



**GEORGES FALLAH**  
ARCHITECTE

« *Le bâtiment relève  
de la science* »

**YVES JOLI-COEUR**  
LANCE SON  
HUITIÈME LIVRE  
MISSION ACCOMPLIE!

**COPROPRIÉTÉS**  
À QUI APPARTIENNENT  
LES TERRASSES?

**Entrevue avec**  
STÉPHANE LABRIE  
PDG DE LA RBQ  
**LE CBCS**  
UN AN PLUS TARD

**+**  
**COLLOQUE**  
**PRINTANIER DU RGCQ**  
L'ENTRETIEN DU BÂTI  
À TOUT PRIX

Printemps 2014 - 4,95 \$



8 700085 683700



JOIGNEZ-NOUS  
SUR FACEBOOK



## Protéger les syndicats de copropriétaires contre eux-mêmes

Les bombes à retardement se comptent par dizaines au Québec. Je ne parle pas que des structures routières, mais aussi (et surtout) des copropriétés, qui, à défaut d'avoir été gérées adéquatement, risquent de voir leurs coûts d'entretien exploser. Quand la déflagration surviendra, elle fera mal à plusieurs syndicats de copropriétaires. Normal, puisqu'encore aujourd'hui, le fonds de prévoyance manque cruellement à plusieurs copropriétés. Heureusement, il s'en trouve un bon

nombre qui en voit l'utilité. Mais ont-elles engrangé suffisamment d'argent pour faire face à une réalité implacable, c'est-à-dire le vieillissement du bâti?

Comme si de rien n'était, comme si l'imprudence et l'imprévoyance suivaient bêtement leur cours, les copropriétés démunies de ressources peineront le moment venu. Pourquoi? Parce que le malheur survient inmanquablement quand la sagesse est mise au rancart, et quand les conseils judicieux s'empoussièrent sur les tablettes. La fatalité est dès lors portée en triomphe et se réjouit du malheur des autres. Les copropriétaires tombent de leur piédestal, sont exposés à la furie et aux vents violents générés par l'inquiétude, la vulnérabilité et la peur que ne s'écroule ce qu'ils avaient patiemment bâti.

Épuisées et meurtries, à bout de souffle, les structures et façades d'immeubles laissés à elles-mêmes agonisent lentement, mais assurément. Et après un certain temps, leur vétusté atteint le point de non-retour. Heureusement, je me réjouis à l'idée que le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) soit en vigueur. Il permettra d'éviter le pire car il viendra au secours de ceux qui, par méconnaissance des règles élémentaires de gestion en copropriété, s'enlisent peu à peu dans des terrains vaseux dont la dangerosité est pernicieuse. En somme, comme je l'ai déjà dit, le CBCS protégera les syndicats de copropriétaires délinquants contre eux-mêmes.

### François G. Cellier

François G. Cellier est rédacteur en chef du magazine *Condoliation* depuis plusieurs années. Il rédige la plupart des textes qui y sont publiés.

## La mission du RGCQ

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 RGCQ. 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 être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2000, avenue McGill College, bureau 1600, Montréal, (Québec) H3A 3H3.

Directeur exécutif : Clément Beauchesne  
Directrice commerciale du RGCQ : Diane Ménard  
Direction artistique : Marie-Josée Morin, Bernard Lamy Design graphique inc.  
Infographie et effets visuels : Gabriel Riva  
**Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec.**  
Téléphone : 514 916-RGCQ (7427)  
Courriel : info@rgcq.org  
Portail : www.rgcq.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec  
Bibliothèque nationale du Canada

## S O M M A I R E

- 03 **Éditorial**
- 04 **Entrevue avec Stéphane Labrie**  
Le pdg de la RBQ fait le point sur le CBCS
- 06 **Inspection et réfection des façades de bâtiments**  
Une véritable science
- 09 **Copropriétés**  
À qui appartiennent les terrasses?
- 10 **Dalles de stationnement**  
Prenez-en soin
- 11 **Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone (OBCEF)**  
Cap vers les copropriétés du futur
- 13 **Assurances**  
Les allergies aux dégâts d'eau
- 15 **Achat d'un condo**  
Les vertus de l'inspection préachat
- 16 **Chronique**  
CSST : vos sous-traitants sont-ils en règle?
- 17 **Études de fonds de prévoyance**  
Une standardisation en vue
- 20 **Un huitième livre pour l'avocat Yves Joli-Coeur**  
Réussir la vente ou l'achat d'un condo
- 22 **Le prix Robert P. Morin pour Jan Towarnicki**
- 23 **RGCQ-Provincial**  
Calendrier des activités
- 24 **RGCQ-Montréal**  
Colloque printanier 2014
- 25 **RGCQ-Québec**  
L'ABC des frais de condos
- 26 **RGCQ-Outaouais**  
Assister aux assemblées générales annuelles : un exercice démocratique
- 28 **Performances énergétiques**  
Comment les optimiser
- 29 **Vices des parties communes**  
Les payeurs sont les plaideurs
- 31 **Plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs**  
Les jeux sont faits
- 32 **L'homme à tout faire parfait**
- 35 **Les impacts du CBCS**
- 40 **Portes de garage**  
La quincaillerie dans tous ses états
- 43 **Membres corporatifs**

## LE RGCQ SUR TOUS LES FRONTS



www.rgcq.org

Le RGCQ a plusieurs raisons de se réjouir par les temps qui courent. Tout d'abord en raison du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), qui a récemment franchi le cap de sa première année d'existence. Dans ce numéro, le président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), Stéphane Labrie, nous donne un aperçu du chemin parcouru jusqu'ici, dans l'application de cette nouvelle réglementation. Il s'agit d'un gros « morceau » qui se déploiera sur cinq ans, mais déjà, on sent que le CBCS insufflé un élan de renouveau à la copropriété québécoise. Il en sera d'ailleurs question lors du colloque printanier 2014 du RGCQ, qui se tiendra le 5 avril prochain au Club de golf Le Parcours du Cerf, à Longueuil.

Autre élément majeur sur lequel le RGCQ planche actuellement : la création d'un comité d'experts pour standardiser les études de fonds de prévoyance. Piloté par le réputé Jan Towarnicki (Adm. A.), gestionnaire de copropriétés et lauréat du prix Robert P. Morin, qui lui a été remis par l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA), ce comité permettra d'uniformiser les pratiques en cette matière. Nous n'avons cessé de le dire : le fonds de prévoyance représente l'organe vital d'une copropriété qui en assurera la sauvegarde.

Ce fonds de prévoyance est obligatoire au Québec, alors qu'en France, il l'est récemment devenu en vertu de la Loi Alur, instituée il y a quelque temps par la ministre française de l'Égalité du territoire et du Logement, Cécile Duflot. Ce faisant, nos cousins ont emboîté le pas dans cette direction, à la demande d'organismes comme l'Association des responsables de copropriétés (ARC), qui le réclamait depuis longtemps déjà.

Par ailleurs, je ne saurais passer sous silence le lancement d'un huitième ouvrage que j'ai publié, il y a quelque temps, aux éditions Wilson & Lafleur. Intitulé *Achat d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, il a fait l'objet d'un 5 à 7, le 6 février dernier, à l'occasion du 4<sup>e</sup> Pavillon Condo qui a été présenté à l'ExpoHabitation de Montréal.

L'événement réunissait plus de 125 personnes et fut un succès retentissant. Les personnes qui y ont prononcé une allocution ont fait preuve d'une grande éloquence, dont M<sup>e</sup> Robert Nadeau, P.-D.G. de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), ainsi que Claude Charron, qui fut, entre autres, président de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) de 2010 à 2012. Pierre Couillard, directeur des opérations chez Wilson & Lafleur, a également donné le ton à ce lancement.

Pour conclure cet éditorial, je tiens à souligner le professionnalisme d'un grand architecte québécois, Georges Fallah, qui travaille méticuleusement et avec rigueur. À ce sujet, je vous invite à lire un texte rédigé par notre rédacteur en chef, François G. Cellier, qui porte sur des problématiques liées à des façades de bâtiment, pour lesquelles ce professionnel a su trouver les solutions appropriées.

Yves Joli-Coeur, avocat émérite  
Secrétaire général du RGCQ

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

Le RGCQ, en perpétuel développement, prend de plus en plus d'ampleur sur la scène de la copropriété. Il compte régulièrement de nouveaux membres et tient à souligner l'adhésion des entreprises suivantes :

PLANIFIKA  
ST-PIERRE ET ASSOCIÉS  
SERVICES IMMOBILIERS BOND  
OTONOM SOLUTION  
PLANCHERS HOULE

Le RGCQ tient à saluer chacun de ses nouveaux membres corporatifs, qui s'ajoutent à une association solide et dynamique comportant plus de 1000 membres actifs.

### REMERCIEMENTS

Le RGCQ dispose d'une équipe chevronnée de collaborateurs qui ont à cœur la réalisation du *Condoliation*. Leur travail passionné et méticuleux permet la production d'un magazine de qualité et d'un outil d'information complet pour les lecteurs. Le RGCQ tient à remercier particulièrement François G. Cellier et tous les auteurs des articles de ce magazine ainsi que mesdames Nathalie Racine et Hélène Joli-Coeur pour leur implication respective quant à la rédaction, la coordination et la révision des textes de cette édition.

Le présent *Condoliation* a été imprimé à 10 000 exemplaires et est distribué à l'échelle provinciale (Montréal, Québec et Gatineau).



## QU'ADVIENT-IL DU CBCS?

# UN PREMIER BILAN POSITIF

Un an après la mise en application du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), qui est officiellement entré en vigueur le 18 mars 2013, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a fait un premier bilan des actions entreprises en vertu de ce nouveau règlement.

Son président, Stéphane Labrie, nous a récemment tracé un portrait du chemin parcouru, jusqu'à présent, pour régulariser l'état des copropriétés québécoises qui en ont besoin. Il faudra compter cinq années avant de pouvoir faire le tour du jardin. Néanmoins, la réglementation est là pour rester, et le processus d'inspections obligatoires est bel et bien amorcé.

« Le CBCS implique une démarche de sensibilisation à très grande échelle au Québec. Il s'agit d'un morceau réglementaire qui cible un grand nombre de bâtiments, et dont les enjeux sont importants », a lancé d'emblée Stéphane Labrie. Même s'il subsiste encore des copropriétés qui ignorent tout du CBCS, les campagnes d'information pour en faire connaître l'existence ont été soutenues depuis un an. À preuve, l'achalandage sur le portail de la RBQ a augmenté au cours des derniers mois. Cet organisme y a introduit un « parcours personnalisé »,





## La RBQ souhaite que le CBCS contribue à sécuriser les immeubles qui sont ciblés par cette réglementation. Son rôle consiste à veiller à son application. Rappelons que le déploiement du CBCS se fera sur cinq ans, pour permettre aux copropriétés de parer aux factures qui en découleront.

qui se veut un questionnaire portant sur les obligations des bâtiments visés par le CBCS. La RBQ a également mis en ligne ([rbq.gouv.qc.ca/securite](http://rbq.gouv.qc.ca/securite)) un document appelé *Guide explicatif des exigences d'entretien des façades*, qui résume les aspects à considérer pour bien planifier un rapport de vérification, lequel devra être produit par un ingénieur ou un architecte.

Parmi les consignes à observer dans ce guide, on rappelle qu'il est « essentiel d'être adéquatement préparé », et ce, avant d'attribuer un mandat d'inspection des façades d'un bâtiment à un professionnel. Tout syndicat de copropriétaires devrait, préalablement, colliger un maximum d'informations sur lesdites façades. Ainsi, l'ingénieur ou l'architecte retenu pour les examiner utilisera « les équipements nécessaires » à son travail. Cela lui permettra aussi d'évaluer avec précision les coûts relatifs à ses inspections. La RBQ précise que d'autres activités de « sensibilisation » auront lieu ultérieurement.

### LES COPROPRIÉTÉS DANS LE COLLIMATEUR

Au moment d'écrire ces lignes, la RBQ était intervenue dans 113 copropriétés québécoises, depuis l'entrée en vigueur du CBCS. « Au total, 90 avis de correction ont été signifiés », confirme Stéphane Labrie. Ces avis touchaient notamment des façades d'immeubles, des stationnements souterrains et des systèmes de sécurité, sans compter des registres incomplets. Lorsqu'une intervention est requise dans une copropriété, tout avis de correction sera d'abord adressé aux syndicats, qui les transmettront ensuite à leurs copropriétaires. Ces derniers devront être avisés quant aux obligations d'entretien et de conservation du bâti. Si certains copropriétaires refusaient de coopérer, la RBQ interviendrait alors pour les en convaincre.

« Nous appuierons les syndicats dont certains membres ne semblent pas connaître leurs obligations, ou ne semblent pas disposés à les respecter », souligne Stéphane Labrie.

La RBQ a récemment dû composer avec des copropriétaires récalcitrants, au sein d'une tour abritant des centaines d'appartements. Les balcons de l'édifice comportaient des garde-corps dont la hau-

teur et la solidité n'étaient pas conformes, ce qui aurait pu mettre en danger les personnes circulant tout autour. Avec l'effet combiné du vent, certains objets s'y trouvant risquaient d'être projetés dans les airs. Il fallait donc s'assurer que chacun des propriétaires visés y retire les éléments à risque. Dans quelques cas, les interventions ont été plus coercitives. La RBQ a également exigé que le constructeur de l'édifice corrige cette situation.

Ils prévoient, notamment, un plan d'évacuation obligatoire ainsi que des exercices d'incendie. « En ce qui a trait à la sécurité incendie, le succès du CBCS reposera, en bonne partie, sur la collaboration et un partenariat entre la RBQ et les services d'incendie des villes et des MRC », soutient Stéphane Labrie. Pour convaincre tout le monde d'adopter les préceptes du CBCS, la RBQ tente actuellement de rallier les autorités municipales à sa cause.

Après le drame vécu à Québec en 2012, quand plusieurs personnes sont mortes des suites d'une infection à la bactérie de l'espèce *Legionella*, causée par plusieurs tours de refroidissement, la RBQ a préparé un projet de règlement pour en minimiser les risques futurs. La phase I dudit règlement, qui est entrée en vigueur en mai 2013, oblige la déclaration de ces tours par leurs propriétaires. Ces derniers, accompagnés d'un professionnel, doivent également développer un programme visant à les entretenir, et mettre en place un registre des travaux de maintenance qui ont été réalisés. Ce programme devra être disponible, sur demande, à tout inspecteur de la RBQ qui voudrait le consulter. Rappelons que la seconde phase du règlement est actuellement en préparation. Elle imposera (entre autres) des seuils bactériologiques contenus dans l'eau, au-delà desquels des actions correctives devront être entreprises.

### QU'EN EST-IL DE LA SÉCURITÉ INCENDIE?

À la suite d'accidents graves survenus dans des lieux de sommeil au Québec, ces dernières années, les principaux acteurs du milieu de la sécurité incendie ont demandé (à plusieurs reprises) un rehaussement des normes. En plus d'exiger que tout bâtiment soit conforme à la réglementation en vigueur – au moment de sa construction –, le CBCS a bonifié certaines exigences en matière de sécurité incendie. Il oblige entre autres l'installation de systèmes d'alarme, de détecteurs de fumée et, dans certains cas, de détecteurs de monoxyde de carbone. Précisons que la mise en œuvre de ces obligations s'échelonne sur cinq ans.

Par ailleurs, le CBCS introduit le Code national de la prévention des incendies. Celui-ci comprend des plans de mesures d'urgence destinés aux immeubles comptant plus de deux étages et plus de huit logements. Les différents services de sécurité incendie municipaux devront les valider.

Certaines seraient en « bonne voie » de rejoindre les rangs, ce qui en incitera fort probablement d'autres à le faire pour qu'en toute fin, ce règlement soit à la fois homogène et uniforme dans tout le Québec. ■

### LA DÉNONCIATION

La RBQ rappelle qu'en tout temps, les citoyens peuvent communiquer avec elle pour dénoncer une situation dangereuse. Depuis la mise en place d'une ligne téléphonique destinée à cette fin, les signalements ont considérablement augmenté. Tél. : 1 800 361-0761



# MAÎTRISER LA SCIENCE DU BÂTIMENT

**Les problématiques d'enveloppes de bâtiments en copropriété ne sont pas rares. Elles découlent bien souvent d'un mauvais entretien, mais peuvent aussi être causées par des vices de construction ou de conception.**

Les infiltrations d'eau sont en cause la plupart du temps. Qu'à cela ne tienne, à tout écueil sa solution, mais encore faut-il requérir les services de professionnels avisés pour en venir à bout. En matière de façades, tout syndicat de copropriétaires devrait donc s'en remettre à la « science du bâtiment », et faire appel à ceux qui la maîtrisent.

