des échanges de chaleur, augmentant la facture énergétique de votre système. De plus, la filtra-



tion permet de protéger votre réseau en empêchant les plus grosses particules d'obstruer vos équipements mécaniques. La filtration contribue aussi à réduire votre besoin de produit chimique et diminue de 80 à 90 % votre besoin en apport d'eau. Au final, tous ces éléments allégeront le montant de votre facture!

UNE MAINTENANCE PRÉVENTIVE

Il a été démontré qu'une maintenance régulière peut :

- Réduire les pannes inattendues de 70-75 %
- Réduire les temps d'arrêt de 35-45 %
- Réduire les coûts de réparation et de maintenance des équipements de 23-30 %
- Réduire la consommation d'énergie de 5-20 % □

BRIS DES ÉQUIPEMENTS

Par Raymond Chassé
Conseiller principal Alpha Risk Management (Canada) inc.

UN PEU D'HISTOIRE

La première police d'assurance relative à un bris d'équipement s'appliquait aux chaudières. Elle fut émise en 1866, soit lors de la fondation de la Hartford Steam Boiler Insurance Company. En 1875 naissait The Canadian Steam Users Insurance Association, par la suite connue sous le nom de The Boiler Inspection & Insurance Company of Canada (BI&I).

À l'origine, l'assurance des chaudières se limitait au risque d'explosion. Elle comportait deux types de garanties : restreinte ne couvrant que l'explosion; étendue couvrant l'explosion et la panne soudaine et accidentelle.

ÉVOLUTION

Il y a eu évolution de l'assurance au fil des ans afin de couvrir d'autres équipements tels les turbines, les moteurs à mouvement alternatif, les machines à vapeur.

Son nom a également changé : Assurance chaudière; Assurance chaudière et machinerie; Assurance bris des machines; Assurance bris des équipements. Aujourd'hui, la plupart des assureurs utilisent Assurance bris des équipements, mais certains utilisent encore l'appellation Assurance bris des machines.

C'EST QUOI?

C'est une assurance qui couvre un bris soudain et accidentel de l'équipement lui causant un dommage physique qui nécessite sa réparation ou son remplacement.

RAISON D'ÊTRE

Cette assurance comble certaines exclusions de l'assurance des biens, dont :

- L'explosion ou les dommages aux chaudières et tuyauteries contenant de la vapeur, sauf les bouteilles de gaz portatives;
- Les dommages aux bâtiments causés par l'explosion, la rupture ou la fissuration ;
- Les chaudières et tuyauteries à vapeur;
- Les récipients sous pression, y compris les tuyaux reliés si la pression est plus grande que 103KPA (15 livres), sauf les réservoirs à eau chaude domestiques d'un diamètre de 24 pouces ou moins;
- L'arc électrique – dommages occasionnés aux appareils, installations et fils électriques par des courants artificiels, sauf en ce qui concerne l'incendie et l'explosion de combustion;
- Le bris mécanique, incluant la rupture ou l'éclatement par la force centrifuge.

BRIS OU PAS?

Les événements suivants ne sont pas considérés comme un bris :

- L'épuisement, la détérioration, la corrosion ou l'érosion de la matière ;
- L'usure ;
- La fuite de soupape, garniture de presse-étoupe, obturateur de joint d'arbre, joint ou raccord ;
- La vibration ou le désalignement ;
- L'avarie à toute structure ou fondation supportant l'équipement ou une partie de celui-ci ;
- Le fonctionnement de tout dispositif de sécurité ou de protection ;
- La fissuration de toute partie d'une turbine à gaz exposée aux produits de la combustion.

PMTROY
ASSURANCES ET SERVICES FINANCIERS

Le meilleur
choix pour
l'assurance
de mon
condo



pmtroy.com
1 866 780-0808

PROSPECPLUS la Solution totale
pour le Bâtiment

15 ans d'expérience Membre de l'OIQ

Parce que votre bien immobilier est capital, **ProspecPlus Génie Conseil** est votre partenaire de confiance dans les services d'ingénierie, d'expertise et d'inspection du bâtiment.

- * LOI 122
- * Préréception
- * Certificat d'état d'immeuble
- * Fonds de prévoyance
- * Carnet d'entretien
- * Plans et devis



ProspecPlus Génie Conseil inc.

