

# Condoliation

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC Vol. 20 | N°2 | Printemps 2019

ENTREVUE AVEC  
**ANDRÉE  
LAFOREST**

**PROJET  
DE LOI 16:  
LA COPROPRIÉTÉ  
A BESOIN D'UN  
COUP DE BARRE**

**CONDOS  
EN FLORIDE  
QUAND  
ON SE COMPARE,  
ON SE CONSOLE**

**GARANTIE DE  
CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE  
À QUAND  
UNE COUVERTURE  
POUR TOUS?**

**GRAND  
DOSSIER**

**Connaître  
son bâtiment**

**LEXIQUE DES COMPOSANTES  
D'UN IMMEUBLE**

**QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR**

**PRENDRE SOIN  
DE SES FONDATIONS**



9 780571 230457 4,95 \$  
ENVOI DE PUBLICATION  
CONVENTION # 42063014

**SERVICE  
24 h**

Depuis 1957

***Desjardins***

SÉCURITÉ DU BÂTIMENT



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

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

[info@desjardinsalarmes.qc.ca](mailto:info@desjardinsalarmes.qc.ca)

RBQ 2733-8649-71



## DOSSIER BÂTIMENT

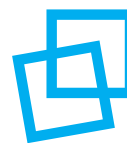
- 45 Dictionnaire du bâtiment**  
Lexique des composantes d'un immeuble
- 51 Gare aux bâtiments « toxiques »**  
La qualité de l'air intérieur d'un immeuble peut être toxique. Les causes qui conduisent à ce constat peuvent être multiples. À lire absolument!
- 58 Fondations**  
Véritable pilier d'un immeuble dont la solidité doit être à toute épreuve, une fondation doit être bien construite dès le départ.

- 4 Éditorial**  
La copropriété québécoise a 50 ans
- 6 Billet**
- 8 Andrée Laforest**  
Une entrevue sur le projet de loi 16
- 13 Le projet de loi 16 décortiqué**
- 17 Aménagements paysagers**  
Ne plantez pas n'importe quoi!
- 20 Garantie de construction résidentielle**  
Deux poids deux mesures
- 25 Cautionnement de licence en construction**
- 29 Appel d'offres en copropriété**  
Les risques de le faire soi-même



- 34 Info RGCQ**
- 37 Le RGCQ à l'Assemblée nationale**
- 38 RGCQ Québec**
- 40 RGCQ Outaouais**

- 61 Ménage du printemps**  
Surveillez vos dalles de garage
- 65 Double assurance**
- 68 Haro sur l'article 1074.2**
- 75 Condos en Floride**  
Quand on se compare, on se console



**RGCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC



# Assurance pour copropriétés et cacophonie juridique



**Les nouvelles** dispositions apportées au *Code civil du Québec* en matière d'assurance pour copropriétés, qui sont issues de l'adoption du projet de loi 141 (en juin 2018), ont semé la confusion et le doute. Il se trouve des assureurs, des experts en sinistre et des courtiers en assurance de dommages qui l'interprètent mal, si bien que la copropriété québécoise se retrouve au cœur d'une cacophonie juridique. D'ailleurs, certains syndicats de copropriétaires en font déjà les frais, alors qu'ultimement, cette réforme devrait leur offrir une meilleure protection.

Il faut savoir, également, que la plupart de ces nouvelles mesures n'entreront en vigueur (au plus tard) qu'en 2020 ou 2022. Mais voilà, il s'en trouve pour affirmer que certaines d'entre elles ont déjà force de loi. J'en ai pour preuve une disposition prévue à l'article 1070 du *Code civil du Québec*, qui oblige les syndicats de copropriétaires à créer une description des parties privatives. Cette description sera utilisée comme unité de référence, afin que les améliorations qui y ont été apportées, au fil des ans, soient facilement identifiables par les copropriétaires.

Cette mesure permettra d'assurer adéquatement ces améliorations, mais aussi de simplifier le traitement des sinistres pour savoir qui doit payer quoi. Lorsque cette obligation entrera en vigueur le 13 juin 2020, les syndicats qui n'auront pas fait leurs devoirs pourraient se retrouver dans l'embarras, en cas de sinistre. Et pour cause, puisque les parties privatives seraient réputées n'avoir fait l'objet d'aucune amélioration par leurs copropriétaires. Conséquence : certains d'entre eux se trouveraient à payer, à même leurs charges communes (frais de condo), le coût des augmentations de primes pour des améliorations faites par leurs voisins.