« Les façades habillent la structure d'un édifice. Elles représentent l'une de ses composantes cruciales, raison pour laquelle leur conception et leur entretien ne sauraient être approximatifs », lance

Georges Fallah, architecte depuis plus de 24 ans et président fondateur de l'entreprise G.A.P. Immeubles, qui a développé une expertise en matière de façades. Plusieurs syndicats de copropriétaires partagent son avis, après avoir commandé des travaux de réfection majeurs dans la copropriété où ils vivent, en raison de façades qui s'étaient transformées en passoirs. Dans leur état d'origine, elles auraient échoué au test du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), adopté par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), le 18 mars 2013.

## UN CAS D'ESPÈCE

L'étanchéité déficiente d'une enveloppe rend la vie impossible aux personnes qui en subissent les inconvénients. Pierre Marchand, propriétaire d'un appartement dans une copropriété située à Laval, en a eu un bon aperçu au milieu des années 2000, quand la verrière de son salon s'est mise à suinter et à couler. Il en subissait les contrecoups chaque fois qu'il pleuvait et lorsqu'il y avait gel et dégel. Des investigations ont été menées par des professionnels qui s'y connaissent, afin d'apporter les correctifs nécessaires. Mais une première ronde de travaux n'a donné aucun résultat. Par la suite, les choses se sont mises à traîner en longueur. Exaspéré par la situation, Pierre Marchand a requis une injonction contre le syndicat, et a poursuivi en dommages ses administrateurs d'alors.

Cet infortuné copropriétaire a finalement eu la main heureuse lorsqu'il a rencontré Georges Fallah. « J'ai agi comme témoin expert à la cour afin d'exposer la situation qu'il a vécue, et pour proposer des solutions », de dire l'architecte, qui avait préalablement élaboré les plans et devis des travaux à faire, préparé une estimation et assuré la supervision desdits travaux, à la demande du juge.

L'architecte Georges Fallah est appelé à inspecter des façades dans le cadre du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBSC), entré en vigueur le 18 mars 2013. Les syndicats de copropriétaires avec qui il fait affaire reçoivent, préalablement, une offre de services. Ils savent exactement à quoi s'attendre de lui. En outre, afin d'établir une cartographie des déficiences d'une enveloppe, il devra être secondé par un maçon muni d'une nacelle, pour procéder au balisage des façades de haut en bas.

Pour éliminer les infiltrations d'eau, il fallait consolider la partie supérieure de la verrière, plus précisément à la jonction entre celle-ci et un mur de briques qui la soutient. La membrane n'y était pas étanche et avait été mal installée. Il fallait aussi remplacer toute la fenestration et appliquer une membrane auto-adhésive aux pourtours des fenêtres se trouvant au-dessus de la pièce. Ces travaux en hauteur ont été réalisés à la fin du mois de novembre 2006, dans des conditions hivernales, entre les 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> étages du bâtiment. Coût des opérations : 95 000 \$.

#### TROUVER LA GOUTTE D'EAU

Une autre copropriété aux prises avec une enveloppe poreuse, à Lachine, a nécessité la résolution d'une énigme de taille. « Le défi consistait à savoir par où entrait l'eau », d'expliquer Georges Fallah, qui a finalement trouvé la source d'infiltration, après avoir procédé aux investigations appropriées. En fait, l'eau pénétrait à l'intérieur par une lucarne, une goutte à la fois. Elle suivait son chemin dans un des versants de la toiture, pour ensuite longer le mur adjacent jusqu'au sous-sol, derrière le pare-air. Normalement, la goutte aurait dû se retrouver dans la cavité d'air du mur, une zone cruciale qui permet son assèchement. Quoi qu'il en soit, après plusieurs années d'infiltration au compte-gouttes, l'intérieur de cette façade était complètement pourri. Ses composantes s'effritaient comme du gâteau. Coût des travaux : 78 000 \$ (avant taxes). Dans ce dossier, une entente à l'amiable est survenue entre le syndicat de cette copropriété et son constructeur.

Les firmes de gestion d'immeubles requièrent, elles aussi, les services de Georges Fallah. L'une des plus importantes entreprises de ce genre au Québec, LaucAndrique Gestion de copropriétés, a souvent fait affaire avec lui. « Je le connais depuis cinq ans. Nous avons travaillé ensemble dans différents dossiers. Très impliqué dans tout ce qu'il fait, cet architecte n'hésite pas à monter sur des échafauds et dans des nacelles, et n'a pas peur de se salir les mains pour aller voir et comprendre ce qui se passe », indique Nicole Rousseau, gestionnaire de copropriété chez LaucAndrique.

Méthodique et ordonné, Georges Fallah produit, pour chacun de ses mandats, un rapport énumérant les analyses qui ont été faites, photos à l'appui, ainsi que les solutions préconisées pour résoudre une problématique. De même, avant d'entamer quelque travail que ce soit, il remet un devis détaillé précisant ses intentions. « Ses documents sont étoffés et bien expliqués. Même ceux qui ne connaissent rien aux bâtiments en comprendront le contenu », d'ajouter Nicole Rousseau.

#### NÉGLIGENCE ET INSOUCIANCE

Les histoires d'horreur en matière de façades dépassent parfois l'entendement. « À Brossard, après avoir procédé à une destruction contrôlée d'une façade de huit étages, on s'est aperçu que son constructeur avait oublié d'installer des solins au-dessus des ouvertures », de dire Georges Fallah avec étonnement. Pour pallier cette négligence, ce même constructeur a découpé l'uréthane sur la partie supérieure des fenêtres, pour ensuite y installer une membrane d'imperméabilisation auto-adhésive, par-dessus laquelle une nouvelle couche d'uréthane a été giclée. Cette opération « bâclée » s'est avérée insuffisante pour colmater les brèches, car l'eau pénétrait dans les murs sur plusieurs niveaux.

Pour corriger ce vice de construction, il a fallu retirer les briques tout autour des fenêtres, puis installer un solin « membrané », ce qui rend désormais impossibles les infiltrations d'eau. Coût des travaux : environ 200 000 \$. Mais l'histoire ne s'arrête pas là. Une investigation des autres murs a conduit au même constat, à savoir l'absence de solins. Il faudra donc refaire toute la brique des trois façades restantes, après avoir préalablement corrigé leurs défauts, ce qui coûtera environ 1,5 million \$. Le syndicat des copropriétaires concerné a intenté un recours légal contre le constructeur, à qui il réclame le montant de cette facture.

Une autre copropriété comprenant quatre phases a eu plus de chance. En raison d'infiltrations d'eau, un premier diagnostic préconisait le remplacement complet de la brique des façades. Cette opération aurait coûté 3,2 millions \$. Néanmoins, ce syndicat s'est prévalu d'un second avis avant de procéder.

« Le démantèlement et la réinstallation des briques n'étaient pas requis dans ce cas-ci », d'expliquer Georges Fallah, qui a réalisé des tests exploratoires pour en arriver à cette conclusion. La solution retenue – mais non la moindre – consistait plutôt à corriger des zones ciblées dans l'enveloppe pour que l'eau puisse s'évacuer des murs de brique. Finalement, les quatre syndicats s'en sont tirés avec une facture dont le montant était beaucoup moins élevé.

#### DES SOUS-TRAITANTS LAISSÉS À EUX-MÊMES

Selon Jacques Girard, ex-gestionnaire d'immeubles et ex-administrateur dans trois des quatre copropriétés, cet ensemble immobilier a été mal construit, car en cours de route, le premier entrepreneur a déclaré faillite. Les sous-traitants se sont retrouvés livrés à eux-mêmes. « Nul doute que nous avons traité avec un architecte qui maîtrise la science du bâtiment », conclut-il. ■

Lors de la passation des pouvoirs entre le promoteur et les copropriétaires, un syndicat devrait toujours être secondé par des professionnels aguerris, par exemple un architecte ou un ingénieur. D'emblée, ils pourront voir si le bâtiment est conforme, notamment lors de la réception des parties communes par ce même syndicat. S'il devait y avoir des vices de construction ou des malfaçons, il serait encore temps d'en aviser le promoteur du projet pour qu'il corrige le tir et, le cas échéant, d'en informer l'administrateur du Plan de garantie concerné. De même, si les parties communes sont incomplètes au regard des plans du bâtiment, un syndicat pourra, encore là, exiger que les corrections soient faites par son promoteur.



La **VRAIE SOLUTION** pour les copropriétés  
du **JAMAIS VU !**



**REGARDEZ ...**

**POURQUOI** le programme d'assurance  
des copropriétés de **INVESSA** est  
si **AVANTAGEUX** pour vous ?

- Valeur à neuf **GARANTIE** sur le bâtiment;
- Possibilité d'être assuré à 100% **SANS RÈGLE PROPORTIONNELLE**;
- Assurance **AUTOMATIQUE** pour les administrateurs de 2 000 000 \$;
- **PRIME GARANTIE 2 ans**;
- Aucuns frais de paiements;
- Assurance pour les frais communautaires (frais de condo);
- Équipe d'experts en sinistres **SUR PLACE**;
- Programme d'assurance groupe (automobile-habitation) pour les copropriétaires;
- Des conseils juridiques **GRATUITS**, vous parlez avec de vrais avocats;
- Des infos conseils pour les copropriétaires en prévention de sinistre;
- Des protections élargies.

Appelez-nous pour une soumission **SANS FRAIS**

**1.800.561.6560**

[www.monassurancecondo.com](http://www.monassurancecondo.com)



## L'ENTRETIEN DES TERRASSES

## QUI DOIT PAYER LA NOTE?

Le fait de jouir d'une terrasse extérieure fait partie de l'un des nombreux plaisirs de la vie en copropriété. Celle-ci permet notamment de profiter des chauds rayons du soleil ou de recevoir des invités au grand air.

Par M<sup>e</sup> Annie Lefebvre,  
avocate, LL.M., de Grandpré Joli-Coeur

On retrouve de plus en plus de toits-terrasses dans les nouveaux projets de construction en copropriété. Ainsi, la couverture des immeubles peut être utilisée comme un espace convivial. De plus, les toits-terrasses peuvent même être aménagés en jardin et constitués d'éléments construits avec, par exemple, une serre d'agrément.

Or, que faire lorsque la couleur de votre terrasse devient fade, que l'eau ne perle plus, que le fini s'écaille et semble sec, que le bois s'effrite et grisonne ou bien que des moisissures ou des algues font leur apparition? Mais surtout, qui doit payer la note?

Il faut d'abord savoir que les copropriétaires qui détiennent l'usage de ces terrasses doivent, sauf exception prévue expressément dans la déclaration de copropriété, contribuer aux frais d'entretien et de maintenance de celles-ci, considérant qu'elles sont presque toujours assimilées à des parties communes à usage restreint. Ces frais incluent, à titre d'exemple, la peinture, le nettoyage, le déneigement, le traitement du bois, etc.

Cette obligation pour les copropriétaires personnellement d'entretenir les terrasses est contenue dans les dispositions mêmes de la déclaration de copropriété régissant l'immeuble ainsi qu'à l'article 1064 du Code civil du Québec qui stipule que : « Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. »



Les tribunaux se sont prononcés à quelques occasions sur l'interprétation à donner à l'expression « charge ». Ainsi, celle-ci ne comprend pas la notion de réparation majeure et de remplacement. Plus précisément, dans les décisions *Potvin c. Syndicat de la copropriété Les condominiums St-Michel* (EYB 2005-99382 (C.Q.)) et *Paquette c. Syndicat de la copropriété Les Jardins Versailles phase III et IV* (2013 QCCQ 5270 (C.Q.)), la Cour est venue confirmer que : « la partie commune à usage restreint, notamment les portes, fenêtres, murs extérieurs et balcons, demeurent une partie commune et son remplacement est la responsabilité du syndicat ».

En regard de ce qui précède, les copropriétaires bénéficiant de l'usage d'une terrasse ne peuvent être appelés à contribuer qu'aux seuls frais résultant de l'usage des parties communes à usage restreint, ou encore aux coûts engendrés en raison d'un usage abusif par eux des dites parties communes à usage restreint, et ce, tout au long de la vie utile de la terrasse.

Bref, il y a donc lieu de distinguer deux types de charges communes, soit les charges résultant de l'entretien et des réparations mineures des terrasses et les charges résultant des réparations majeures et du remplacement de celles-ci.

Cependant, s'agissant des réparations majeures et du remplacement, la loi prévoit la constitution d'un fonds de prévoyance par le syndicat, dans lequel tous les copropriétaires cotisent.

Toutefois, il se peut (c'est le terme utilisé par l'article 1072 du Code civil du Québec) que la déclaration de copropriété prévoit spécifiquement que les réparations majeures et le remplacement des parties communes à usage restreint soient à la charge exclusive du copropriétaire en ayant l'usage.

En conclusion, il faut donc bien lire votre déclaration de copropriété afin de savoir à qui reviendra l'obligation de s'assurer de conserver le bon état de ces composantes de l'immeuble afin de connaître qui, ultimement, devra payer la note! ■





# BICHONNEZ VOS DALLES DE STATIONNEMENT

Si les façades de bâtiments sont désormais dans la mire du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), les dalles de stationnements étagés sont également ciblées par ce nouveau règlement.

En fait, elles devront faire l'objet d'inspections « approfondies » tous les cinq ans. Les syndicats de copropriétaires ont intérêt à y voir, car au fil du temps, certaines dalles structurales ont été endommagées par les sels de déglacage, faute d'avoir bénéficié d'un entretien adéquat. Il y a fort à parier que dans une majorité de copropriétés, des réparations mineures ou majeures seront requises.

« Plusieurs syndicats de copropriétaires ne pourront respecter les premières dates butoirs d'inspection, parce qu'ils ne savent pas que le CBCS est entré en vigueur », précise Hubert St-Pierre, ingénieur et président chez St-Pierre & Associés, une firme dont l'expertise est reconnue en réhabilitation de structures. « Jusqu'à présent, la plupart des dalles que j'ai inspectées, en copropriété, indiquent qu'il faudra procéder à des travaux de réparation plus ou moins importants », d'ajouter Hubert St-Pierre.

**À court et à moyen terme, plusieurs stationnements étagés en copropriété nécessiteront des réparations mineures. À titre d'exemple, les membranes d'étanchéité pourraient être à refaire, et il y aura fort certainement des fissures à colmater. Malheureusement, certains syndicats devront faire face à des travaux beaucoup plus importants.**

## LA CONFORMITÉ COÛTE QUE COÛTE

Dorénavant, les copropriétés délinquantes ne pourront plus se défilier, car les rapports d'inspection devront être produits par un ingénieur. Si ces rapports révélaient qu'une dalle présente des signes de dangerosité pour ses usagers, tout ingénieur aurait le devoir d'en informer la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui interpellerait ensuite les copropriétés concernées. Leur syndicat serait dès lors tenu d'apporter des travaux correctifs. Ceux qui s'entêteraient à cultiver la procrastination pourraient voir leur stationnement condamné.

Le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) exige qu'un syndicat de copropriétaires effectue, une fois l'an, une vérification visuelle de son stationnement étagé. « Les observations qui en découlent devront obligatoirement être consignées dans une fiche de vérification annuelle accompagnée de photographies datées. »

Si un stationnement étagé a plus d'un an et moins de 5 ans le 18 mars 2013, un rapport de vérification approfondie devra être produit au plus tard le 18 mars 2014. S'il a plus de cinq ans d'âge, tout syndicat de copropriétaires devra obtenir ce rapport au plus tard le 18 mars 2016. Il sera par la suite requis tous les cinq ans.