10300 avenue Sécanat # 102
Anjou (Québec) - H1J 1S3
Téléphone : (514) 271-9635
Télécopieur : (514) 271-9688
www.prospec-plus.com

**INGÉNIERIE
EXPERTISE**
INSPECTION LOI 122
www.prospec-plus.com

CATÉGORIES D'ÉQUIPEMENTS ASSURABLES

- Sous pression
- Mécaniques
- Électriques
- Électroniques
- Machines de production

QUELQUES CAUSES POTENTIELLES DE BRIS

Équipements sous pression

- Surpression
- Accumulation de tartre ou de sédiments
- Soudure défectueuse
- Manque d'entretien
- Non-fonctionnement des dispositifs de sécurité

Équipements mécaniques

- Mauvaise conception de l'équipement
- Fatigue du métal
- Manque de lubrification
- Erreur de l'opérateur ou dans l'assemblage de l'équipement
- Utilisation excessive de l'équipement

Équipements électriques

- Élévation de la température pouvant dépasser 10 000 degrés centigrades provoquée par l'arc électrique
- Température suffisante pour faire fondre les composantes
- Surtension
- Variation de courant et détérioration de l'isolant

Équipements électroniques

- Connexion desserrée
- Détérioration de l'isolant
- Corps étrangers
- Température ambiante inadéquate / Humidité excessive
- Mauvaise utilisation de l'équipement / Erreur humaine

NATURE ET ÉTENDUE DE LA GARANTIE

L'assureur garantit l'assuré contre :

- A. les dommages à l'équipement lui-même et
- B. les dommages aux autres biens assurés causés directement par un bris.

Peuvent aussi être assurés :

- La perte de bénéfices bruts
- Les biens périssables

BASE DE RÈGLEMENT

La garantie de l'assureur se limite au moindre des deux montants suivants :

- Le coût de réparation des biens endommagés, ou
- Le coût de remplacement par des biens de même genre, capacité, dimension, qualité et fonction.

Si l'assurance Pertes d'exploitation est souscrite, l'assureur indemnise l'assuré contre la perte de bénéfices bruts (incluant les dépenses continues) résultant directement de l'interruption ou du ralentissement des affaires.

L'INSPECTION

L'inspection du risque permet :

- Une analyse du risque
- Une certification des appareils sous pression en vertu de la Loi du Québec
- La prévention des pertes
- La formulation de recommandations

L'inspecteur peut suspendre sur-le-champ l'assurance sur un équipement jugé dangereux.

PLURALITÉ D'ASSURANCES

Il est possible qu'un sinistre mette en cause l'assurance des biens et l'assurance bris des équipements. Lorsque l'assureur est le même, le problème ne se pose pas généralement. Lorsqu'il y a deux assureurs mis en cause, une convention s'applique afin de déterminer la part que chaque assureur doit absorber.

CONCLUSION

L'article 1073 du *Code civil du Québec* n'en fait pas mention spécifiquement, mais ce type d'assurance doit être considéré par les administrateurs du syndicat. Il est recommandable de souscrire cette assurance pour compléter adéquatement le portefeuille.

Cette assurance peut être primaire ou complémentaire à l'assurance des biens selon la cause du sinistre. Ce qui fait l'importance de l'assurance, ce n'est pas la survenance d'un sinistre, mais les conséquences que celui-ci entraîne. □

DRAINAGE QUÉBÉCOIS
Résidentiel | Commercial | Industriel | Municipal

514-644-1616 1-877-40-DRAIN
514-498-7072 GROUPE SANYVAN

drainagequebecois@videotron.ca

✦ Expert conseil	✦ Gel et dégel de tuyau
✦ Inspection et détection de conduite	✦ Entretien de tout genre de système de drainage et d'égout
✦ Nettoyage à pression	✦ Test de fumée (problème d'odeur)
✦ Pompage par vacuum	
✦ Creusage par hydro excavation	

Services proposés



Inspections techniques d'immeubles



Certificat d'état de l'immeuble



Carnet d'entretien



Analyse des risques encourus



Étude de fonds de prévoyance

100 %

Entreprise et experts
agréés par le RGCCQ



Support logiciel



“

*Un catalogue d'outils web
uniques & innovants pour
optimiser la gestion de votre
copropriété*

”

SolutionCondo c'est :

Un logiciel web **exclusif**
dédié à la copropriété

Une équipe de plus de
45 professionnels
de la gestion

Des experts cumulant
plusieurs décennies d'expérience
en opération d'immeubles

Plus de 10 000 unités
de condos sous gestion

Une formule de gestion flexible,
évoluant selon **vos besoins**



Rabais de 25 %
offert aux membres du RGCQ
via le programme **privilègescondo.com**

**La solution pour la gestion
de votre copropriété**



SolutionCondo.com
514 935-6999
1 855 835-6999

SANTÉ

Comment réduire votre facture d'épicerie



Nautilus

Par Marie-Ève Nadeau, Dt.P.