Jusqu'à présent, seules les copropriétés créées depuis le 13 juin 2018 sont soumises à cette nouvelle disposition. Celles qui l'ont été avant le 31 octobre 2017 ont jusqu'au 13 juin 2020 pour s'y conformer. Or, certains experts en sinistre ne font pas cette distinction, soit parce qu'ils en font une mauvaise lecture, soit parce qu'ils ne savent pas de quoi ils parlent.

Cela dit, les syndicats qui devront créer une unité de référence d'ici le 13 juin 2020 ont intérêt à agir vite. Il leur faudra inscrire cette question à l'ordre du jour de leur prochaine assemblée générale de copro-

priétaires. À défaut de le faire, l'échéancier imposé sera difficile à respecter. Pour y voir plus clair en cette matière, on peut se rendre sur [Condolegal.com](http://Condolegal.com), puis cliquer sur l'onglet « Assurances » suivi de « Fiches pratiques » (Assurance des améliorations à la partie privative). Je rappelle, également, que le RGCQ ([rgcq.org](http://rgcq.org)) offre un modèle de description à ses membres.

Par ailleurs, le milieu du courtage en assurance de dommages nous a appris des faits troublants, à savoir que certains assureurs de copropriétaires responsables d'un sinistre ont refusé d'indemniser leur syndicat. Ce refus était justifié par l'article 1074.2 du *Code civil du Québec*, entré en vigueur le 13 décembre 2018, qui prévoit que pour récupérer le montant de la franchise qu'il a dû payer, un syndicat doit prouver la faute du copropriétaire responsable d'un sinistre.

Nous sommes d'avis qu'il faut revoir cette disposition, car elle risque d'entraîner d'éventuelles charges substantielles aux collectivités de copropriétaires. Le fardeau de la preuve est désormais transféré aux syndicats, qui devront démontrer que le copropriétaire visé a commis une faute. Ils n'avaient pas à le faire auparavant, car un copropriétaire était présumé responsable des dommages causés « par le fait autonome des biens » dont il avait la garde (ex. : un chauffe-eau qui a coulé), sauf s'il pouvait prouver n'avoir commis aucune faute. Le RGCQ fait des représentations auprès du législateur pour corriger cette disposition.

Dans un contexte plus global, il faudra que la Chambre de l'assurance de dommages du Québec (ChAD), qui a pour mission d'assurer la protection du public, veille à ce que les courtiers et les agents en assurance de dommages, tout autant que les experts en sinistre reçoivent une formation adéquate en matière d'assurance pour copropriétés. Ainsi, les copropriétaires, les administrateurs et les gestionnaires seront mieux conseillés, que ce soit lors d'un sinistre ou du renouvellement d'une couverture d'assurance. Au final, tous devraient pouvoir bénéficier des nombreux avantages que cette réforme législative doit normalement permettre, ce qui ne fera que participer à la pérennité de la copropriété québécoise.

Bonne lecture! 

## Condoliation

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec – RGCQ  
2000, avenue McGill College,  
bureau 1600  
Montréal, QC | H3A 3H3  
T : 514 916-7427  
[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)

Équipe éditoriale  
**Adrien Vallat**  
[a.vallat@rgcq.org](mailto:a.vallat@rgcq.org)

**Hélène Joli-Coeur**  
[h.joli-coeur@rgcq.org](mailto:h.joli-coeur@rgcq.org)

Rédacteur en chef  
**François G. Cellier**  
[condoliation@rgcq.org](mailto:condoliation@rgcq.org)

Révision linguistique  
**Michèle Jean**

Publicité  
**Diane Ménard**  
[d.menard@rgcq.org](mailto:d.menard@rgcq.org)

Production graphique  
**Bernard Lamy**  
**Sonia Bergeron**  
**Sophie Bellemare**  
[blamylamy@gmail.com](mailto:blamylamy@gmail.com)

Impression et distribution postale  
**Transcontinental TC**  
**Boucherville**

**Dépôt :**  
Bibliothèque nationale  
du Québec  
Bibliothèque nationale  
du Canada  
Envoi de publication  
convention # 42063014

  
**RGCQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC





Verrières I, II, III, IV et V.