Source : RBQ Pour en savoir plus sur le CBCS : [rbq.gouv.qc.ca/securite](http://rbq.gouv.qc.ca/securite)

Mieux vaut prendre le CBCS au sérieux, car ce nouveau règlement apparaît comme étant coercitif. À défaut de s'y soumettre, les copropriétaires réaliseront très vite qu'en matière de dalles de stationnements étagés, tous devront assumer leurs devoirs et obligations. ■

**Comme pour toute composante d'un immeuble, la fréquence d'entretien d'une dalle structurale en béton dictera les montants d'argent qui devront y être investis. Plus on attend avant de procéder aux travaux de maintenance, plus les coûts sont élevés, par le fait d'une dégradation accrue de ladite dalle structurale. En règle générale, la saison estivale est propice aux travaux de réfection majeurs dans un stationnement étagé, car il faut en interdire l'accès aux véhicules. Les syndicats de copropriétaires préfèrent donc attendre l'été avant de les fermer temporairement.**



# EN ROUTE VERS LES COPROPRIÉTÉS DE L'AVENIR

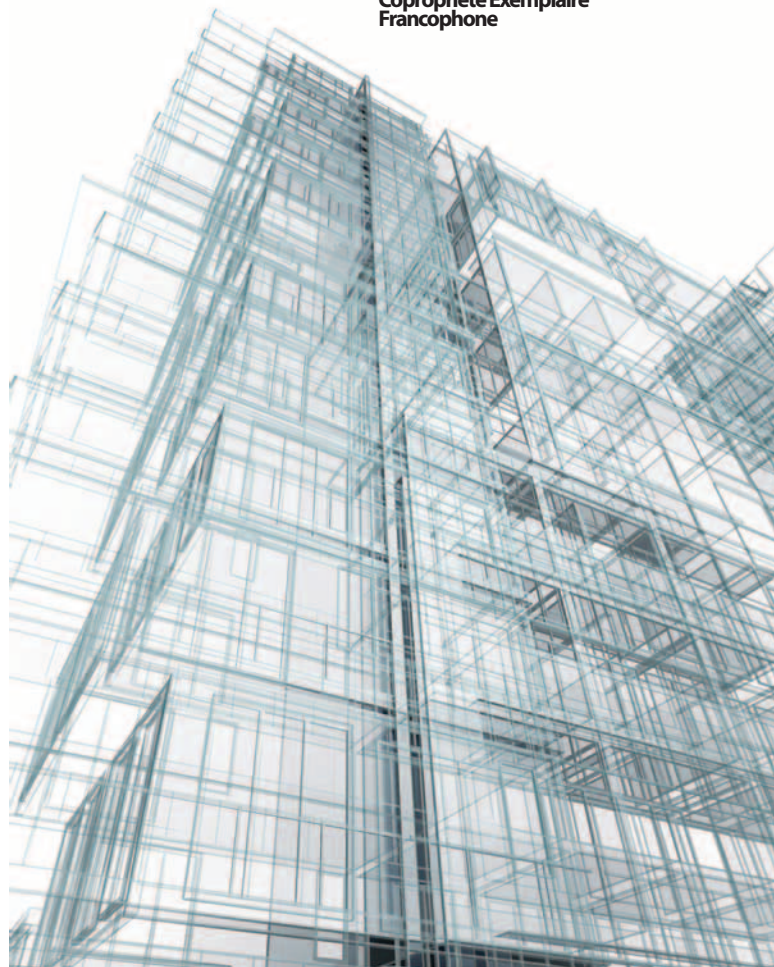


Les copropriétés québécoises, françaises et belges seront désormais sous la loupe du regard international, grâce à la création officielle de l'Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone (OBCEF). Cette nouvelle entité est le fruit d'une démarche entreprise depuis plusieurs années, déjà, pour créer un réseau d'échanges afin d'analyser le « fonctionnement » des copropriétés dans ces trois pays.

## DES DÉBUTS PROMETTEURS

Premier à avoir lancé le débat sur les copropriétés exemplaires, l'an dernier en Belgique, Jean-Pierre Lannoy aura certes jeté les bases d'un intéressant défi à relever. Syndic de copropriété dans son pays, l'équivalent d'un gestionnaire de copropriété au Québec, il a retourné la question sous tous ses angles pendant l'événement baptisé *Village Copropriété*, dont il fut le créateur et coordonnateur. Ce brassage d'idées a eu lieu pendant trois jours en octobre 2013, et les résultats ont été probants. Jean-Pierre Lannoy aura l'occasion de réitérer l'expérience en 2014, puisqu'il mettra sur pied le Home Expo à Bruxelles, les 25, 26, 27 et 28 septembre prochains.

Pour lui, il ne fait aucun doute que la copropriété modèle passe, notamment, par une « gestion immobilière comprise par les copropriétaires », ainsi que « l'exécution obligatoire » des travaux qui devront être réalisés dans un immeuble. Cela dit, l'OBCEF sera de tous les débats, dont ceux qui auront cours à l'occasion du Congrès international de la copropriété, présenté à Montréal les 8 et 9 mai prochains. Piloté par le RGCQ et Ludovic Le Draoulec, secrétaire de l'OBCEF et avocat au cabinet de Grandpré Joli-Coeur, l'événement se voudra un rendez-vous international axé sur des échanges fructueux entre les participants.



## MÉMORANDUM ET RETRANSCRIPTIONS

La « teneur des débats » sera résumée dans un mémorandum. Celui-ci sera remis aux participants à l'issue du Congrès. Tous les extraits qui en émaneront seront diffusés, pendant toute l'année, sur diverses plateformes en format papier ou électronique, aussi bien au Québec qu'en France et en Belgique. Ce mémorandum reposera sur des assises documentées, afin d'envisager avec précision les gestes à poser dans les copropriétés de demain.

**G.A.P.I.** IMMEUBLES INC.

Gestion, Architecture, Planification et  
Inspection des immeubles

**Georges Fallah, Architecte**  
**Expert**  
**en Enveloppe du Bâtiment**

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec  
J7M 1M5  
Tél. : (450) 478 8807  
Fax: (450) 478 4932

**E.Mail:** [g.a.p.immeubles@videotron.ca](mailto:g.a.p.immeubles@videotron.ca)

**GENREP** LTD. LTÉE

SOLUTIONS DE QUALITÉ  
GÉNÉRATRICES

**Denis Gougeon**  
Directeur de Succursale

912 Rue Berlier,  
Laval, QC H7L 4K5  
T. 450-901-0131  
F. 450-901-0143  
M. 514-473-7925

[dgougeon@genrep.com](mailto:dgougeon@genrep.com)

... your **POWER** Connection

Le Congrès international de la copropriété créera un précédent, car il proposera des solutions aux obstacles rencontrés en copropriété. « Cette mine de renseignements utiles contribuera à créer, ultimement, les standards de ce que seront les copropriétés dites exemplaires. Pour y parvenir, leurs copropriétaires devront y cultiver un respect mutuel. Les administrateurs de copropriétés devront aussi appliquer les notions d'entretien et de conservation du bâti », de dire Ludovic Le Draouellec, qui rédigera et produira le memorandum.

Selon lui, les dysfonctions propres aux copropriétés varient selon leur taille, bien qu'il subsiste des dénominateurs communs pour chacune d'elles. « Les plus récurrents concernent les relations émotives entre copropriétaires, sans compter les actions posées en fonction de la valeur de leur portefeuille, ce qui limite la copropriété à une vision à court terme. »

### MISER SUR LA QUALITÉ

Les conférenciers miseront sur des contenus spécialisés. Ils s'adresseront à un public averti notamment constitué de gestionnaires, de notaires, d'ingénieurs, d'architectes, d'évaluateurs agréés et de courtiers immobiliers. Une délégation française et belge est également attendue, dont l'avocat parisien Olivier Brane, qui sera d'ailleurs le grand organisateur du Salon de la copropriété de Paris, les 5 et 6 novembre prochains, pendant lequel l'OBCEF assurera une présence assidue.

Les participants à ce congrès auront le loisir d'écouter des conférenciers, d'échanger, d'assister à des débats et à des ateliers pendant une journée et demie. Le samedi 10 mai sera quant à lui consacré à une visite du Ritz-Carlton Montréal. Celui-ci abrite désormais 45 appartements en copropriété de grand luxe, dont le moins cher coûte 1,3 million \$. « L'idée derrière cette visite consiste à faire voir aux participants une copropriété située au cœur d'un hôtel prestigieux, dont le fonctionnement est rendu possible grâce à un montage juridique conçu par le notaire Serge Allard », d'insister Ludovic Le Draouellec.

Les participants se rendront ensuite dans le quartier Griffintown, situé à un jet de pierre du centre-ville montréalais. Toutes les copropriétés qui y sont actuellement en construction, ou qui le seront par la suite, ont remplacé d'anciennes friches industrielles florissantes à une autre époque. Pour tout dire, Griffintown se transforme peu à peu en ville dans une ville. « Dans ce cas-ci,

nous voulons montrer à nos invités la grande dynamique suscitée par la copropriété à Montréal », relate Ludovic Le Draouellec. On le croit, car la métropole du Québec a résolument pris le virage axé sur un concept d'habitations collectives. ■

L'Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone (OBCEF) sera présent lors d'événements majeurs consacrés à ce mode d'habitation. Cet organisme participera notamment au Congrès international de la copropriété, qui sera présenté à Montréal les 8 et 9 mai prochains, au Home Expo de Bruxelles (25, 26, 27 et 28 septembre 2014) ainsi qu'au Salon de la copropriété de Paris (5 et 6 novembre 2014).

Parmi les conférenciers invités lors du Congrès international de la copropriété figureront :

**M<sup>e</sup> Serge Allard**, notaire (Québec)

**M<sup>me</sup> Élise Beauchesne**, CPA, CA, administratrice agréée et fondatrice de SolutionCondo.com (Québec)

**M<sup>e</sup> Catherine Béland**, notaire (Québec)

**M<sup>e</sup> Olivier Brane**, avocat honoraire (France)

**M<sup>me</sup> Denise Brosseau**, directrice générale et secrétaire de l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA) (Québec)

**M. Michael Chetboun**, gestionnaire de copropriété et fondateur de Sequoia (Québec)

**M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur**, avocat émérite et secrétaire général du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCC) (Québec)

**M. Jean-Pierre Lannoy**, syndic conventionnel et judiciaire, expert judiciaire (Belgique)

**M. Réjean Touchette**, technologue professionnel (T.P.) et expert en bâtiment (Québec)

**M. Jan Towarnicki**, administrateur agréé (Adm.A.) et directeur général chez Autogestion Verrières I-II-III-IV-V (Québec)

**M. Michel Vassiliadès**, administrateur de biens (France)



**Votre univers** **mon peintre**

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

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy

## CHRONIQUE

# VOTRE COPROPRIÉTÉ EST-ELLE ÉTANCHE À L'EAU?



Depuis quelques années déjà, les assureurs sont devenus chatouilleux à l'égard des syndicats de copropriétaires, dont les réclamations causées par des dégâts d'eau sont trop nombreuses. J'en ai pour preuve une copropriété haut de gamme, dont je tairai le nom, qui s'est récemment vu refuser une couverture relative aux dégâts d'eau. Dans cette catégorie, tous les types de sinistres sont visés, par exemple les chauffe-eau qui coulent, les bris de tuyaux, les refoulements d'égouts et les gicleurs qui se déclenchent inopinément.

Les assureurs sont sur un pied d'alerte, et pour cause, car à l'heure actuelle, le montant des réclamations pour dégâts d'eau dépasse ceux résultant d'un incendie. Dans les circonstances, les administrateurs de copropriétés devront être doublement vigilants et prioriser la prévention, car le drapeau rouge se lèvera dès qu'un syndicat de copropriétaires comptera plus de deux réclamations. Vos primes pourraient dès lors atteindre des sommets vertigineux, et si la situation ne s'améliore pas, vous seriez contraint de souscrire une assurance aux tarifs prohibitifs.

Bien souvent, ces dégâts d'eau à répétition sont le fruit d'une mauvaise gestion immobilière. Pourtant, tout administrateur de copropriété doit s'employer à en réduire la fréquence au minimum, voire les éradiquer. Il existe des moyens d'y parvenir, par exemple en demandant aux copropriétaires de remplacer leur chauffe-eau tous les dix ans. Votre assureur s'en verra rassuré. En outre, il faudrait faire le tour des appartements après le même nombre d'années, pour vérifier l'étanchéité des calfeutrages de baignoires, de douches et de sanitaires.

Sachez qu'au moment de magasiner une assurance de dommages, un assureur chargé d'analyser votre dossier vous posera plusieurs questions. Il voudra entre autres savoir quel âge ont les chauffe-eau qui se trouvent dans chaque appartement. Combien de réclamations avez-vous adressées à un assureur? Votre fonds de prévoyance est-il suffisant et votre carnet d'entretien est-il à jour? Quelles mesures avez-vous prises pour minimiser les risques de sinistres? Mais la question ultime vous revient : que ferais-je si l'on supprimait ma couverture d'assurance pour dégâts d'eau? Les conséquences pourraient être dramatiques, tant pour la valeur des appartements qu'abrite votre immeuble, qui se déprécierait à coup sûr, que pour votre tranquillité d'esprit, qui se verrait sérieusement hypothéquée. Pensez-y deux fois plutôt qu'une!

Pour en savoir plus :

### Claude Paquette

Conseiller en sécurité financière  
Courtier en assurances de dommages/Invessa  
Tél. : 450 781-6561, poste 257  
ou sans frais 1 800 561-6560  
Fax : 450 781-4851  
Cell. : 514 497-6922  
225, Promenade du Centropolis, bureau 220,  
Laval (Québec) H7T 0B3  
www.invessa.com | monassurancecondo.com  
Courriel : claude.paquette@invessa.com



# SOLUTION CONDO

.com

SolutionCondo c'est :

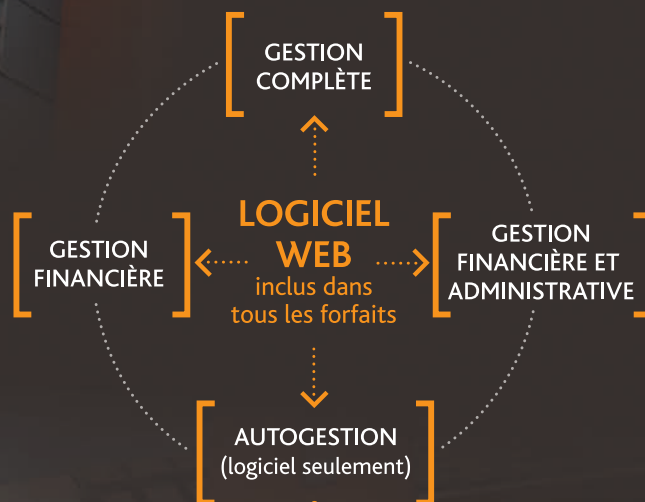
Un logiciel web **exclusif** dédié à la copropriété

Une équipe de plus de **20 professionnels** de la gestion

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

**Plusieurs milliers** d'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



# BOILY LTÉE

514 388-4228

[www.lavage-de-vitre.com](http://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 LTÉE, PROPRIÉTÉ, EFFICACITÉ, RESPONSABILITÉ, MULTI-NIVEAU**

# BOILY LTÉE

## Nettoyage de tapis

[www.nettoyage-de-tapis.ca](http://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



## ACQUISITION D'UN CONDO

## N'ACHETEZ PAS SANS SAVOIR

Passage obligé avant d'acheter un appartement en copropriété neuf ou existant, l'inspection préachat par un ingénieur, un architecte ou un technologue professionnel (T.P.) permettra d'ausculter son état.

Tous les vices apparents devraient normalement y être recensés, s'il y a lieu. Un acheteur pourra ainsi décider d'acquiescer ou non un condo, à la lumière d'informations qu'un inspecteur préachat lui aura transmises.

« Notre travail fournira un portrait global de la situation, non seulement en ce qui a trait à l'appartement convoité, mais également sur l'état des parties communes de l'immeuble dont il fait partie », insiste Mélissa Côté-Laforge, technologue professionnelle (T.P.) chez Pro-Spec Habitation. Malheureusement, le choix d'une propriété repose encore trop souvent sur des considérations émotives. « À l'inverse, l'inspecteur préachat aura un regard neutre », poursuit Mélissa Côté-Laforge.

À titre d'exemple, si les façades en maçonnerie d'un bâtiment comportent des segments qui ont éclaté, cela pourrait indiquer des problématiques importantes à venir, auquel cas il faudrait éventuellement investir d'importantes sommes d'argent pour réparer les dégâts. Si, de surcroît, la copropriété n'est pas dotée d'un fonds de prévoyance suffisant, il vaudra alors mieux ne pas acheter et chercher ailleurs.