Plus

ACHETER DES ALIMENTS au marché ou à l'épicerie constitue une dépense essentielle qui représente bien souvent une grande partie de notre budget, d'autant plus si nous choisissons de prendre un virage santé; la facture peut parfois grimper et c'est pourquoi il est important de bien planifier sa semaine afin d'éviter le gaspillage ou les factures onéreuses.

Voici 11 astuces simples à appliquer qui vous feront économiser :

- Évitez d'acheter des produits transformés. Le coût par portion d'un produit fait maison par rapport à celui d'un produit commercial est plus abordable.
- Évitez les « calories vides », car ces produits ne vous apportent aucun nutriment essentiel et vous laisseront sur votre faim. Par exemple, les galettes de riz ou encore les barres ou yogourts réduits en calories.
- Faites une liste d'épicerie et respectez-la.
- N'allez jamais à l'épicerie le ventre vide puisque vous risquez d'être tenté d'acheter beaucoup plus.
- Consultez les cahiers publicitaires. Il ne s'agit pas de découper tous les coupons et de faire dix épicerie différentes pour profiter des rabais; voyez-les plutôt comme des outils et choisissez l'endroit qui regroupe le plus d'aliments en solde selon la liste d'épicerie que vous avez dressée.
- Apprenez à improviser en utilisant des restes pour créer de nouveaux plats.
- Payez comptant; cela évitera les dépenses folles de dernière minute.
- Méfiez-vous du marketing. Les promotions proposées ne sont parfois pas aussi avantageuses qu'elles paraissent.
- Penchez-vous; les produits les plus chers sont toujours placés à la hauteur des yeux!
- Choisissez les produits de marque maison, car ils sont généralement moins dispendieux que ceux de marques populaires.
- Osez les protéines végétales. À lire : l'article « Le top 5 des meilleures sources de protéines qui souriront à votre budget! » sur le site de Nautilus Plus.

De plus, faire l'épicerie en dehors des heures d'achalandage permet de faire le tour plus rapidement et donc de mieux résister à nos tentations. De plus, apportez vos sacs réutilisables; c'est mieux pour l'environnement et pour le portefeuille.

Retenez également que les allées les plus importantes sont celles situées en bordure de l'épicerie : les fruits et légumes, les viandes, les poissons et les produits laitiers.

Bonnes économies! □

TRUCS ET ASTUCES POUR UNE COMMUNICATION RÉUSSIE

Pour la grande majorité des administrateurs et gestionnaires de copropriété, le besoin de communiquer sur une base régulière avec les membres de leur syndicat relève d'une nécessité et d'une obligation de premier plan dans l'exécution de leurs fonctions.

Par Marc-Antoine L'Allier

Titulaire d'un baccalauréat en communication de l'Université d'Ottawa et gestionnaire de copropriété professionnel pour LaMarque Gestion Immobilière

ON NE SAURAIT IMAGINER une vie en copropriété saine et harmonieuse sans un échange d'information réussi entre l'administration, ou le gestionnaire, et les membres du syndicat.

Assemblées de copropriétaires, mémos, avis, babilards, communiqués, lettres, courriels, infolettres, intranets, nuages virtuels, sites Internet et plus encore, les moyens de communication modernes et traditionnels ne manquent pas pour informer et tenir au courant les copropriétaires des affaires courantes de leur copropriété.

S'ADAPTER À SES MEMBRES

L'une des clés du succès d'une communication efficace relève de la capacité du communicateur à s'adapter à sa clientèle cible. Cette prémisse est valide tant sur le plan du contenant, soit la forme de la communication, que sur celui du contenu, soit la matière transmise par cette communication.

Prenons l'exemple d'une copropriété dont la plupart des membres seraient issus d'une clientèle vieillissante. La taille des caractères, en ce qui concerne les communications écrites, aurait tout intérêt à être suffisamment grosse pour en faciliter aisément la lecture. De plus, lors des assemblées, la présence d'un microphone et d'un amplificateur sonore permettra à ces mêmes copropriétaires de mieux suivre les débats et explications données séance tenante.