# La réputation et l'excellence reconnue d'un courtier centenaire au service de vos besoins d'assurance en copropriété



**Pour toute demande d'information ou  
de soumission, communiquez avec :**

 **Lussier  
Dale Parizeau**  
Assurances • Services financiers

**Guylaine Isabelle, BAA, C.d'A.A., FPAA**  
*Directrice de comptes  
Courtière en assurance de dommages  
Gestion des risques*

**gisabelle@ldpi.ca**  
**T. 514 868-2856**  
**SF. 1 855 526-5243**  
**C. 514.250.8450**

# Autre pays, même réalité



**La copropriété** parle un langage universel. Peu importe l'endroit où l'on vit, ce concept résidentiel collectif s'affirme comme l'un des plus en vogue, mais il est également empêtré dans des problématiques similaires, qui sont issues d'une culture axée sur la méconnaissance et parfois même l'insouciance. Bien sûr, il se trouve des syndicats de copropriétaires qui échappent à ce constat. Fort heureusement d'ailleurs.

Dans la deuxième partie d'un petit dossier que j'ai produit sur la copropriété en Floride, outre mon survol d'un cadre législatif assez différent du nôtre, vous constaterez que dans cet État américain, les gens vivent parfois les mêmes drames sociojuridiques. Si bien que la sensation d'exotisme s'estompe telle une mémoire défaillante. Encore que la Floride a du soleil à revendre, ce qui change le mal de place.

Néanmoins, autre pays, même réalité, comme dirait l'autre. « Quand on se regarde, on se désole, mais quand on se compare, on se console », renchérait le voisin de palier, qui ajouterait peut-être « Que le gazon n'est pas plus vert chez le voisin d'à côté. » À la différence qu'en Floride, il reste vert pendant toute l'année.

On raconte que dans cet État, les consommateurs (incluant les Québécois) ne savent pas

toujours ce qu'ils achètent; que certains copropriétaires se querellent comme chez nous et que parfois, la vision du patrimoine bâti se résume à du très court terme.

La même histoire se répète inlassablement : les copropriétaires floridiens n'ont pas tous les moyens d'avoir un condo, si bien que leur immeuble dépérit, faute d'avoir été entretenu adéquatement. Au-dessus d'eux trônent parfois des administrateurs dont l'ego est surdimensionné. Ils croient savoir, mais ne savent pas.

Par chance, la copropriété fait aussi des heureux, que ce soit en Floride, au Québec ou ailleurs, en raison du gros bon sens qui parvient à se frayer un chemin dans la tourmente. Je veux dire que parmi les copropriétés mal administrées se trouvent des syndicats qui prônent une gestion modèle; une logique inspirée du pragmatisme où personne ne pêche par le déni, l'aveuglement volontaire ou une vision digne des Bisounours.

Bonne lecture! ▣

**François G. Cellier**

Rédacteur en chef du magazine *Condoliation* et responsable des communications du RGCQ

## 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.

*Condoliation* 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 *Condoliation* ne peut pas être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation.