Une fois son travail terminé, un inspecteur préachat produira un rapport qui décrira l'état des zones examinées, dont la structure d'un immeuble, sa toiture, son système de gestion des eaux et des égouts ainsi que ses éléments mécaniques. Il devra également tenir compte d'avis reçus de la part des autorités locales et municipales. Ces tâches ne représentent que quelques exemples des devoirs et obligations qui incombent à ce même inspecteur, lequel permettra à un consommateur d'avoir l'heure juste sur la propriété convoitée, ce qui devrait normalement lui éviter des faux pas afin qu'il puisse acheter en toute connaissance de cause. ■

## NOTE

Les inspecteurs préachat ne sont pas nécessairement ingénieurs, architectes ou technologistes professionnels (T.P.)



▲ Cette traînée d'eau sur la façade d'une copropriété révèle une dysfonction des solins. Si cette problématique n'est pas corrigée à court terme, elle entraînera une usure prématurée de la maçonnerie, laquelle se trouve à absorber de l'eau à répétition.



▲ La laine de cellulose soufflée dans cet entretoit s'est tassée, perdant ainsi une bonne partie de ses propriétés isolantes, à cause d'une infiltration en provenance de la toiture.



# ÉVITEZ DE PAYER POUR LES AUTRES

Jan Towarnicki Adm. A.

Gestionnaire de copropriété aux Verrières I à V  
Îles-des-Sœurs



Méfiez-vous des entrepreneurs généraux qui travaillent dans votre copropriété. S'ils n'ont pas payé leurs cotisations annuelles à la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST), votre syndicat en fera les frais. Cette mésaventure est récemment survenue aux Verrières sur le fleuve I à V, où je suis gestionnaire depuis près de 25 ans.

En 35 années de métier, je n'avais encore jamais vu ça. L'entrepreneur général dont il est question est une PME. Il travaillait pour nous depuis quatre ans et assumait des petits mandats, dont les montants n'excédaient pas 2000 \$. Au total, ses honoraires ont avoisiné les 200 000 \$. Il embauchait deux ou trois

employés, sans plus. Ses prestations étaient irréprochables, si bien qu'au fil du temps, nous avons tissé une relation de confiance réciproque. Jusqu'à ce que la CSST nous réclame des cotisations qu'il n'avait pas payées. Le montant à déboursier s'élèvera à environ 1000 \$. Néanmoins, la créance aurait pu être beaucoup plus substantielle.

S'il s'était agi d'un entrepreneur général d'envergure, qui se voit confier des contrats majeurs aux Verrières, les choses se seraient passées autrement. En pareille circonstance, il doit prouver qu'il a honoré ses obligations financières, tant à la Commission de la construction du Québec (CCQ) qu'à la CSST, et qu'il a bel et bien payé ses sous-traitants. Ces derniers devront, pour leur part, dénoncer au syndicat d'une copropriété

les mandats qu'il leur a confiés. Ainsi, ils pourront inscrire un avis d'hypothèque légale contre ledit syndicat, à défaut d'être payés par l'entrepreneur général. Afin d'éviter les problématiques de ce genre, nous demandons, systématiquement, une quittance totale ou partielle aux sous-traitants qui ont dénoncé leur contrat.

Cela dit, ce petit entrepreneur a trahi notre confiance, en quelque sorte. Nous n'aurions pas imaginé qu'il puisse avoir des comptes en souffrance. Il ne nous a jamais rappelés depuis cette mésaventure, et il demeure introuvable. Un tel scénario expose les syndicats à payer (en double) des sommes d'argent pour les autres. Il faut savoir que les cotisations qui incombent à un entrepreneur général, dont celles destinées à la CSST, sont incluses dans ses honoraires. Cette situation entraînera aussi des désagréments d'ordre administratif, car il faudra remonter plusieurs années en arrière pour retrouver l'ensemble des factures payées, afin de les remettre à la CSST. Cet organisme calculera dès lors les montants qui lui sont dus.

En somme, le réveil a été brutal et nous a convaincus qu'en tout temps, il ne faut jamais baisser la garde. Mais surtout, qu'il faut exiger des preuves selon lesquelles un entrepreneur général, quelles que soient sa taille et son importance, est en règle avec ses créanciers, y compris la CSST. ■

**BETONIKA**  
LA référence en réfection durable!

Rapide,  
sécuritaire,  
silencieux,  
efficace.

**L'Équipement** idéal  
pour une opération qui a du mordant!

[www.betonika.ca](http://www.betonika.ca)  
info@betonika.ca  
T. 450 651-0300  
F. 450 651-0107

RBQ 5670-6930-01



## ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE

POUR LA PÉRENNITÉ  
DU BÂTI

**LES ÉTUDES DE FONDS DE PRÉVOYANCE SONT ACTUELLEMENT SOUS LA LOUPE D'UN COMITÉ D'EXPERTS, QUI TRAVAILLE ACTUELLEMENT À CRÉER UNE NORME EN CETTE MATIÈRE, POUR POUVOIR ENSUITE L'UNIFORMISER À L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES.**

Le RGCQ a mandaté Jan Towarnicki afin de présider ce comité. Gestionnaire (Adm. A.) de copropriété aux Verrières sur le fleuve I à V, il est également membre du conseil d'administration du RGCQ.

« L'initiative en est encore à l'étape de projet. Les participants ont entre les mains une ébauche de texte, lequel devra être peaufiné avant d'être officialisé », précise Jan Towarnicki. Cette standardisation des études de fonds de prévoyance ne fera pas force de loi, elle permettra plutôt aux firmes qui les produisent de « se régulariser » à la nouvelle norme, qui sera fortement recommandée aux membres et non-membres du RGCQ. Afin d'en comprendre la nature même, mieux vaut connaître les différentes étapes inhérentes à la création d'un fonds de prévoyance. C'est ce que s'emploiera à expliquer le RGCQ à travers cet ambitieux projet.

#### L'URGENCE D'AGIR

Les copropriétés se multiplient un peu partout au Québec. Depuis quelque temps, ce segment de marché résidentiel extrêmement concurrentiel est à l'avantage des acheteurs. Ces derniers devront donc faire en sorte qu'après avoir acquis un condo, l'immeuble qui l'abrite ne tourne pas à leur désavantage. Pour prévenir toute situation regrettable au regard des parties communes, lesquelles devront tôt ou tard

être réparées ou remplacées, la Loi (article 1072 du Code civil du Québec) oblige la création d'un fonds de prévoyance, et ce, dès la publication d'une déclaration de copropriété.

Mais comment savoir, exactement, quel sera le montant des sommes d'argent à provisionner dans ce fonds? Le Code civil du Québec précise qu'il faut y injecter au minimum 5 % des montants alloués aux charges communes. Bien des syndicats de copropriétaires tiennent pour acquis que ce pourcentage est suffisant, alors que dans la majorité des cas, il ne reflète pas leurs besoins financiers réels. Le cumul des sommes d'argent engrangées est souvent inférieur à ce qu'il devrait être, ce qui pourrait avoir des conséquences fâcheuses. Cette situation risque de contraindre un syndicat à procéder à des appels de charges, dont les copropriétaires visés feraient les frais. Quand les montants réclamés sont énormes, certains d'entre eux n'ont pas les moyens de payer.

#### LA BONNE APPROCHE

Toute copropriété qui se respecte devrait se référer à une étude de fonds de prévoyance, laquelle permettra d'avoir l'heure juste quant aux sommes d'argent à y déposer annuellement. Produite par un professionnel du bâtiment compétent, cette étude

s'articule en plusieurs volets, dont un premier qui inventoriara ce qu'un immeuble a dans le ventre, par exemple ses systèmes de ventilation et de climatisation. Cette analyse physique permettra d'établir la durée de vie utile des équipements recensés, ce qui conduira à la production d'un rapport d'état d'immeuble.

L'étape suivante consistera à élaborer un plan de gestion d'actifs. Ce document indiquera, entre autres, à quel moment les composantes d'un bâtiment devront être entretenues ou remplacées. Et à la toute fin, il faudra créer un carnet d'entretien, au sein duquel sera annoté tout ce qui devra être fait en matière de maintenance, selon des échéanciers précis. Ce carnet doit notamment comprendre les manuels d'entretien détaillés des équipements d'un bâtiment (incluant ses garanties contractuelles) et, au fil du temps, les informations pertinentes quant aux travaux majeurs qui y ont été réalisés, par exemple sur la toiture, les ascenseurs, les chaudières ou les canalisations.

#### POURQUOI CETTE ÉTUDE?

Non seulement une étude de fonds de prévoyance permettra d'avoir les sommes d'argent requises, le moment venu, mais elle assurera également le maintien d'un immeuble en bon état. À une époque où le Québec compte des milliers de copropriétés, et que les condos représentent un investissement somme toute profitable, leurs acquéreurs potentiels voudront être sûrs d'acheter la perle rare. Qui voudra d'un appartement dans une copropriété délabrée, et où l'administration et la gestion laissent à désirer?

*Le promoteur d'une copropriété qui en est l'administrateur provisoire devrait instituer une étude de fonds de prévoyance.*

Les courtiers immobiliers disposent désormais d'outils supplémentaires pour savoir si un immeuble est bien entretenu, entre autres le questionnaire appelé DRCOP (Demande de renseignements au syndicat de copropriétaires). Un syndicat qui refuserait d'y répondre risque d'être mal perçu par un consommateur. Le DRCOP cherche à savoir plusieurs choses, notamment à combien s'élève le fonds de prévoyance. Son existence est une chose, mais le montant qu'il renferme en est une autre. Il faudra donc s'assurer qu'il est suffisant.

**PROTÉGER SON INVESTISSEMENT**

Grâce à l'information accrue qui circule depuis des années sur la copropriété, les consommateurs québécois sont beaucoup plus avertis qu'autrefois. Plusieurs d'entre eux sauront détecter si un condo s'est déprécié, par le fait d'un syndicat de copropriétaires négligent.

**Les participants à l'élaboration d'une étude de fonds de prévoyance standardisée sont :**

- Jan Towarnicki**, Adm.A.  
Gestionnaire de copropriété aux Verrières I à V
- Benoît Allaire**, T.P.  
Président de ALLB inc.
- Georges Fallah**, arch.  
Président de G.A.P. Immeubles inc.
- Bernard Gaudreault**, HBS-LPSF  
Président de Planifika
- Martin Leclerc**, É.A.  
Servitech services conseils inc.
- Hubert St-Pierre**, ing.  
Président de St-Pierre & Associés
- Réjean Touchette**, T.P.  
Président de Cossette & Touchette inc.



L'avocat émérite Yves Joli-Coeur a rédigé un livre intitulé *Fonds de prévoyance : Gage de réussite en copropriété*. Il est disponible à la maison d'édition Wilson & Lafleur.

Malheureusement, il est souvent arrivé, dans le passé, que les seconds acheteurs d'appartements en copropriété paient pour l'incurie des premiers, qui n'avaient pas institué de fonds de prévoyance. L'étude qui sera proposée par le RGCQ contribuera, certes, à sensibiliser les copropriétés québécoises à ce fonds, seule garantie réellement viable pour assurer la pérennité du bâti. ■



**Fitzback**  
S E R V I C E S

**Les spécialistes  
de la Gestion Technique Immobilière**

Téléphone : 514 334-4114 • Télécopieur : 514 221-4188



L'étude de fonds de prévoyance (fonds de réserve) est obligatoire en Ontario. Elle doit être mise en place dans l'année suivant la création d'une copropriété. Mais à l'instar du Québec, où ces fonds sont également obligatoires, plusieurs copropriétés ontariennes sont en mal de gestion efficiente. On y constate, entre autres, « un manque de supervision concernant l'utilisation pertinente du fonds de réserve (c'est-à-dire qu'il n'y a personne pour faire observer le règlement si un conseil d'administration n'effectue pas l'étude du fonds de réserve exigée) », précise le ministère des Services aux consommateurs, en Ontario. Autre nuisance : « l'absence de normes communes imposées par la Loi pour le calcul du fonds de réserve ».

Ce ministère a procédé, en 2012, à un « examen complet de la Loi de 1998 sur les condominiums » (Condominium Act), en raison de dysfonctionnements recensés dans plusieurs copropriétés ontariennes. Ce même ministère en est actuellement à rédiger les nouveaux textes qui figureront dans la prochaine mouture du Condominium Act. Selon une source interrogée au bureau de la ministre Tracy McCharles, ces textes seront rendus publics ce printemps.

ASSURANCE DE SYNDICAT  
DE COPROPRIÉTÉ



## Nouveau programme exclusif aux syndicats de copropriété!

- Valeur à neuf garantie
- Évaluation professionnelle au tarif\*  
exceptionnel de 180 \$
- Des taux défilant la concurrence  
et garantis 24 mois

Faites affaire avec les experts  
dans le domaine!

1 855 526-5241

[dpmm.toutsurmoncondo.com](http://dpmm.toutsurmoncondo.com)



\*Certaines conditions s'appliquent.



Dale Parizeau  
Morris Mackenzie

Cabinet de services financiers





*Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*

# « La pièce qui manquait au casse-tête »

Yves Joli-Coeur

**L'AMBIANCE ÉTAIT À LA FÊTE LE 6 FÉVRIER DERNIER AU STADE OLYMPIQUE. ET POUR CAUSE, PUISQUE LE HUITIÈME LIVRE PUBLIÉ PAR L'AVOCAT ÉMÉRITE YVES JOLI-COEUR ÉTAIT LANCÉ.**

Intitulé *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, cet ouvrage a fourni l'occasion à plus de 125 personnes d'assister à un événement grandiose. Cette soirée particulière a mis en scène des protagonistes qui évoluent dans le domaine de l'immobilier et, par ricochet, dans celui de la copropriété. Tous ont contribué à faire de ce lancement un succès retentissant.

#### **PARTAGE DES CONNAISSANCES**

L'événement a pris la forme d'un 5 à 7. Présenté au Pavillon Condo à l'ExpoHabitation de Montréal, il a mis à contribution quatre joueurs importants qui

sont venus discourir sur ce livre, à commencer par M<sup>e</sup> Robert Nadeau, président et chef de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). « Pour rien au monde je n'aurais voulu manquer cet événement. Dans son ouvrage, Yves Joli-Coeur livre au public ses connaissances à la fois vastes et uniques sur la copropriété », a-t-il dit d'emblée. Ce nouvel opus « nourrira les lecteurs à la petite cuillère ». Les informations qu'il contient sont bien dosées, ce qui rend le contenu beaucoup plus fluide.

« Dans cet ouvrage, Yves Joli-Coeur fait tout pour ne plus avoir de clientèle », a ironisé Robert Nadeau.

Après l'avoir lu, les consommateurs seront très bien outillés lors d'une transaction en copropriété, et apprécieront beaucoup mieux la contribution des ressources mises à leur disposition pour la mener à bien, par exemple celle des courtiers immobiliers. Leur rôle consiste à accompagner les parties impliquées dans un achat et une vente. Ils doivent donc déployer l'expertise et le savoir-faire nécessaires. Ceux qui ont suivi la Formation Condo en savent quelque chose. « Je souhaite qu'Yves Joli-Coeur puisse poursuivre son œuvre encore longtemps, pour tenter de faire de nous les copropriétaires de son savoir », a conclu Robert Nadeau.

Le cabinet d'avocats et de notaires de Grandpré Joli-Coeur contribue à la formation continue des courtiers immobiliers, afin d'accroître leurs connaissances sur la copropriété. En outre, le secrétaire général du RGCQ, Yves Joli-Coeur, enseigne à ces mêmes courtiers les rudiments propres à cette formule d'habitation. Jusqu'à présent, environ 300 l'ont suivie. Elle est donnée dans le cadre de la Formation Condo, en collaboration avec la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ).

#### LA FORMATION CONDO : UNE OBLIGATION MORALE

Le second invité qui a pris la parole, Claude Charron, a été président de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) entre 2010 et 2012. Il a d'abord souligné qu'au Québec, une vente résidentielle sur quatre concerne la copropriété. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le ratio est d'une transaction sur deux. Pendant sa présidence à la FCIQ, Claude Charron a contribué à créer la Formation Condo pour courtiers immobiliers. D'une durée de 28 heures, elle permet de mieux apprivoiser cette formule d'habitation collective. Claude Charron a d'ailleurs été l'un des premiers finissants à l'avoir suivie. « Je n'ai qu'un vœu à faire : que cette formation devienne obligatoire. Les transactions en copropriété sont complexes et doivent être considérées comme telles », a-t-il précisé, ajoutant qu'Yves Joli-Coeur est celui qui jettera les bases des copropriétés « sécurisées » au Québec.