À l'inverse, une copropriété composée de condominiums appartenant à une grande majorité de propriétaires non résidents, et dont la plupart des unités sont mises en location ou constituent un pied-à-terre occasionnel, bénéficiera d'une communication informatique, tels un intranet ou un babillard électronique, permettant aux copropriétaires d'accéder à distance aux informations de leur syndicat.

Au sein de cette même copropriété, l'accent sur l'importance de transmettre une procuration en cas d'absence dans les avis de convocation d'assemblée peut également constituer un gage de succès dans les communications internes considérant le plus faible sentiment d'appartenance et de participation qui caractérise parfois les propriétaires appartenant à cette clientèle spécifique.

Tel un caméléon, adaptez-vous à votre environnement et colorez vos communications en conséquence!

CHOISIR LA BONNE FRÉQUENCE ET LE MOMENT OPPORTUN

Tous les administrateurs et gestionnaires devraient garder en tête l'adage qui stipule que trop d'information tue l'information. Cela est vrai tant en ce qui concerne la fréquence des communications que la quantité d'information contenue dans celles-ci.

Les informations présentes dans une transmission aux copropriétaires devraient, en principe, relever d'un caractère essentiel à la bonne gestion des affaires courantes de la copropriété : calendrier et échéancier de travaux, rappels des règlements de l'immeuble, suivi des différents projets en cours, etc.

En effet, un communiqué trop chargé ou faisant état d'informations qui ne sont pas pertinentes aux membres du syndicat, parfois transmises sous le prétexte d'une transparence exemplaire, diminuera l'attention du lecteur et en affectera assurément son intérêt à moyen ou long terme.

Les copropriétaires qui reçoivent des avis et communiqués plusieurs fois par semaine de la part de leur administration risquent ainsi de se lasser d'en effectuer la lecture, ce qui aura un effet contraire au but initial qui est de les informer. Mieux valent quatre transmissions d'informations réussies que douze échouées!



Le moment choisi pour transmettre une information aux copropriétaires est également important : on ne pourrait être bien avisés d'informer les copropriétaires du début des travaux dans leur unité privative avec un délai déraisonnable, soit par exemple à moins de vingt-quatre heures d'avis. Inversement, un avis qui serait envoyé aux copropriétaires trop longtemps à l'avance, sans prévoir un mémo de rappel quelques jours avant le début des travaux, risque d'être rapidement mis au rancart et oublié.

UN ART EN CONTINUEL CHANGEMENT

Heureusement, malgré les difficultés que peuvent rencontrer les administrateurs et gestionnaires dans la mise en place d'une communication efficace en copropriété, la communication est un art qui se développe, qui s'apprend et qui s'adapte au style et au besoin de tout un chacun.

Il n'existe pas de recette miracle permettant une communication réussie à coup sûr, mais l'adaptation du contenu et du format à sa clientèle, la synthèse concise des propos véhiculés et un dosage équilibré dans la fréquence des transmissions contribuent grandement à améliorer ses chances de réussite.

Bonnes communications! □

MENTION « INSONORISATION SUPÉRIEURE »... SOYEZ VIGILANT!

Par Jacques Mathieu
Représentant développement des Affaires Finitec Canada

Vous venez de faire l'acquisition d'une unité de condominium et vous connaissez déjà les habitudes de vie de vos voisins sans les avoir rencontrés!

VOUS DÉPOSEZ alors une plainte aux membres du conseil d'administration pour cause de bruit incessant de vos voisins. Vous vous doutez que les problèmes de transmission du bruit proviennent principalement des assemblages plancher/plafond (structure complète comprise entre le plancher et le plafond de l'unité sous-jacente) et à travers les murs mitoyens, c'est-à-dire entre les unités adjacentes.

Les problèmes de bruit associés aux assemblages planchers/plafonds résultent de la transmission de bruit aérien ou d'impact. Les bruits aériens sont causés par les téléviseurs, la voix et la musique, alors que les bruits d'impacts sont provoqués par le déplacement de meubles ou des occupants qui marchent.

Malheureusement, de nombreuses unités résidentielles construites au cours des dix dernières années font face à des problèmes de bruits qui auraient pu être facilement évités si une plus grande attention avait été accordée à l'acoustique du bâtiment lors du processus de conception et de construction. Lorsque les problèmes de bruit sont découverts, les solutions pour y remédier engendrent inévitablement de gros travaux et des coûts onéreux.