**Les bureaux du RGCQ sont situés à**  
2000, avenue McGill College,  
bureau 1600, Montréal (Québec)  
H3A 3H3.

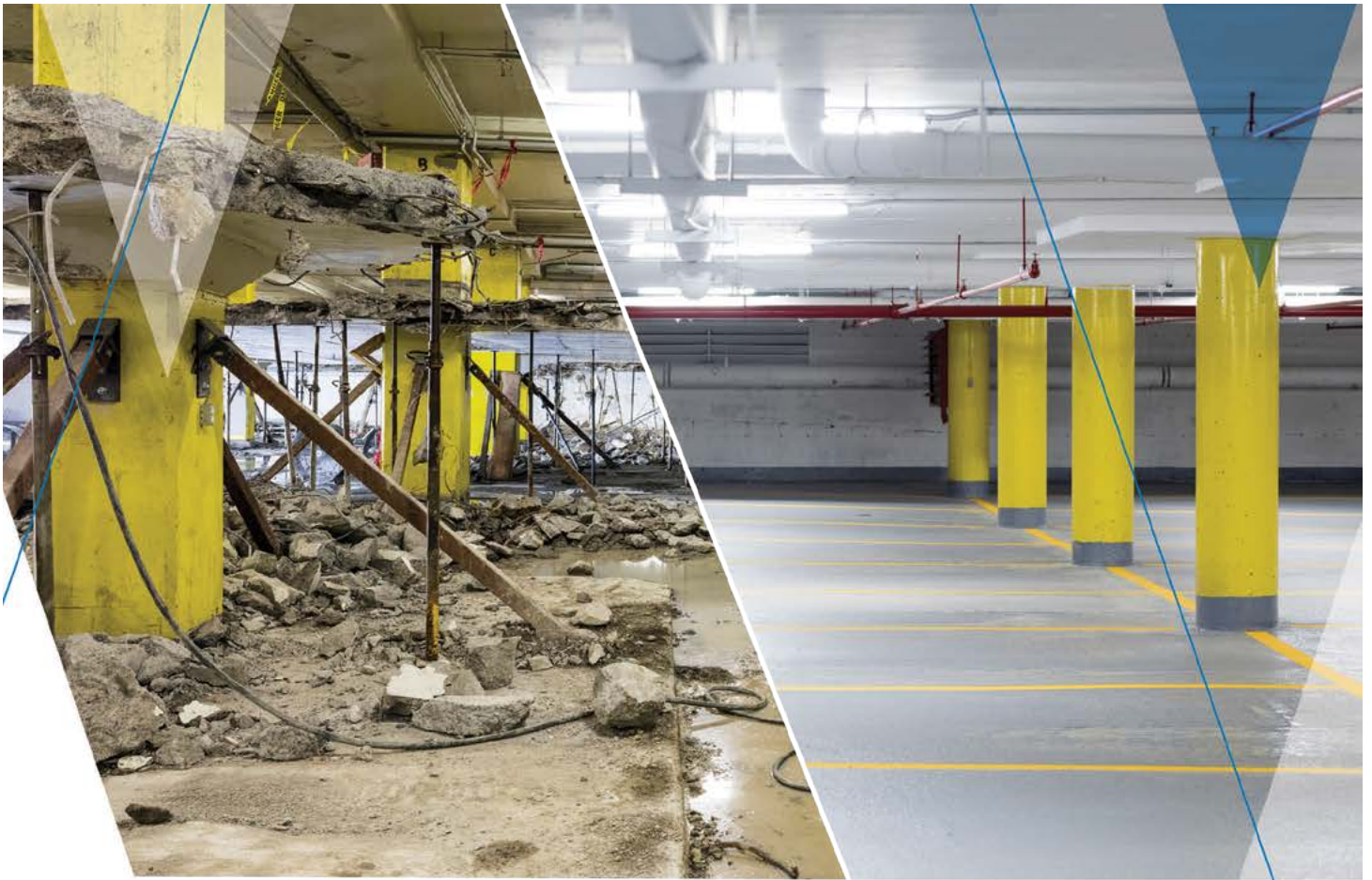
## REMERCIEMENTS

Le magazine *Condoliation* est élaboré avec soin et une bonne dose de rigueur. Ses collaborateurs sont animés par le désir du travail bien fait, ce qui permet d'offrir aux lecteurs un outil d'information complet.



Chaque numéro du magazine *Condoliation* est imprimé à 12 000 exemplaires. Cette publication est distribuée à travers le Québec.





## VOTRE BÉTON EST-IL EN MAUVAIS ÉTAT?



**CONTACTEZ NOS EXPERTS!**

**T 450 664.4989**

816 boul. des Seigneurs, suite 300  
Terrebonne (Québec)  
[groupemagma.ca](http://groupemagma.ca)

  
**ENSEMBLE MAGMA**  
POUR VOIR PLUS LOIN RÉFÉCTION DE BÉTON

RBQ 5691-3692-01



## PROJET DE LOI 16 SUR LA RÉFORME LÉGISLATIVE EN COPROPRIÉTÉ

# « LE TEMPS EST VENU DE REDRESSER LA BARRE »

Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

LA COPROPRIÉTÉ DIVISE AU QUÉBEC A 50 ANS CETTE ANNÉE.