Directeur des opérations au sein de la maison d'édition Wilson & Lafleur, comptable (CPA, CMA), Pierre Couillard a été le troisième à s'amener au micro. « Ces dernières années, une quinzaine d'ouvrages portant sur la copropriété divide ont été publiés chez nous », a-t-il rappelé. Certains d'entre eux sont signés de la plume d'Yves Joli-Coeur, par exemple les ouvrages intitulés *Travaux en condo Tout ce qu'il faut savoir* et *L'assurance condo Tout ce qu'il faut savoir*. « Ils constituent de précieux outils destinés au grand public, aux administrateurs, aux gestionnaires de copropriétés et aux autres personnes qui travaillent dans ce domaine », mentionne-t-il.

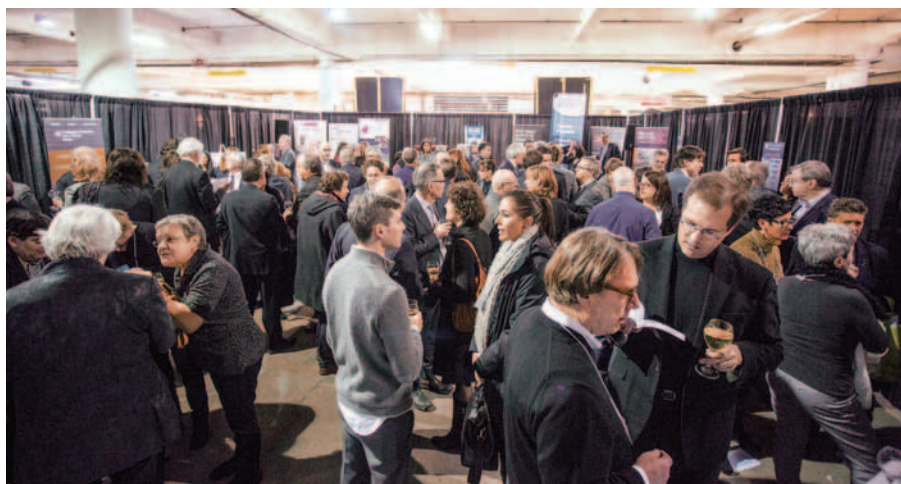
#### À LA RESCOURS DES CONSOMMATEURS

« Malheureusement, ce livre est une conséquence des déconvenues vécues par plusieurs consommateurs en copropriété », a lancé Yves Joli-Coeur, le dernier des quatre orateurs, pendant son allocution. Au moment d'acheter, la plupart d'entre eux prennent des décisions émotives. L'approche dite « rationnelle et cartésienne » n'est que très peu retenue. Comme la copropriété divide s'inscrit dans un mouvement « irréversible », il est d'autant plus important que les acheteurs et les propriétaires vendeurs saisissent, clairement, les risques et les paramètres associés à une transaction dans ce sec-

teur de l'immobilier résidentiel. « Les moments clés s'y déroulent pendant la collecte d'informations, et à l'approche de la signature d'une offre d'achat », poursuit-il.

Au premier chef des acteurs incontournables lors d'une transaction figurent les courtiers immobiliers. Ils doivent analyser froidement les qualités et défauts d'un appartement en copropriété.

« En somme, ce livre se veut un complément aux quatre autres déjà parus dans la collection " Tout ce qu'il faut savoir ". Il constitue la pièce manquante au casse-tête », de poursuivre Yves Joli-Coeur. Il contribuera à éviter qu'à moyen et à long terme, ce mode d'habitation soit perçu négativement, et que le public n'y trouve plus son compte à cause d'une perte de confiance.



Le lancement du livre intitulé *Achat et vente d'un condo Tout ce qu'il faut savoir*, publié aux éditions Wilson & Lafleur, a eu lieu le 6 février dernier au Pavillon Condo, l'une des attractions phares de l'ExpoHabitation de Montréal présentée au Stade olympique. En 2014, quelque 90 000 personnes ont franchi les tourniquets y donnant accès. La foule était si dense qu'à certains moments, il a fallu faire patienter des visiteurs à l'entrée. Précisons que deux autres livres ont été lancés au Pavillon Condo cette année, soit celui du notaire Serge Allard intitulé *Droit et pratique des copropriétés par phases*, ainsi que la troisième édition (2013) du *Code de la copropriété divide*. Ses auteurs sont les avocats Yves Papineau et Yves Joli-Coeur.

« Un consommateur pourra ainsi acquérir en toute connaissance de cause », d'ajouter Yves Joli-Coeur. Et contrairement aux préjugés largement répandus à leur égard, les courtiers immobiliers ne font pas qu'empocher des commissions, loin de là. Ils doivent séduire leur clientèle et prouver qu'ils seront à la hauteur de ses attentes. Après avoir gagné la confiance d'un acheteur potentiel, tout courtier devra ensuite démontrer qu'il prend les choses en main, par exemple en allant chercher les renseignements utiles au regard d'un appartement en copropriété, ainsi que de l'immeuble qui l'abrite.

Raison pour laquelle un courtier immobilier compétent représente un « plus » lors d'une transaction, voire une « valeur ajoutée », affirme Yves Joli-Coeur. Ses prestations pourraient éviter des recours en justice coûteux, dans le cas où un consommateur aurait été floué. Or, pour éviter les incidents regrettables lors d'une transaction, son succès passe par une planification sans faille. Bien comprendre les tenants et aboutissants de la vente ou de l'achat d'un condo conduira, la plupart du temps, à la paix et à la tranquillité d'esprit. ■





▲  
Jan Towarnicki  
et Chantal Dalpé,  
présidente  
de l'Ordre  
des ADMA.

## LE PRIX ROBERT P. MORIN

# décerné à Jan Towarnicki

**LE SUCCÈS ET LA RÉUSSITE ÉCHOIENT GÉNÉRALEMENT AUX PLUS MÉRITANTS. JAN TOWARNICKI EST L'UN DE CEUX QUI, APRÈS 35 ANNÉES CONSACRÉES À LA RIGUEUR ET AU SOUCI DU TRAVAIL BIEN FAIT, ONT DÉMONTRÉ HORS DE TOUT DOUTE QUE L'EXCELLENCE NE PASSE PAS INAPERÇUE.**

Gestionnaire de copropriété aux Verrières sur le fleuve I à V depuis près de 23 ans, membre du conseil d'administration et cofondateur du RGCQ (1999), Jan Towarnicki (Adm. A.) s'est récemment vu remettre le prix Robert P. Morin par l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (Ordre des ADMA).

Cet honneur « vise à reconnaître le travail et la réussite professionnelle d'un administrateur agréé, dans le respect des valeurs propres à l'Ordre des ADMA », précise une missive qui a été transmise au lauréat. Ce prix est remis une fois l'an à un candidat qui s'est particulièrement signalé, en raison d'une contribution exemplaire « à l'essor de sa communauté, à sa réussite professionnelle ou à celle de sa communauté ».

## DES RÉALISATIONS MULTIPLES

Jan Towarnicki s'est distingué à plus d'un titre au fil du temps, particulièrement dans le domaine de la copropriété. Il a entre autres participé à la rédaction du *Mémoire relatif à la gestion de la copropriété divisée au Québec*, produit par l'Ordre des ADMA en mai 2012. Ce document a été remis au Comité consultatif sur la copropriété, qui a lui-même déposé un rapport au ministère de la Justice du Québec ainsi qu'à la Chambre des notaires du Québec, le 7 novembre de la même année. Ce rapport rend compte des Journées de consultation publique sur la copropriété, qui ont eu lieu au printemps 2012 à Montréal et à Québec. Il contient également plusieurs recommandations visant l'amélioration du cadre législatif qui régit la copropriété.

Dans son mémoire, l'Ordre des ADMA recommande, entre autres, que les copropriétés divisées (comprenant dix unités et plus) soient prises en charge par des gestionnaires professionnels, qui seraient membres en règle de cet ordre. L'encadrement de leurs pratiques signifierait que tous devraient observer des règles déontologiques, détenir une assurance responsabilité ainsi qu'un compte en fidéicommis propres à chaque syndicat. Les gestionnaires de copropriétés assureraient aussi à leur clientèle une protection accrue, grâce au fonds d'indemnisation de l'Ordre des ADMA.

En tant que gestionnaire avisé qui a vu neiger, Jan Towarnicki a également travaillé à l'élaboration d'une grille d'inspection professionnelle, qui inclut, désormais, un questionnaire destiné aux membres de l'Ordre des ADMA qui gèrent des copropriétés. Au fil du temps, l'homme est aussi devenu inspecteur au sein de cet ordre. Il rencontre les membres dont les services ont été retenus par des syndicats de copropriétaires et procède à des audits, afin de s'assurer que leurs prestations sont conformes aux normes, et pour les aider à déployer les meilleures pratiques sur le terrain. Il agit comme un conseiller auprès de ses pairs, voire un mentor, en quelque sorte.

## ÉTONNÉ ET RAVI

« Jusqu'à présent, je suis agréablement surpris par la qualité du travail accompli par mes collègues », affirme Jan Towarnicki. Comme ils ont déjà travaillé dans le secteur locatif, par exemple au sein d'immeubles de bureaux ou dans des centres d'achat, leur expertise s'avère profitable en copropriété. « Tous ceux que j'ai rencontrés ont prévu l'ouverture de comptes bancaires distincts pour chaque syndicat : un premier afin d'engranger le fonds de roulement, et un second pour y déposer les cotisations aux fonds de prévoyance », indique Jan Towarnicki. La plupart ont aussi mis en place une comptabilité en fidéicommis. Autres observations remarquables : les dossiers en formats papier et électronique sont bien tenus, classés adéquatement et comportent des informations claires et précises.

Professionnel compétent qui s'est bâti une solide réputation, Jan Towarnicki n'a certes pas volé son prix. Celui-ci était largement mérité, ce que personne ne saurait mettre en doute. En fait, cet honneur est venu souligner, à juste titre, des années d'efforts et de contribution au mieux-être de la copropriété québécoise. ■

**Jan Towarnicki a participé à l'élaboration du cursus des cours sur la gestion des copropriétés, qui sont donnés à l'Université McGill. Ce programme conduit à l'obtention d'un certificat de perfectionnement professionnel en gestion de copropriété. Il fait partie du label Passion Condo. L'an dernier, soit en juin 2013, l'Université McGill a remis des diplômes aux 14 premiers finissants qui ont suivi cette formation. L'événement s'est déroulé au Faculty Club de cet établissement d'enseignement. Précisons que Jan Towarnicki a lui-même suivi cette formation.**





# CALENDRIER DES ACTIVITÉS DU RGCQ

## MARS

26 mars 2014, Gatineau  
Rédaction et adoption d'un règlement

## AVRIL

5 avril 2014, Longueuil  
Entretien et conservation d'un immeuble en copropriété

9, 16 et 23 avril 2014, Montréal  
L'ABC de l'administrateur

12 avril 2014, Québec  
La Grande Journée de la copropriété

23 avril 2014, Gatineau  
Assemblée générale annuelle et l'acoustique en copropriété

## MAI

25 mai 2014, Québec  
Communications entre anciens et nouveaux administrateurs

31 mai 2014, Rive-Sud de Montréal  
L'ABC de l'administrateur

## JUIN

9 juin 2014, Montréal  
La location en copropriété

14 juin 2014, Mont-Tremblant  
La location en copropriété – Édition hors-série

21 août 2014, Saint-Lambert  
(Country Club de Montréal)  
Tournoi de golf du RGCQ





**privilegescondo.com**  
L'avantage de vivre ensemble

**JUSQU'À 90% DE RABAIS**  
POUR LES COPROPRIÉTAIRES  
CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS

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

**POUR PLUS DE DÉTAILS**  
CONCERNANT LES OFFRES DISPONIBLES,  
[www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com)



## COLLOQUE PRINTANIER 2014 DU RGCQ

# LA CONSERVATION DU BÂTI COÛTE QUE COÛTE

Le colloque printanier 2014 du RGCQ aura comme thématique *l'Entretien et la conservation d'un immeuble en copropriété*. Des personnalités réputées viendront discuter sur le sujet, dont le président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), Stéphane Labrie, qui prononcera l'allocution d'ouverture du colloque. Par la suite, Odette G. Boucher, directrice à la Direction territoriale du Sud-Ouest à la RBQ, entretiendra son auditoire sur d'importants volets touchant le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS), qui est entré en vigueur le 18 mars 2013. Il sera question de ses impacts sur les copropriétés québécoises, et du bilan des actions prises depuis son adoption.

Présenté le 5 avril prochain au Club de golf Le Parcours du Cerf, à Longueuil, l'événement permettra également aux conférenciers Jean-François Lavigne et Robert Raymond, respectivement architecte et ingénieur, d'expliquer comment faire pour réaliser correctement les travaux majeurs d'une copropriété. L'avocat émérite Yves Joli-Coeur participera lui aussi à ce colloque. Il se penchera sur les études de fonds de prévoyance, plus particulièrement sur la façon de s'y prendre afin de les élaborer adéquatement, pour ensuite assurer leur mise en application selon les règles de l'art. Le RGCQ travaille actuellement à une standardisation des façons de faire en cette matière, en collaboration avec une brochette d'experts réunis au sein du Groupe de travail sur le fonds de prévoyance.

Précisons que les participants à ce colloque apprendront, en outre, comment mettre en place un protocole standard visant l'élaboration d'une étude de fonds de prévoyance. « Ce fonds constitue l'une des pierres angulaires de la saine gouvernance en copropriété », rappelle Yves Joli-Coeur, qui est également secrétaire général du RGCQ. Une table ronde clôturera l'événement, qui rappellera, en somme, l'importance d'assurer l'avenir du patrimoine bâti en copropriété au Québec.

Pour de plus amples informations à propos de ce colloque, rendez-vous sur le portail [rgcq.org](http://rgcq.org), ou communiquez avec Laurent Emery au 514 916-7427, poste 4. ■

## ENTRETIEN ET CONSERVATION D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

SAMEDI 5 AVRIL 2014

CLUB DE GOLF LE PARCOURS DU CERF À LONGUEUIL

<b>8:30 - 9:00</b>	Accueil et inscription
<b>9:00 - 9:15</b>	Discours d'ouverture <b>Stéphane Labrie</b> – Président-directeur général Régie du bâtiment du Québec
<b>9:15 - 10:15</b>	Les obligations des syndicats et des copropriétaires en regard du chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) Les champs d'intervention de la Régie du bâtiment du Québec, ses attentes et son bilan, un an après l'entrée en vigueur du CBCS Allocution suivie d'une période de questions <b>Odette G. Boucher</b> – Directrice à la Direction territoriale du Sud-Ouest – Régie du bâtiment du Québec
<b>10:15 - 10:30</b>	Pause café
<b>10:30 - 12:00</b>	L'étude de fonds de prévoyance Explications sur l'étude du fonds de prévoyance et sa mise en application <b>M<sup>e</sup> Yves Joli-Coeur</b> – Avocat émérite – de Grandpré Joli-Coeur
<b>12:00 - 13:00</b>	Pause dîner
<b>13:00 - 14:15</b>	La gestion des grands travaux Comment s'assurer de la gestion adéquate des grands travaux dans une copropriété <b>Jean-François Lavigne</b> – Architecte <b>Robert Raymond</b> – Ingénieur
<b>14:15 - 14:30</b>	Pause café
<b>14:30 - 15:15</b>	La mise en place d'un protocole standard dans l'élaboration d'une étude de fonds de prévoyance Vers un standard d'excellence RGCQ <b>Groupe de travail sur le fonds de prévoyance</b>
<b>15:15 - 16:00</b>	Table ronde



## ÉDITORIAL

# Les charges communes : la grande conscientisation

Chaque mois, à compter du premier jour de la publication de la déclaration de copropriété, les propriétaires de chacune des unités d'un immeuble en copropriété divisée doivent payer leurs charges communes. Le promoteur doit payer des charges pour les appartements non vendus jusqu'à la date de la vente. Le budget annuel, présenté par les administrateurs à l'assemblée des copropriétaires, pour consultation et non pour un vote, détermine les charges. Les charges sont payées selon les quotes-parts établies dans le tableau contenu à la déclaration de copropriété. Jamais autrement. À la suite du budget, les avis de cotisation sont transmis aux copropriétaires qui sont tenus, chaque mois, de payer leurs charges. Si un copropriétaire ne paie pas ses charges, le syndicat doit les lui réclamer à la Cour du Québec, division des petites créances. Le syndicat peut également publier une hypothèque légale pour garantir sa créance et exercer un recours hypothécaire.