Souvent, les spécifications de l'architecte ne coïncident pas en tout point avec ce qui est ensuite intégré au bâtiment. Il est impératif qu'une attention particulière soit portée lors de la conception des plans et devis et jusqu'à la toute fin des travaux. Une supervision de ceux-ci s'avère donc essentielle afin d'éviter d'éventuelles problématiques.

Si votre unité d'habitation a été construite au cours des dix dernières années ou si vous envisagez de faire prochainement l'achat d'une unité récente, n'ayez pas peur de poser des questions à l'entrepreneur et aux agents immobiliers sur les caractéristiques d'insonorisation de l'immeuble. Un immeuble avec une mention « insonorisation supérieure » et des unités construites selon les exigences du Code national du bâtiment (CNB) ne signifient pas qu'il répond officiellement aux exigences minimales du Code. L'achat d'un condo ou d'une maison de ville peut être l'une des dépenses les plus importantes que vous allez faire dans votre vie. Par conséquent, vous avez toutes les raisons d'attendre des réponses par rapport à vos besoins en matière de vie privée et de respect d'autrui quant au bruit de vos voisins. Si vous avez un problème de bruit non résolu et désirez vendre votre unité, vous pouvez être contraint de révéler la faiblesse à l'acheteur potentiel, ce qui peut avoir un impact négatif sur le prix de vente.

Dans les faits, très peu de firmes acoustiques sont mandatées pour inspecter la qualité de construction, du point de vue des performances acoustiques, et plusieurs entrepreneurs en construction ne sont pas assez informés des techniques de construction afin d'offrir un bon contrôle du bruit. Un certain nombre d'entre eux négligent plusieurs détails.

MISE EN SITUATION

L'architecte réalise des plans de façon à concevoir un assemblage plancher/plafond d'une structure conventionnelle à ossature de bois légère afin de répondre aux normes du CNB qui exigent un rendement FSTC (Field Sound Transmission Class) de 50 pour les bruits aériens et recommande un rendement, sans toutefois l'exiger, de FIIC (Field Impact Insulation Class) 55 pour les bruits d'impacts.

Voici quelques exemples d'additions afin de favoriser un meilleur rendement acoustique :

Ajout de masse

- Deux rangées de placoplâtre de 5/8 po au plafond
- Chape de béton 1 ½ po

Ajout de résilience

- Installation de barres résilientes ou de suspensions à gypse avant la pose des feuilles de placoplâtre (gypse)
- Ajout d'une membrane acoustique sous la chape de béton
- Ajout d'une membrane acoustique sous le revêtement de sol

Étanchéité

- Traitement des cavités des poutrelles de 90 % à 100 % à l'aide de cellulose
- Calfeutrage de toutes petites ouvertures



Il est donc essentiel de bien s'informer avant l'acquisition d'une unité de condo et de bien s'outiller. Assurez-vous d'ailleurs que le syndicat de copropriétaires a une clause bien détaillée concernant le remplacement de revêtement de sol afin de pouvoir continuer de jouir d'une qualité d'insonorisation appréciable pour les années à venir.

Bien que l'entrepreneur ait pris connaissance de l'assemblage recommandé, il arrive le plus souvent que ces détails soient négligés. Ce sont donc beaucoup de petites erreurs qui font en sorte qu'au final, les performances du bâtiment, en lien avec l'insonorisation, ne répondent pas aux exigences ou recommandations du CNB. En acoustique, tout se joue dans les détails. Tôt ou tard, les nouveaux propriétaires finiront par se plaindre d'entendre leurs voisins. Le promoteur devra alors procéder à des tests acoustiques afin de révéler la vraie « performance » de son bâtiment qui risque d'en décevoir plus d'un.

Cela étant dit, lorsque la construction est terminée, il est beaucoup plus difficile de pouvoir établir l'origine des fautes de conception et d'y remédier. En effet, le promoteur risque de se retrouver dans une situation de litige onéreuse et perdre toute crédibilité pour d'autres projets multifamiliaux. C'est en effet une longue bataille que beaucoup de copropriétaires doivent affronter. Il est donc essentiel de bien s'informer avant l'acquisition d'une unité de condo et de bien s'outiller. Assurez-vous d'ailleurs que le syndicat de copropriétaires a une clause bien détaillée concernant le remplacement de revêtement de sol afin de pouvoir continuer de jouir d'une qualité d'insonorisation appréciable pour les années à venir. □

SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE
<http://www.sequoias.ca>

244 rue St-Jacques, bureau 40, Montréal H2Y 1L9
Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688
info@sequoias.ca

Urgence 24 heures



Patrick Charland, propriétaire
Tél. 450.679.9499
Télec. 450.926.2226
info@docteurdelaserrure.com

RBQ 5619-3832-01

www.docteurdelaserrure.com

RBQ : 5619-3832-01



intercom
contrôle d'accès • serrure • caméra

Normand Dubois

- 450.443.3969
- intercom@intercom-solution.com
- www.intercominc.ca

vente - réparation - service

Gestion de copropriétés

CÉGEP DE
Saint-Laurent
FORMATION CONTINUE

**Début du programme
Printemps 2017**

Pour tous renseignements,
contactez le 514.747.6521 poste 8888
et consultez le site
www.cegepsl.qc.ca/copropriete

**Développement
de compétences en:**

- Gestion et communication
- Droit et comptabilité
- Techniques du bâtiment

Formation le soir et le samedi

**Programme de formation
de 765 heures**

Pour s'inscrire ou être informé des
prochaines rencontres d'information :
www.cegepsl.qc.ca/formation-adultes/calendrier

BOILY LTÉE

514 388-4228

www.lavage-de-vitre.com



Lavage de vitres en hauteur Copropriété

Lavage de vitres en hauteur

- Lavage de vitres en hauteur copropriété
- Lavage de vitres endroits restreints
- Lavage de vitres avec Nacelle, jusqu'à 4 étages
- Lavage de vitres avec Grue, jusqu'à 14 étages
- Lavage de vitres avec Plateforme Modulaire
- Lavage de vitres (édifices en hauteurs jusqu'à 50 étages)

Traitement contre les araignées et autre insectes

- Très haute efficacité • Biologique
- Peut également éliminer les insectes qui ravagent vos fleurs ou vos plantes décoratives
- Copropriété, commercial, industriel, résidentiel.

Nettoyage haute pression et vapeur Enlèvement de graffiti



BOILY, PROPRIÉTÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU

BOILY LTÉE

Nettoyage de tapis

www.nettoyage-de-tapis.ca

Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

Pour vos nettoyages de tapis et meubles rembourrés offrant une performance unique avec VAPEUR DE 250 DEGRÉS



ESTIMATION GRATUITE
514 388-4228

Au plaisir de vous servir!



85 Boulevard Crémazie Ouest | Montréal, Québec H2N 1L3
Tél. : 514 388-4228 | Fax : 514 908-2924

DES PROTECTIONS QUI RASSURENT LES ACHETEURS DE NOUVEAUX CONDOS!

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs vous est offert, d'un bout à l'autre du Québec, par la Garantie de construction résidentielle (GCR).

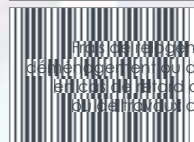
**QUALITÉ
CERTIFIÉE**
**PROTECTION
ASSURÉE**

LA GCR POSE DES ACTIONS CONCRÈTES

- ✓ Registre public des entrepreneurs accrédités
- ✓ Nouveau contrat préliminaire
 - Répondant à des préoccupations concrètes
 - Équilibré entre les besoins et les obligations des acheteurs et des entrepreneurs
- ✓ Programme d'inspection rigoureux
 - Près d'une unité résidentielle sur trois est inspectée
- ✓ Suivi exemplaire des réclamations

LA GCR VOUS PROTÈGE :

JUSQU'À
6 000 \$



Financement, de
déplacement ou d'entreposage
à l'occasion de la livraison
ou de travaux correctifs

JUSQU'À
50 000 \$

Remboursement
des acomptes

JUSQU'À
300 000 \$¹

Frais de parachèvement des
travaux et de réparation des
malfaçons, des vices cachés,
des vices de conception, de
construction ou de réalisation
et des vices de sol

WWW.GARANTIEGCR.COM



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Téléphone : 514 657-2333

Numéro sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegr.com



¹La somme maximale pour le parachèvement et les réparations varie selon le type de bâtiments détenus en copropriété divise : maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée : 300 000 \$; bâtiment d'au plus quatre unités superposées (condo) : 200 000 \$ par unité et jusqu'à 3 000 000 \$ pour le bâtiment.

PROBLÈMES DE FENÊTRES?

Ne les remplacez pas!

La *Remise à neuf* **FENESTRA**[™]

une alternative exceptionnelle
au remplacement

LE GROUPE 
FENESTRA

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