ELLE CONNAÎTRA ENFIN DES JOURS MEILLEURS, CAR LE PROJET DE LOI 16,

QUI PRÉVOIT NOTAMMENT D'EN RÉFORMER LE CADRE LÉGISLATIF, OBLIGERA LES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES À SE PRENDRE EN MAIN. ENCORE QUE CERTAINS D'ENTRE EUX FASSENT DÉJÀ PREUVE D'UN SENS DES RESPONSABILITÉS EXEMPLAIRE. LES MESURES ANNONCÉES

SERONT APPLIQUÉES EN DOUCEUR, AFIN QUE L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTÉS QUÉBÉCOISES

PUISSE EN ÉVALUER LA PORTÉE, ET AINSI S'ADAPTER

GRADUELLEMENT AUX NOUVELLES RÉALITÉS À VENIR.

« Avec ce projet de loi, le gouvernement souhaite à la fois préserver de façon durable le parc immobilier des copropriétés divises, en améliorer le fonctionnement et mieux protéger les acheteurs d'unités neuves ou existantes », disait Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, tout juste après l'avoir déposé à l'Assemblée nationale le 3 avril dernier.

À l'aube de changements législatifs qui auront des répercussions majeures en copropriété, au Québec, *Condoliation* s'est entretenu avec Andrée Laforest, pour connaître la vision de son gouvernement en ce domaine. Ce concept résidentiel collectif représente un important actif immobilier. Il faut

en prendre soin, coûte que coûte, pour en assurer la pérennité.

**Madame Laforest, dans un premier temps, pourriez-vous nous dire quelle est votre perception de la copropriété québécoise?**

Pour être moi-même copropriétaire, je suis très sensible aux réalités propres à la copropriété, qui est en plein essor au Québec. L'engouement auquel nous assistons n'est pas près de s'essouffler. Il faut donc maintenir en bon état ce patrimoine immobilier résidentiel, entre autres en obligeant tous les syndicats de copropriétaires à se doter d'un fonds de

prévoyance suffisant. Cela ne pourra se faire qu'au moyen d'une étude du fonds de prévoyance, qui permettra de faire les bons calculs pour provisionner les sommes d'argent adéquates.

Ce fonds servira à faire réaliser les travaux majeurs dans une copropriété, ainsi qu'à remplacer les parties communes qui ont atteint leur durée de vie utile. Certains organismes ont sonné l'alarme depuis plusieurs années au sujet du fonds de prévoyance, dont le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, qui prévient depuis longtemps qu'il est insuffisant, voire inexistant dans plusieurs copropriétés. Il fallait donc agir dans ce dossier, et c'est ce que nous faisons avec le projet de loi 16.





Andrée Laforest rencontre les membres du RGCQ.

**En plus d'une étude du fonds de prévoyance mise à jour tous les cinq ans, le projet de loi 16 obligera aussi les syndicats à produire un carnet d'entretien. Selon vous, pourquoi ce carnet est-il si important?**

En fait, l'étude et le carnet sont intimement liés. Celui-ci représente l'historique d'un bâtiment, en ce qui a trait à l'entretien et aux travaux à y faire. Il peut même contribuer à la compétitivité d'une copropriété sur le marché de la revente, car les syndicats qui s'en prévalent démontrent leur souci d'une bonne gouvernance et d'une saine gestion. À contrario, ceux qui n'en ont pas pourraient payer deux fois pour les mêmes travaux.

Le carnet d'entretien représente le mode d'emploi d'un immeuble, en quelque sorte. Ce document doit notamment préciser l'année pendant laquelle d'importants travaux y ont été faits. Il doit également inclure les manuels d'entretien des équipements, des systèmes et des composantes d'un bâtiment. Sans oublier les références aux contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance associée

à ces contrats. En somme, le carnet d'entretien est un document stratégique, car il donne la mesure en matière de planification et d'entretien du patrimoine bâti.

**Ce projet de loi a également prévu que lors d'une nouvelle construction, les promoteurs fassent faire eux-mêmes cette étude et mettent en place un carnet d'entretien. Est-ce une bonne chose selon vous?**

Il s'agit d'une excellente mesure, car bien souvent, les consommateurs qui aspirent à devenir copropriétaires n'ont pas toujours les connaissances voulues pour administrer un bâtiment. En temps normal, les promoteurs devraient faire le nécessaire pour que le premier conseil d'administration d'une copropriété puisse démarrer du bon pied. Grâce à ces deux outils indispensables, les syndicats auront en main ce qu'il faut pour assurer leur

destinée, pour peu qu'ils s'en donnent la peine. Cela évitera qu'un quart de siècle plus tard, leur immeuble accuse un déficit d'entretien, et que des cotisations spéciales soient requises pour financer des travaux qui auraient dû être faits en temps et lieu. En somme, avec ce projet de loi, les copropriétaires sauront ce qu'il en coûte, réellement, pour accéder à la copropriété.