L'acheteur d'une unité sera toujours responsable des charges laissées impayées par son vendeur (sauf s'il a transmis une demande au syndicat pour savoir si des charges sont laissées impayées et que le syndicat n'a pas répondu). Un copropriétaire ne peut pas retenir ses charges s'il est insatisfait du fonctionnement du syndicat; il doit intenter un recours contre le syndicat et obtenir des ordonnances du tribunal quant à ses paiements, si nécessaire. Le vieillissement du parc des copropriétés, l'inflation des coûts entrepreneuriaux, les nouvelles obligations légales qui s'imposent aux syndicats pour la sécurité incendie, les façades, les stationnements, la nécessité de pourvoir à des fonds de prévoyance insuffisamment dotés par les administrations précédentes sont autant de facteurs auxquels tous doivent s'attendre à faire face et qui vont entraîner une hausse marquée des charges de copropriété. ■



M<sup>e</sup> Michel Paradis  
Président, RGCQ-Québec  
Téléphone : 418 925-7100  
Courriel : quebec@rgcq.org

**Prochaines activités :**  
Consultez  
<http://www.rgcq.org/activites>  
pour les détails

## LA GRANDE JOURNÉE DE LA COPROPRIÉTÉ

# UN ÉVÉNEMENT À NE PAS MANQUER



Le RGCQ-Québec vous invite à la Grande Journée de la copropriété, samedi le 12 avril 2014, au Club de Golf de Cap-Rouge (4600, rue Saint-Félix, Cap-Rouge). Cette journée se veut une activité de formation et de développement visant à mieux faire connaître les règles et le fonctionnement des syndicats de copropriété, en ce qui a trait aux droits et obligations desdits syndicats et des copropriétaires.

Pendant cette journée, des spécialistes donneront des formations sur des sujets reliés à l'application de la Charte des droits et libertés de la personne dans les copropriétés. Les thématiques abordées porteront sur :

- Les copropriétaires et les handicaps physiques en copropriété ;
- Les animaux palliant un handicap physique ou une maladie ;
- Les travaux nécessaires à réaliser ou à accepter dans une copropriété ;
- La discrimination et les accommodements raisonnables ;
- La vie privée et les accès aux unités de copropriété ;
- Les sujets connexes reliés aux relations entre administrateurs et copropriétaires.

Des consultations gratuites de 20 minutes chacune seront également offertes par des avocats! Des échanges sont aussi prévus entre des copropriétaires, des administrateurs et des membres corporatifs. Ces discussions porteront sur diverses questions touchant la vie en copropriété.

Il s'agira d'une occasion unique, pour les administrateurs et les copropriétaires, d'obtenir des conseils sur la gestion de leur immeuble et sur la vie en copropriété. En prévision de cette journée, les membres du RGCQ auront droit à des tarifs préférentiels, qui favoriseront une participation collective des administrateurs.

Pour de plus amples informations, communiquez avec Nicole Veillette au 418 925-7100 ou par courriel au quebec@rgcq.org. Les tarifs sont de 85 \$ pour une personne (administrateur ou membre individuel); 150 \$ pour deux administrateurs du même syndicat membre; 200 \$ pour trois administrateurs d'un même syndicat membre et de 175 \$ par non-membre.

Les personnes intéressées auront jusqu'au 8 avril 2014, inclusivement, pour s'inscrire à cette journée. Elles ne pourront le faire que par la poste, en transmettant le formulaire prévu pour cet événement, ainsi qu'un chèque à l'adresse qui sera indiquée sur l'invitation. ■





## LA VOIX DU PEUPLE

Un visiteur au regard furtif ne saisira probablement pas, du premier coup, toute la symbolique qui se cache derrière cette imposante sculpture ornant le mur est de la Chambre des communes et qui évoque, par son haut-relief, ce droit fondamental de toute société libérale et démocratique, à savoir l'exercice du droit de vote.

Bien qu'il s'agisse d'un maillon essentiel au fonctionnement harmonieux d'une société, l'exercice du droit de vote est pourtant boudé depuis des décennies par une large partie de la population, et ce, à tous les paliers de nos gouvernements. Cet état de fait, on le retrouve également dans le contexte de la copropriété, particulièrement dans le cadre de l'assemblée générale annuelle. Comment expliquer ce désintéressement des citoyens et copropriétaires à l'égard d'un droit acquis et hérité à la suite de nombreuses luttes sociales?

Les réponses à cette question sont multiples, mais les conséquences sont bien connues, abondamment documentées et souvent néfastes. Selon les règles de procédure, une assemblée ne peut délibérer que si le quorum est atteint. Or, il n'est atteint que lorsque le total des voix présentes ou représentées dépasse 50 % de toutes les voix de la copropriété. L'assemblée est alors déclarée valide et toutes les décisions qui y seront prises ont force légale. Si par contre le quorum n'est pas atteint, l'assemblée doit être ajournée. Dans ce dernier cas, les copropriétaires présents ont perdu une heure de leur temps, sans compter les coûts additionnels facturés lorsqu'un gestionnaire anime et préside l'assemblée. De plus, si l'ordre du jour comportait un vote sur un dossier important ou épineux, cette décision devra aussi être reportée. Ce délai, selon les circonstances, pourrait avoir des répercussions sérieuses sur les relations entre copropriétaires, l'entretien de l'immeuble, ou tout autre aspect relatif au maintien de la copropriété.

Permettez-moi un dernier commentaire sur l'usage parfois abusif, souvent insouciant de la procuration. Ce document, par lequel un copropriétaire nomme un remplaçant dans le cas d'un empêchement majeur, n'est pas un « chèque en blanc ». Il s'agit d'un document légal par lequel



vous mandatez une tierce personne de vous représenter en lui indiquant clairement vos instructions quant à votre opinion concernant chaque point inscrit à l'ordre du jour et votre position en vue d'un éventuel scrutin, le cas échéant.

Mais, en dernière analyse, à l'instar de notre système électoral parlementaire, l'effet le plus désolant associé au faible taux de participation est de laisser entre les mains d'une minorité le soin de décider au nom de la majorité. ■

### Michel Mancini

Président, RGCQ-Outaouais  
Ligne Info-Condo 819 771-2087  
Courriel : gatineau@rgcq.org



**NOUVELLE  
FORMATION**

## Gestion de copropriétés

**Cégep de  
Saint-Laurent**  
DIRECTION DE LA FORMATION CONTINUE

### Début du programme

► **Février 2014**

Pour tous renseignements, contactez le  
514.747.6521 poste 8888 et consultez le site

[www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete](http://www.cegep-st-laurent.qc.ca/fc/copropriete)

### Développement de compétences en :

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

*Formation le soir et le samedi*

### Programme de formation de 765 heures

**Pour être avisé des prochaines  
rencontres d'information :**

[www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre](http://www.cegep-st-laurent.qc.ca/rencontre)

# CE QUE NOUS FAISONS

Le Chiffon Doré est une entreprise spécialisée dans :

## 1- L'ENTRETIEN D'IMMEUBLES À COPROPRIÉTÉS



## 2- L'ENTRETIEN MÉNAGER RÉSIDENTIEL



## 3- L'ENTRETIEN MÉNAGER COMMERCIAL



**CONTACTEZ-NOUS : 514 325-0825**  
Il nous fera plaisir de vous faire une soumission sans aucun engagement de votre part.



# BONIFIER UN PROJET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE



**EN CETTE FIN D'ANNÉE, UNE MAJORITÉ D'ENTRE VOUS DOIVENT PENSER À ÉLABORER LEUR BUDGET POUR LA PROCHAINE ANNÉE. IL EST FORT POSSIBLE QUE VOS COÛTS D'ÉNERGIE OCCUPENT UN RANG IMPORTANT DANS VOTRE BUDGET.**

En regardant vos coûts d'énergie, vous vous demandez sûrement comment les réduire ou au moins trouver la méthode à employer pour mieux les contrôler.

La première étape dans votre démarche est de décortiquer votre consommation. La facture d'énergie représente la somme de la consommation de tous les appareils. Il est intéressant de faire appel à un expert pour qu'il vous trace un bilan de votre consommation et en identifie les sources. Pour bien évaluer le résultat, il faut bien comprendre le point de départ.

Pour élaborer un plan d'intervention, il faut avoir une approche globale lors de l'analyse. Un audit présentera la répartition de la consommation et fera ressortir l'équilibre existant. La compréhension des systèmes présents et de leurs interactions permettra de mieux définir leur dépendance et leur symbiose. Par la suite, il sera possible de proposer des mesures qui, combinées, minimiseront les effets croisés et bonifieront l'impact des mesures sélectionnées.

Il faut s'interroger sur la mesure qui sera mise en place et sur ses effets croisés associés. Un effet croisé est une réaction des autres systèmes électromécaniques pour compenser le déséquilibre créé.

Voici quelques questions qui devraient surgir lors du choix d'une mesure. Quels sont les effets pervers de la mesure préconisée? Une fois les effets pris en compte, est-ce que la mesure demeure intéressante? Et la question primordiale : est-ce qu'il y a un moyen de se départir de ces effets croisés?

Un choix judicieux comprenant des mesures sur les systèmes mécaniques et sur l'éclairage a pour effet de multiplier les économies enregistrées. Par exemple, un système de chauffage au gaz naturel peut entraîner une augmentation des coûts énergétiques, diminuant ainsi jusqu'à 40 % les économies engendrées par l'utilisation d'un système d'éclairage plus efficace. En travaillant plutôt sur l'éclairage et sur le système mécanique, il est possible d'éliminer ces effets croisés et d'obtenir des économies tangibles.

Dans la sélection des mesures à privilégier, l'utilisation d'un système de gestion d'énergie vous permettra de mieux suivre votre consommation d'énergie et de mieux budgéter les coûts associés. Combiner cette méthode à un service de télégestion vous permettra de bénéficier de l'expertise nécessaire à un coût plus que concurrentiel. Cette action vous permet de vous associer à un collaborateur pour réaliser votre démarche louable de réduire votre empreinte écologique.

Des professionnels peuvent vous aider à simplifier votre budgétisation, en effectuant une analyse de votre situation actuelle et en vous proposant un plan adapté à votre situation qui vous permettra de mieux gérer cette sphère de votre budget. ■

**Simon Lacharité**  
Ingénieur  
Fusion Énergie

**LES INNOCENTES**  
du 13 mai au 7 juin 2014

**Théâtre du Rideau Vert**  
514 844-1793  
rideauvert.qc.ca

## VICES DES PARTIES COMMUNES

## LES PAYEURS SONT LES PLAIDEURS

Par M<sup>e</sup> Clément Lucas,  
avocat, de Grandpré Joli-Coeur



## DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ, LES PARTIES COMMUNES APPARTIENNENT DE MANIÈRE INDIVISE À TOUS LES COPROPRIÉTAIRES.

Lorsque ces parties communes sont affectées d'un vice de construction, le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés au propriétaire ou au tiers par ce vice de construction. La loi autorise ce syndicat à intenter toute action fondée sur ce vice de construction, notamment à l'égard du promoteur responsable.

Ce recours peut notamment être exercé par le syndicat pour obtenir le remboursement des travaux correctifs qui auraient été effectués après avoir cotisé la collectivité des copropriétaires.

### QU'EN EST-IL DE CES COPROPRIÉTAIRES QUI ONT PAYÉ LEUR PART DU COÛT DES TRAVAUX?

L'honorable Chantal Sirois, juge à la Cour du Québec, vient de rendre une décision très étoffée qui répond sans ambiguïté à cette question.

Cette décision a été rendue dans le cadre d'une série de dossiers concernant le même entrepreneur poursuivi dans plus d'une cinquantaine de cas semblables par une kyrielle de copropriétaires.

Le contexte est le suivant : ledit entrepreneur a construit ou fait construire des maisons multifamiliales comportant quatre unités d'habitation. Dix de ces maisons constituent un ensemble immobilier appelé jardin. Au total, 15 jardins ont été construits par cet entrepreneur.

Sans que la décision fournisse de détails à cet égard, on suppose que toutes ces unités d'habitation ont été construites peu ou prou de la même manière. Or, elles furent construites et livrées avec un appareil de chauffage d'appoint qui, plusieurs années après, s'est révélé non conforme et qui a donné lieu à des avis de la municipalité d'avoir à cesser immédiatement son utilisation, sauf à avoir à effectuer de coûteux travaux correctifs.

Devant les atermoiements de l'entrepreneur dûment mis en demeure d'exécuter les travaux, les copropriétaires furent contraints d'en payer les coûts et ont, par la suite, intenté des procédures à l'encontre dudit entrepreneur pour obtenir remboursement.



5911 Boul. Lasalle  
Verdun (Québec), H4H 1P6  
T 514-519-1573 F 514-768-8141  
info@cossettetouchette.com  
**www.cossettetouchette.com**

- Rapport d'état d'immeuble
- Plan de gestion de l'actif
- Fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien

**David Ménassé**  
Président



**ÉQUIPE  
PROPRI-GESTION**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
MONTRÉAL • LAVAL • RIVE-SUD

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





Morale de cette histoire, le fait d'être copropriétaire ne vous prive pas de votre recours en vice caché, même si celui-ci affecte une partie commune.

Devant la Cour, l'entrepreneur fut contraint d'admettre l'existence du vice affectant les appareils de chauffage.

Pour l'essentiel, il présentait comme contestation l'argument selon lequel les copropriétaires ne pouvaient pas le poursuivre directement et que seul le syndicat des copropriétaires pouvait le faire.

Se référant à plusieurs précédents jurisprudentiels et à certaines doctrines, notamment celle qualifiée d'intéressante de notre collègue M<sup>e</sup> Pierre G. Champagne, la juge Sirois indique ce qui suit :

« Les recours prévus par les articles 1077 et 1081 C.c.Q. ne peuvent faire perdre au copropriétaire acheteur son recours en diminution du prix de vente et dommages-intérêts basé sur la garantie légale de qualité, car c'est le copropriétaire et non le syndicat qui est propriétaire d'une quote-part de la partie commune, puisqu'il en fait l'acquisition en même temps qu'il acquiert sa partie privative et que lui seul peut en disposer, et non le syndicat.

L'article 1081 C.c.Q. utilise le mot "peut" et non le mot "doit" lorsqu'il permet au syndicat d'intenter contre le vendeur toute action fondée sur un vice caché relative à une partie commune sans l'autorisation des copropriétaires.

Un recours possible n'exclut pas un autre recours possible, à moins d'un texte clair. »

Il convient de préciser que le recours du copropriétaire fondé sur un vice caché doit être impérativement précédé d'une dénonciation et mise en demeure à défaut de laquelle il pourrait être déclaré irrecevable. Morale de cette histoire, le fait d'être copropriétaire ne vous prive pas de votre recours en vice caché même si celui-ci affecte une partie commune.

Vous êtes notamment fondé à réclamer le remboursement des cotisations spéciales éventuellement payées au syndicat des copropriétaires pour corriger la déficience. Du statut de payeur vous passez ainsi au statut de plaideur.

L'exercice n'est toutefois pas si aisé et il est préférable de vous faire accompagner dans cette démarche par un professionnel du droit, notamment afin de rédiger adéquatement la dénonciation et mise en demeure impérative et préalable à un tel recours. ■

## RABAIS EXCLUSIFS AUX MEMBRES DU RGCQ

- 1 Choisissez entre la Location Plus ou l'achat de chauffe-eau
- 2 Obtenez votre soumission personnalisée pour votre syndicat de copropriété

Contactez Fany Ondrejchak, Directrice des ventes  
Téléphone: 514-705-2142 ou sans frais au 1-877-326-0606 poste 4230  
Courriel: fondrejchak@hydrosolution.com

**Hydro Solution**  
www.HydroSolution.com | RBQ #8324-3550-12



Solution aux exigences  
des assureurs et syndicats  
de copropriétés



# REFONTE DES PLANS DE GARANTIE OBLIGATOIRES LA RÉCRÉATION EST BEL ET BIEN TERMINÉE

Destiné à assurer une protection minimale aux consommateurs qui ont acquis un immeuble neuf, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs fera l'objet d'une refonte majeure. Attendue depuis des années par un nombre grandissant de citoyens, qui réclamaient la fin d'un régime qualifié « d'inéquitable » pour les consommateurs, la nouvelle mouture du plan éliminera les « apparences de conflits d'intérêts », tout autant que le « lien de parenté » entre les administrateurs des plans de garantie et diverses associations d'entrepreneurs.

La ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Agnès Maltais, a confirmé vouloir mettre fin à la situation actuelle au regard des plans de garantie. Lors d'une conférence de presse très courue, le 28 février dernier, elle a annoncé que le nouveau Règlement entrerait en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Il misera sur une plus grande « transparence », question de mieux « protéger » les propriétaires résidentiels actuels et en devenir.

« Cette annonce envoie un message fort aux entrepreneurs en construction, à savoir que la récréation est terminée », s'est exclamé Yvon Boivin, président de la Coalition Proprio-Béton et l'un des précurseurs de cette réforme annoncée. La ministre a choisi Trois-Rivières pour faire cette annonce, où plus de 1600 propriétaires résidentiels – dont Yvon Boivin – ont été victimes de la pyrrhotite qui a hypothéqué les fondations en béton de leur maison, à cause d'agrégats contaminés. « On a obtenu ce qu'on voulait après avoir livré un combat âprement disputé », d'ajouter Yvon Boivin. Rappelons que parmi ces propriétaires se trouve une trentaine de syndicats de copropriétaires.

La situation vécue à Trois-Rivières a fait ressortir que dans leur formule actuelle, il fallait « revoir certains paramètres » propres à ces plans, a dit Agnès Maltais. Et pour soulager les bénéficiaires trifluviens, qui croyaient ne jamais être remboursés après avoir réclamé des indemnités, la ministre a confirmé que la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) paiera pour les pots cassés. Une enveloppe de 34 millions \$ permettra d'apporter les travaux correctifs nécessaires, lesquels s'échelonnent jusqu'en 2016. Malheureusement, environ 600 familles n'auront pas accès à cet argent, notamment parce qu'elles n'ont pas dénoncé – dans les délais impartis – une problématique associée à la pyrrhotite à leur plan de garantie.

## UNE VÉRITABLE CHIRURGIE PLASTIQUE

Les garanties de condos ou de maisons neuves se referont toute une beauté. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, un seul organisme sans but lucratif (OSBL) administrera le plan de garantie obligatoire. C'est du moins ce que souhaite la ministre Agnès Maltais. Cet OSBL sera chapeauté par un conseil d'administration (CA) constitué de 13 personnes, dont seulement trois sièges seront occupés par des associations d'entrepreneurs. Son objectif sera double : « répondre adéquatement aux consommateurs tout en assurant la pérennité du plan ».



*Luc Trudel, député de Saint-Maurice, Agnès Maltais, ministre du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Stéphane Labrie, président-directeur général de la RBQ ainsi que Noëlla Champagne, députée de Champlain, étaient présents lors de l'annonce de la refonte du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

Quoi qu'il en soit, « la mainmise sur la gestion des demandes d'indemnités des consommateurs est désormais révolue, lorsque ces derniers doivent s'adresser à un administrateur de Plan de garantie en raison d'une mauvaise construction », affirme pour sa part Jean Dion, président de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC). Cette dernière se battait depuis des années, elle aussi, pour changer une « culture » malsaine au sein des plans de garantie. ■



## Gestion de Syndicats de copropriété

### Évaluation de valeur assurable de copropriétés de toute catégorie

*Notre expertise saura répondre  
à toutes vos demandes immobilières.*

info@hpdg.ca  
www.hpdg.ca

Tél. : 514-276-8717  
Fax : 514-276-8797

1996, rue Laurier Est,  
Montréal (Qc) H2H 1B6





# L'HOMME À TOUT FAIRE IDÉAL

**VOUS ÊTES DÉCIDÉ, C'EST AUJOURD'HUI QUE VOUS VOUS ATTAQUEZ À VOTRE LISTE DE TRAVAUX À FAIRE DANS VOTRE CONDO.**

Mais vous réalisez rapidement que votre coffre à outils ne se compose que d'un tournevis multitéte dans le fond d'un tiroir. Et c'est sans compter le souvenir douloureux de votre dernière tentative en rénovation qui revient vous hanter... pauvre porte, elle ne vous avait pourtant rien fait de mal... elle.

Ne vous laissant pas abattre, vous avez une idée de génie : embaucher un homme à tout faire. Installé devant votre ordinateur, vous tapez « homme à tout faire » dans un moteur de recherche et « PAM » ils sont tous là... vous êtes vraiment trop fort. Mais comment s'assurer de choisir « LE » bon qui sera disponible, compétent, ponctuel, à un prix raisonnable et offrant une garantie sur son travail.

## VOICI LES CINQ RÈGLES D'OR À RESPECTER POUR CHOISIR VOTRE HOMME À TOUT FAIRE :

### A-t-il des références que vous pouvez (lire « devez ») vérifier?

Tout le monde avec un marteau en main peut s'afficher comme étant un homme à tout faire. Alors, je vous suggère d'être très vigilant, car vous devez protéger votre plus grand investissement, soit votre condo. Vérifiez s'il peut vous fournir des références de clients satisfaits. Depuis combien d'années est-il dans les affaires? A-t-il un site Internet sur lequel vous pouvez voir son adresse d'affaires et un autre numéro de téléphone que son cellulaire? Quelles sont ses dernières réalisations et a-t-il des photos à l'appui?

### Est-il en loi et bien protégé?

Sachez que la croyance populaire voulant que les petits travaux ne soient pas réglementés est complètement fausse. Les hommes à tout faire doivent respecter les mêmes lois que les autres entreprises en rénovation. Ils doivent posséder un permis de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Ils doivent également détenir des assurances responsabilité qui vous protègent en cas de problèmes. En demandant simplement leur numéro de RBQ (que vous pouvez vérifier facilement sur le site de la Régie du bâtiment du Québec), vous allez pouvoir facilement écarter les « bizouneux » de fin de semaine qui ne font pas sérieusement ce métier.

### Un homme à tout faire ne peut et ne doit pas tout faire

Un bon homme à tout faire est un généraliste et non un spécialiste. Alors, si votre homme à tout faire vous dit qu'il peut tout faire, peu importe l'ampleur de la tâche, prenez vos jambes à votre cou car les problèmes vont arriver rapidement. Entre autres les travaux d'électricité et de plomberie, mais aussi ceux de grande envergure comme la toiture, le remplacement de plusieurs fenêtres... donc, soyez très vigilant.



### Méfiez-vous d'un prix trop alléchant

Vous le savez, les coûts de transport, les outils, les assurances et permis sont des montants qui s'additionnent. De plus, l'expertise, ça se monnaie. Alors, si un homme à tout faire vous propose un prix plus bas que la moyenne, vous devez être aux aguets. Trop souvent, j'ai vu des travaux être abandonnés par des personnes embauchées qui n'avaient pas les compétences requises, ou encore parce qu'elles avaient trouvé une opportunité plus payante chez un autre client.

### On ne paye jamais d'avance et on exige des garanties

La meilleure garantie que vous allez obtenir satisfaction jusqu'à la fin est de ne pas payer les travaux d'avance. Je suggère, en début de projet, que seuls les matériaux soient remboursés. Ensuite, 50 % de la main-d'œuvre payable à mi-parcours et finalement l'autre 50 % à la fin des travaux, lorsque vous avez approuvé le travail. Restez ferme, ils vont exiger d'autres conditions avec de très bonnes explications, mais VOUS êtes le patron et c'est VOTRE argent.

Maintenant, relaxez... Le plus beau dans tout ça, c'est qu'en plus d'avoir gagné du temps en obtenant les services d'un homme à tout faire compétent qui offre des garanties, si vous avez bien fait vos recherches et que malgré tout, vous n'êtes pas pleinement satisfait, vous allez pouvoir exiger mieux auprès de lui. Ce qui devrait vous permettre, en toute fin, d'obtenir des prestations à la hauteur de vos attentes. ■

### Daniel Lauzon

Président, Beau-frère à louer inc.  
daniellauzon@beau-frerealouer.com  
514 MON-BEAU-frère (666-2328)

Finaliste DUNAMIS « Entreprise de service » et « Innovation »



## PORTES DE GARAGE



DIVISION  
**RÉSIDENTIELLE**



LA COMPÉTENCE  
À LA RESCOURSE  
DE LA COPROPRIÉTÉ !



DIVISION  
**COMMERCIALE**



- Service d'urgence 24/7
- Programme d'entretien
- Solutions électrohydrauliques
- 30 unités mobiles



DIVISION  
**INDUSTRIELLE**



DEPUIS 1978

NOUS SOMMES  
UNE ENTREPRISE FAMILIALE  
ÉCORESPONSABLE ET  
ENGAGÉE SOCIALEMENT  
QUI FABRIQUE, DISTRIBUE,  
INSTALLE ET RÉPARE  
DES PORTES DE GARAGE



SERVICE  
**D'URGENCE**

**514-990-5598**

LA SOLUTION POUR DIMINUER VOS FRAIS D'ENTRETIEN !  
[www.jpr.ca](http://www.jpr.ca)

## 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



**RSB**  
SPÉCIALISTES EN BÂTIMENT

2430, Lapinière, Suite 100  
Brossard, Québec J4Z 2L7  
**T 450.466.7318 F 514 312.6202**  
[www.rsbspecialistes.com](http://www.rsbspecialistes.com)

RBQ 5586 7321 01

**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](http://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





**17,54\$**  
1 an ~~49,99\$~~ 17,54\$

**14,95\$**  
1 an ~~29,99\$~~ 14,95\$

**-60%**  
1 an ~~49,50\$~~ 19,96\$

**14,95\$**  
1 an ~~17,94\$~~ 14,95\$

**14,95\$**  
1 an ~~29,80\$~~ 14,95\$

**-51%**  
1 an ~~51,00\$~~ 24,95\$

**-36%**  
1 an ~~49,32\$~~ 30,95\$

**-10%**  
1 an ~~78,00\$~~ 69,95\$

**-47%**  
1 an ~~138,00\$~~ 73,00\$

**17,95\$**  
1 an ~~26,00\$~~ 17,95\$

**-51%**  
1 an ~~45,00\$~~ 21,95\$

**-28%**  
1 an ~~83,40\$~~ 59,95\$

**19,99\$**  
11 nos ~~49,50\$~~ 19,99\$

**14,95\$**  
8 nos ~~29,90\$~~ 14,95\$

**-44%**  
1 an ~~95,94\$~~ 19,95\$

**19,50\$**  
1 an ~~59,88\$~~ 19,50\$

**-30%**  
1 an ~~81,92\$~~ 22,44\$

**-28%**  
1 an ~~41,70\$~~ 29,95\$

**14,95\$**  
9 nos ~~62,55\$~~ 14,95\$

**-51%**  
2 ans ~~189,92\$~~ 79,00\$

**255 TITRES DISPONIBLES!**  
45 TITRES À MOINS DE 15\$  
18 NOUVELLES PUBLICATIONS

**-45%**  
1 an ~~57,75\$~~ 31,95\$

**-36%**  
1 an ~~38,70\$~~ 24,95\$

**-79%**  
2 ans ~~362,88\$~~ 74,95\$

**-55%**  
1 an ~~134,88\$~~ 61,64\$

**10\$**  
JUSQU'À DE RABAIS SUPPLÉMENTAIRE!  
(SUR ACHATS MULTIPLES)

**9,65\$**  
1 an ~~24,75\$~~ 9,65\$

**-30%**  
1 an ~~38,70\$~~ 26,95\$

**14,97\$**  
11 nos ~~49,50\$~~ 14,97\$

**19,50\$**  
1 an ~~59,88\$~~ 19,50\$

**13,95\$**  
1 an ~~81,92\$~~ 13,95\$

**14,95\$**  
1 an ~~55,88\$~~ 14,95\$

**-31%**  
1 an ~~52,68\$~~ 36,16\$

**-67%**  
1 an ~~203,49\$~~ 66,54\$

**-34%**  
1 an ~~54,45\$~~ 35,95\$

**-49%**  
1 an ~~76,45\$~~ 38,95\$

**-59%**  
1 an ~~89,50\$~~ 36,95\$

**15,95\$**  
1 an ~~47,40\$~~ 15,95\$

**13,62\$**  
1 an ~~29,94\$~~ 13,62\$

**-38%**  
1 an ~~54,45\$~~ 33,95\$

**-186\$**  
52 sem. ~~813,04\$~~ 126,36\$

**-277\$**  
52 sem. ~~404,04\$~~ 126,36\$

**-48%**  
52 sem. ~~440,96\$~~ 227,50\$

**-42%**  
52 sem. ~~341,12\$~~ 199,00\$

**-50%**  
52 sem. ~~371,80\$~~ 184,08\$

**-72%**  
1 an ~~71,88\$~~ 19,97\$

JUSQU'À 90% DE RABAIS SUR LE PRIX EN KIOSQUE

LES PLUS BAS PRIX GARANTIS!

POURQUOI PAYER PLUS CHER?

# L'IMPACT DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION SUR LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ

**LES NOUVELLES EXIGENCES DU CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ (CBCS), QUI EST ENTRÉ EN VIGUEUR LE 18 MARS 2013, VONT CERTES AVOIR UN IMPACT IMPORTANT DANS LA GESTION DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉS DE CINQ ÉTAGES ET PLUS (HORS SOL).**

Par **Louis-Martin Guénette**, B. Sc.  
Directeur Expertise Maintien d'Actifs chez Planifika

Des inspections à divers degrés de précision devront être faites par des professionnels tous les cinq ans, pour évaluer l'état des façades afin de déceler ou prévenir la présence de conditions dangereuses. Celles-ci sont définies par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), dans son *Guide explicatif des exigences d'entretien des façades*, comme suit :

« Toute condition dans laquelle se trouve un bâtiment lorsqu'un élément de l'une de ses façades peut, de façon imminente, se détacher du bâtiment ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes. »

Selon la date de construction de votre bâtiment, vous avez entre un et quatre ans pour faire une première inspection, ou au plus tard le jour du 10<sup>e</sup> anniversaire de la date de construction pour les bâtiments les plus récents.

De plus, vous devrez consigner les informations pertinentes sur la gestion de l'entretien des façades dans un registre accessible en tout temps, lorsque demandé. Ce registre peut être produit en format papier ou encore en version informatisée. Il va sans dire que ces exigences vont créer du travail additionnel pour les membres du conseil d'administration des syndicats de copropriété, ainsi qu'aux copropriétaires eux-mêmes, surtout les membres du comité d'entretien. Toutefois, cette contrainte peut se transformer en une intéressante occasion d'échange et d'apprentissage!

Recueillir, collecter, colliger, rechercher de l'information sur les attributs physiques ou fonctionnels de votre immeuble ainsi que sur l'historique des réparations et événements qui s'y sont produits nécessitent certainement des efforts, mais ils seront bien récompensés. Ultimement, le partage d'information va servir à mieux planifier le contenu de votre fonds de prévoyance et ainsi réduire les risques de faire des appels de charges importants qui n'étaient pas prévus. La préparation des propriétaires est essentielle pour amorcer la mise sur pied du registre et éventuellement faire le choix d'un professionnel pour vous accompagner dans vos démarches. Ce processus est en continu et il sera d'autant plus facile de répondre aux exigences grâce à une bonne préparation.



## **Le registre doit minimalement inclure certaines des informations suivantes :**

- Les coordonnées du propriétaire actuel;
- L'adresse du bâtiment vérifié;
- Le nom de la personne responsable de l'entretien;
- La superficie du bâtiment;
- Le nombre d'étages du bâtiment;
- L'année de construction du bâtiment;
- Le programme d'entretien;
- Les plans de construction d'origine, s'ils sont disponibles;
- L'historique du bâtiment;
- Les rapports de vérification.

En souhaitant qu'aucune condition dangereuse ne soit décelée lors des inspections, les recommandations des professionnels pour maintenir votre immeuble en bon état pourront servir à bonifier votre programme d'entretien et à ajuster votre fonds de prévoyance afin de prendre en compte les projets majeurs qui seront à faire dans les années à venir. Ces réparations ou remplacements représentent des coûts potentiellement importants, mais ils seront sans contredit moins chers que s'ils ne sont pas planifiés. Les réparations urgentes et non prévues sont sources de stress et d'inquiétudes, en plus d'être plus difficiles à contrôler sur le plan des coûts. Il n'y a jamais de bon moment pour faire ce type d'investissements mais quand tout le monde est au courant, ils sont plus faciles à accepter.

Ainsi, le choix d'une firme de confiance et expérimentée dans le domaine du bâtiment et du maintien d'actifs immobiliers à qui déléguer ce mandat s'avère d'une importance capitale pour votre syndicat et ses membres. Assurez-vous de sélectionner des professionnels qui disposent des compétences, des ressources, des références, du professionnalisme, ainsi que de toute l'expérience requise pour vous fournir de bonnes recommandations, de judicieux conseils et pour vous accompagner tout au long du processus de conformité, au-delà de la simple inspection.

En terminant, les syndicats de copropriété qui seront proactifs et investis dans l'entretien et le maintien de leur immeuble, afin d'être conformes aux exigences du CBCS, amorceront le cercle vertueux des bonnes pratiques de gestion des actifs immobiliers, multipliant ainsi les bénéfices pour l'ensemble des copropriétaires. Votre contribution sera donc un gage de succès. ■



# 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

## L'ÉTÉ APPROCHE VOTRE PISCINE EST-ELLE PRÊTE?

**Frédéric Delorme**

Directeur technique chez Odyssee Aquatique



Les piscines sont conçues pour offrir des moments de détente, de divertissement et de rencontres. Elles sont souvent aménagées dans des espaces inspirants tels qu'au bord de l'eau, à l'île des Sœurs ou sur les toits d'immeubles dans le Vieux-Montréal. Que ce soit lorsque nous feuilletons une revue ou naviguons sur le Web, les piscines nous inspirent liberté et facilité.

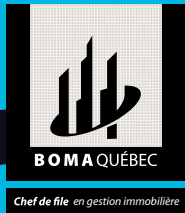
C'est pourquoi nous avons tous, au fond de nous, le sentiment qu'une piscine ou tout autre bassin destiné à la baignade requiert peu d'attention. Cela peut être vrai si, à la base, la piscine est mécaniquement bien conçue. Les constructeurs d'immeubles privilégient davantage l'aspect visuel, bien avant l'aspect mécanique, ce qui engendre plus d'efforts pour le maintien d'un haut standard de qualité en mode opérationnel.

Depuis plus de 20 ans, nous parcourons vos immeubles pour répondre aux nombreux appels de service. Chaque jour, nous sommes confrontés au cauchemar de tout gestionnaire : eau blanche, eau verte, eau froide, pompes défectueuses et fuites d'eau invisibles. En fait, ces problématiques semblent toujours tomber du ciel, sans raison ni explication. Cette courte énumération des situations possibles requiert de la part de votre professionnel une organisation sans faille et une expertise précise en chimie, physique et hydromécanique, afin de corriger la situation le plus rapidement possible. Nous tentons toujours d'éviter une fermeture temporaire du bassin, mais elle reste tout de même une option valable lorsque l'hygiène et la sécurité d'autrui sont menacées.

Notre passion pour le domaine aquatique nous motive à relever tous ces défis! Il y a donc un équilibre à atteindre entre l'image et la réalité, afin de marier les budgets, les efforts et la satisfaction de la clientèle. Contrairement à ce que l'on peut penser, vos bassins récréatifs demandent une attention particulière et constante. Pour ceux qui en sont responsables, il est primordial de faire les bonnes manipulations aux moments opportuns. Nous pouvons vous guider, jour après jour, afin que vos mystérieuses piscines combinent les attentes : offrir des moments de détente, de divertissement et de rencontres. Nous sommes à l'aube d'une nouvelle saison, il est temps de planifier votre été! ■



BUREAU : 450 680-1698  
TÉLÉCOPIEUR : 450 680-1489  
[www.odysseeaquatique.com](http://www.odysseeaquatique.com)



En partenariat avec



Desjardins

PRÉSENTENT

# MONTREAL DU FUTUR

5<sup>e</sup> ÉDITION

GRANDE-PLACE DU COMPLEXE DESJARDINS du 22 au 28 avril, 2014

**ENTRÉE GRATUITE DU 23 AU 28 AVRIL**

Soirée d'ouverture officielle le mardi 22 avril  
sur réservation seulement / entrée payante

**Une exposition incontournable  
de maquettes et plans des projets  
immobiliers majeurs** (résidentiels, commerciaux,  
institutionnels, infrastructures et transports) **qui changeront  
le profil de Montréal d'ici 20 ans !**

Pour devenir exposant et/ou commanditaire, contactez l'organisateur de l'événement :  
Robert J. Vézina, RJV Communications, 514-875-1353 poste 205 rjv@rjvcom.com

GRANDS COMMANDITAIRES

ESPACE

Immobilier  
commercial

MONTRÉAL  
N°1

MAGAZINE  
MAINTENANCE !!

les affaires

VERVEIL.ca

COEVO

STUDIO

COMMANDITAIRES MAJEURS

Hydro  
Québec

L'AVENUE

FONDS

STUDIO

COMMANDITAIRES ASSOCIÉS

Montréal

YUL

Images Montréal  
im.bog

COMMANDITAIRES AMIS

88

MYAFF

[www.boma-quebec.org](http://www.boma-quebec.org)

## 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.



**Valéry Couture**  
Gestionnaire de copropriétés

**Pierre Crevier, B.Gest., Adm.A.**  
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



# CODE DE SÉCURITÉ

## CHAPITRE BÂTIMENT

La période transitoire accordée pour se conformer à certaines dispositions réglementaires du chapitre Bâtiment du Code de sécurité se termine le 18 mars 2014, soit un an après son entrée en vigueur. Ces exigences visent notamment les propriétaires et les exploitants d'immeubles d'habitations comptant plus de 2 étages et plus de 8 unités. Ces dispositions réglementaires concernent :

- les avertisseurs de fumée ;
- les avertisseurs de monoxyde de carbone ;
- l'éclairage de sécurité.

D'autres exigences entreront en vigueur au cours des prochaines années. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) vous invite à consulter son site Web au [www.rbq.gouv.qc.ca/securite](http://www.rbq.gouv.qc.ca/securite). En plus de la réglementation complète, vous y trouverez un court questionnaire à l'intention des propriétaires. En le remplissant, vous obtiendrez le résumé des principales exigences du règlement qui s'appliquent spécifiquement à votre situation. Cet outil vous assurera de la conformité de votre bâtiment et vous permettra de planifier adéquatement les travaux et les inspections à effectuer. C'est votre responsabilité !

Direction des relations avec la clientèle : **1 800 361-0761**.



Régie  
du bâtiment

Québec





## COMMENT L'EXERCICE RÉDUIT-IL L'ANXIÉTÉ ?



Par **Karine Larose**

De nombreux psychologues recommandent l'exercice physique comme premier moyen de traitement de la dépression, de l'anxiété et autres troubles émotifs. Les études démontrent continuellement que les personnes qui suivent un programme d'exercice régulier voient une amélioration de leur état, comparable à l'état de ceux traités par la médication. Ces résultats sont quand même impressionnants, en prenant en compte que l'exercice physique ne coûte rien et peut apporter en prime plusieurs autres bienfaits non négligeables pour la santé.

Une équipe de scientifiques à l'Université de Princeton a dévoilé que comparativement à des souris sédentaires, lorsque des souris étaient soumises à l'exercice physique régulier, leurs cerveaux affichaient une hausse de l'activité neuronale (apparition de nouveaux neurones) dans la partie ventrale de l'hippocampe, cette région du cerveau liée à la régulation de l'anxiété. Comme ces jeunes neurones sont typiquement plus excitables que leurs homologues plus matures, on aurait cru que l'exercice résulterait en une hausse d'anxiété, pas moins! Mais cette étude dévoile toutefois que ces nouveaux neurones relâchent des neurotransmetteurs appelés GABA qui, eux, inhibent l'activation neuronale excessive. Cela aide à induire un état de calme naturel. Les médicaments prescrits pour l'anxiété procureraient les mêmes effets de la même manière, en amplifiant l'action des GABA.

### QUEL TYPE D'EXERCICE EST PLUS PROFITABLE?

La nature de l'exercice importerait peu. L'important, c'est d'en faire! En effet, peu importe le type d'exercice effectué, vous ne pouvez pas vous tromper. Tous les types d'exercices procurent des effets positifs, particulièrement s'ils sont suffisamment exigeants. Des exercices cardiovasculaires, de musculation et d'étirement sont tous bénéfiques. Le yoga semble toutefois être particulièrement bénéfique pour la santé mentale. Les effets du yoga seraient similaires aux antidépresseurs et à la psychothérapie, en influençant les neurotransmetteurs et en haussant la sérotonine.

Alors, si vous faites de l'exercice en ne pensant qu'à ses effets à long terme, comme pour éviter des maladies, perdre du poids ou vivre plus longtemps, tentez d'utiliser l'exercice comme un outil quotidien pour améliorer votre état mental, réduire votre niveau de stress et vous sentir plus heureux, tout simplement! Quand la motivation manque à l'entraînement, faites-le pour ses effets sur votre mieux-être général. ■



# 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](mailto:info@sequoias.ca)



- 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](http://www.odysseeaquatique.com)

# PRENEZ SOIN DE VOS PORTES DE GARAGE

Les portes de garage sont sans contredit l'un des éléments les plus sollicités de votre bâtiment, et il n'est pas rare de constater qu'elles sont mal entretenues ou activées avec un système inadéquat. Pourtant, celles-ci jouent un rôle critique à plusieurs égards, tant sur le plan de la fluidité et de la sécurité que sur celui de la gestion. Chaque fois que survient un bris sur vos portes de garage, vous devez suspendre la circulation, sécuriser les lieux de chaque côté, rediriger le trafic, contacter une entreprise de service, superviser les travaux et rétablir la température souhaitée dans le garage. Comme vous le voyez, les inconvénients sont nombreux, coûteux et susceptibles de se produire la nuit ou pendant le week-end, bref, quand votre gestionnaire est absent.

La fréquence d'utilisation des portes de garage est souvent sous-estimée. Celle-ci s'exprime en cycles, un cycle étant égal à une ouverture et une fermeture. Donc, chaque fois qu'un copropriétaire part et revient, il génère deux cycles. Généralement, on compte quatre cycles par jour par véhicule, dépendamment du style de vie de vos résidents. Il est important d'analyser les allées et venues dans un garage, car ces données vous aideront à prendre les bonnes décisions en lien avec le choix des composantes et du type d'entretien à préconiser. Regardons de plus près ce à quoi ressemblent vos portes de garage.

## LA FERRONNERIE

Les rails, pentures et roulettes doivent être en bon état, bien fixés et lubrifiés pour assurer la fluidité du mouvement, ce qui entraînera une diminution du bruit et des vibrations. En ce qui concerne les câbles de levage situés de chaque côté de la porte, vous pouvez les inspecter. S'ils présentent des signes d'effilochement, vous saurez qu'ils doivent être remplacés rapidement, car un câble rompu entraînera le coincement de la porte dans l'ouverture, un danger potentiel, et d'autres bris probables.

## LES RESSORTS

Les ressorts agissent en quelque sorte comme des élastiques; ce sont eux qui compensent le poids de la porte lorsqu'elle est en mouvement. La durabilité maximale des ressorts oscille habituellement entre 10 000 et 100 000 cycles. Lorsque le point de rupture est atteint, ils cassent sans préavis. Pour diminuer les frais relatifs aux services d'urgence, il est recommandé de posséder sur place un ensemble de ressorts supplémentaires. De cette manière, vous permettrez le remplacement de ceux-ci à l'intérieur d'un seul appel de service. Habituellement, votre porte est composée d'une paire de ressorts et il est recommandé de les remplacer au même moment, car le deuxième comportera le même niveau d'usure.

## LES COUPE-FROID

Accordez une attention particulière à votre ensemble de coupe-froid. Installés sur le cadrage extérieur de la porte et sous la section du bas, ils réduisent l'infiltration d'air et peuvent avoir un impact important sur votre facture de chauffage.

## L'OUVRE-PORTE ÉLECTRIQUE

La motorisation de la porte requiert elle aussi un entretien régulier. Il est important de vérifier l'état général des pièces d'entraînement, telles que la



Par **Pierre Rioux**,  
expert-conseil, division condo,  
Les portes JPR

chaîne, la courroie, et la solidité du bras d'opérateur fixé dans le haut de la porte. Intimement reliés au système automatique, les photocellules de sécurité, souvent appelées « œil magique », et autres dispositifs de sécurité ont besoin d'être correctement alignés et nettoyés pour qu'ils puissent réagir efficacement. L'ouvre-porte est souvent la cause du bruit et des vibrations qui nuisent au confort des gens logés à proximité. Sachez qu'il existe différentes composantes isolantes pour en atténuer les effets négatifs.

## CONTRÔLEZ VOS DÉPENSES

Pour diminuer les frais relatifs à l'ensemble de vos portes de garage, choisissez une entreprise hautement qualifiée disponible 24 heures/7 jours par semaine. Celle-ci effectuera un diagnostic précis pour la recommandation d'un plan d'entretien préventif. Ainsi, vous économiserez temps et argent en diminuant le nombre d'appels d'urgence. Assurez-vous que votre fournisseur est en règle avec la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et la Commission de la construction du Québec (CCQ) et qu'il emploie des techniciens munis de cartes de compétence, c'est la loi! La maintenance d'une porte de garage n'est pas une chose simple et faire affaire avec des incompetents qui improvisent pourrait vous coûter beaucoup plus cher!

## L'ÉLECTROHYDRAULIQUE, UNE SOLUTION RÉVOLUTIONNAIRE!

Le système électrohydraulique Evolution remplace les ressorts et l'ouvre-porte électrique par un vérin hydraulique. Cette technologie vous évitera le remplacement constant de vos ressorts et l'entretien périodique de l'ouvre-porte électrique. Ce type de système conçu pour un usage intensif peut se traduire en milliers de dollars d'économie chaque année pour votre syndicat. ■



**Danielle Macpherson**  
Présidente

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

**ÉVITEZ LES FEUX DE SÈCHEUSE**

**LE SPÉCIALISTE EN NETTOYAGE  
ET RÉPARATION DE  
CONDUIT DE SÈCHEUSE**



**514 337-5111**  
www.nettoyagedrysec.net



**Services Immobiliers Bond**

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

**CONSULTEK**

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**  
*Science du bâtiment*

consultek@videotron.ca

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

## Avez-vous le bon fonds de prévoyance ?

Notre expertise en évaluation actuelle et future de votre bâtiment vous permet :

- Identifier le bon fonds de prévoyance pour **sécuriser votre investissement** ;
- Rencontrer les exigences de la nouvelle loi 122 ;
- **Planifier adéquatement** les travaux à prévoir ;
- Fournir les réponses aux problèmes d'infiltration d'eau, de moisissures et de qualité de l'air.



Plusieurs bureaux partout au Québec  
**1 800-918-7307**  
[info\\_qc@planifika-gdai.com](mailto:info_qc@planifika-gdai.com)

**PLANIFIKA**  
UNE FILIALE DU GROUPE RÉGIS CÔTÉ



# INFILTRATIONS D'EAU? PROBLÈMES MAÇONNERIE, CALFEUTRAGE, ETC...

Rénovations intérieures suite aux dommages causés par infiltrations d'eau



**SYNDICAT COPROPRIÉTÉ DU 3479 WILLIAM TREMBLAY**  
Réparations d'importantes infiltrations d'eau au dessus plusieurs fenêtres  
et à la base des murs de briques



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉ HENRI-DESLONGCHAMPS**  
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



**RÉSIDENCE PRIVÉE DU CONSUL DE LA BELGIQUE À MONTRÉAL**  
Réfection professionnelle des joints de mortier, injections des pierres fissurées,  
impermeabilisation des murs de pierres.



**SYNDICAT COPROPRIÉTÉ 310 LOUISE LAMY**  
Réparations d'importantes infiltrations d'eau à l'immeuble



**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 4478 LAVAL**  
Restauration professionnelle et ponctuelle des joints de mortier défectueux



**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 2030 ST-ANTOINE OUEST**  
Reconstruction des sections des murs de briques avec des ventres de bœuf



## CONSTRUCTION ARGUS INC.

Titulaire d'une licence délivrée en vertu de la loi sur le Bâtiment du Québec No. 2543-4697-04

Correspondance :  
C.P. 9  
Kirkland (Québec)  
H9H 0A2

Tél. : 514 624-6536  
Fax : 514 696-8995  
arguss@videotron.ca

Siège Social :  
17060 Valentine  
Pierrefonds (Québec)  
H9J 3A9





# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La *Remise à neuf* **FENESTRA**<sup>™</sup>

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE   
**FENESTRA**

GROUPEFENESTRA.COM

514.993.3333

418.265.3330

819.328.3933

RBQ : 8293-2476-53