**On a beaucoup parlé de cette étude et du carnet, mais votre projet de loi contient aussi d'autres mesures qui feront la différence. Pourriez-vous nous en donner un aperçu?**

Oui. À titre d'exemple, ce projet de loi précise que « Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au syndicat des copropriétaires de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse. »

Il faut savoir que les acheteurs n'ont pas toujours en main les renseignements utiles qui leur permettraient, normalement, d'acheter l'appartement convoité en toute connaissance de cause. Le DRCOP (*Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires*) permet d'obtenir ces informations, bien que ce document ne soit pas obligatoire. Qui plus est, un syndicat pourrait refuser d'y répondre. Tous devraient néanmoins informer l'éventuel acheteur des dettes que le copropriétaire vendeur pourrait avoir contractées à l'égard du syndicat, par exemple des frais de condo impayés.

Cela dit, des progrès ont été faits pour améliorer la transparence d'une copropriété lors d'une transaction, grâce à l'entrée en vigueur (le 1<sup>er</sup> juillet 2018) de la *Déclaration du*



*Andrée Laforest s'adresse aux participants du colloque sur la réforme de la copropriété, le 4 mai 2019.*



*vendeur sur l'immeuble - Copropriété divise.* Malheureusement, si le propriétaire vendeur n'a pas assisté aux assemblées générales des copropriétaires, il pourra difficilement y répondre, car il ne sera pas au fait de ce qui se passe dans son immeuble côté gestion et administration.

### **Et que dire de cette disposition qui obligera tout syndicat à tenir à jour une attestation de ses finances?**

Les copropriétaires ont le droit de savoir comment se porte leur copropriété financièrement parlant. Dans certains immeubles, ceux qui veulent savoir se font parfois rabouler par les administrateurs en place. Cette attitude ne saurait être tolérée. Lorsque ce projet de loi sera adopté, les administrateurs devront non seulement actualiser les états financiers de la copropriété, mais aussi en remettre une copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

### **N'y a-t-il pas également du nouveau du côté des assemblées générales de copropriétaires?**

Nous avons voulu contrer le taux d'absentéisme trop souvent élevé pendant ces assemblées. Ces absents, empêchent que d'importantes décisions soient prises, par le fait d'un quorum qui n'est pas obtenu. Lorsque le projet de loi sera adopté, un copropriétaire qui n'assiste pas à une assemblée sera présumé avoir donné le mandat aux autres indivisaires de le

représenter, à moins qu'il n'ait expressément mandaté un tiers à cette fin, ou indiqué son refus d'être représenté.

### **Que pensez-vous de la nouvelle mesure concernant les acomptes versés lors d'une vente sur plan?**

Dans le passé, certains acheteurs de condos sur plan ont perdu leur mise, parce que le promoteur a fait faillite en cours de route, et que les acomptes qu'il avait encaissés n'ont pas été protégés. Raison pour laquelle tous les promoteurs devront s'assurer qu'ils le sont, par exemple au moyen d'une assurance, d'un cautionnement ou d'un dépôt dans un compte en fidéicommiss.

### **Le projet de loi 16 reprend de nombreuses conclusions du comité consultatif sur la copropriété de 2012. Cependant, il ne fait pas mention de l'encadrement des gestionnaires de copropriétés, qui était une des recommandations principales de ce comité. Quelle est votre position sur cette question?**

Effectivement, l'encadrement des gestionnaires de copropriété était l'une des recom-

mandations principales du comité consultatif sur la copropriété de 2012. Nous souhaitons cependant avoir un portrait plus clair de la situation avant de prendre position sur cet enjeu. Nous consultons donc actuellement les autres ministères ainsi que les organismes qui travaillent dans le milieu de l'habitation sur cette question.

### **Croyez-vous que le projet de loi 16 redonnera confiance aux compagnies d'assurance, dont certaines ont déserté la copropriété ces dernières années, jugeant que l'ensemble de son parc immobilier a été mal entretenu, voire mal construit?**

Il y a une corrélation à faire entre le mauvais état de certaines copropriétés, au Québec, et la tiédeur des compagnies d'assurance à vouloir couvrir un risque devenu trop grand, dans certains cas. Cela dit, il m'apparaît évident que la barre soit redressée au plus vite. Autrement, la situation actuelle pourrait devenir problématique pour les syndicats de copropriétaires, que ce soit à moyen ou long terme.

### **En terminant, est-ce que vous considérez que ce projet de loi est à la hauteur des attentes?**

Je sais qu'une réforme législative sur la copropriété est attendue depuis longtemps au Québec. Plusieurs juristes qui travaillent dans ce domaine sont d'avis qu'il faut agir, en actualisant la loi qui encadre ce concept résidentiel collectif.

Je suis très fière du projet de loi que nous avons déposé et j'ai confiance que celui-ci viendra régler plusieurs problèmes qui perdurent depuis trop longtemps dans le domaine de la copropriété. □

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

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

Nous offrons nos services à travers la province.

Aline Désormeaux CPA, CA, Adm.A  
adesormeaux@dpcpa.ca  
Extension: 207

Jasmin Patenaude Adm.A  
jpatenaude@dpcpa.ca  
Extension: 204



désormeaux  
patenaude inc.

1312 rue Sherbrooke Est  
Montréal, Qc H2L 1M2

514 522-2232, option 2

**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





# PLACE AU PROJET DE LOI 16

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, n'aura pas tardé à relancer la réforme législative sur la copropriété québécoise.

**Consciente et avisée** qu'il fallait traiter ce dossier sans plus attendre, elle a donné le ton, en s'assurant que cette réforme devienne une priorité. Le projet de loi 16 est donc en attente d'une éventuelle adoption, ce qui améliorera considérablement la situation financière de plusieurs syndicats de copropriétaires.

On peut dire sans se tromper qu'en annonçant ce projet de loi, la Coalition avenir Québec a été conséquente avec l'une de ses promesses électorales. Selon plusieurs juristes interrogés à ce sujet, elle a démontré une préoccupation pour la saine gestion des copropriétés québécoises.

## ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE OBLIGATOIRE

Le plat principal de cette nouvelle mouture législative porte sur la création obligatoire d'une étude du fonds de prévoyance. Les promoteurs d'une copropriété nouvellement construite devront, dans les six mois suivant la tenue de l'assemblée extraordinaire, produire et fournir cette étude (assortie d'un carnet d'entretien) au syndicat. L'assemblée extraordinaire permet le transfert de l'administration du promoteur vers le syndicat.

Les promoteurs auront d'autres obligations, soit d'informer les syndicats des « modifications substantielles » qui auraient pu être apportées aux plans et devis d'origine, sans oublier la création d'une description des parties privatives prévue à l'article 1070 du *Code civil du Québec*. Le tout dans un délai de 30 jours suivant cette assemblée extraordinaire. Ils seront tenus « responsables du préjudice » résultant de leur « défaut de fournir ces documents et ces renseignements ».



### QU'EN EST-IL DES COPROPRIÉTÉS EXISTANTES?

L'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien seront également obligatoires pour toute copropriété existante. Ces documents devront être mis à jour et révisés périodiquement. Le projet de loi précise que « Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. » Ce règlement peut aussi en définir le contenu et les modalités.

Les copropriétés qui existaient avant l'entrée en vigueur du projet de loi 16 disposeront d'un délai raisonnable pour les produire. Rappelons que si l'étude du fonds de prévoyance révèle que ce fonds est insuffisant, afin de couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties com-

munes, un syndicat devra le renflouer sur 10 ans, suivant la date d'obtention de ladite étude.

### ACOMPTES PROTÉGÉS

Les acomptes versés à un constructeur ou à un promoteur, lors d'une vente sur plan, sont également dans la mire du projet de loi 16. Les montants versés devront être protégés par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou le dépôt des sommes d'argent dans un compte en fidéicomis, par un professionnel déterminé par règlement du gouvernement.

Par ailleurs, la remise d'une note d'information aux acheteurs par un promoteur deviendra aussi obligatoire. Actuellement, cette mesure ne s'applique qu'aux copropriétés qui

comptent 10 unités d'habitation et plus, encore qu'elle « demeure trop souvent ignorée par les promoteurs », précise un mémoire du RGCCQ déposé au ministère de la Justice du Québec, en février 2010. Ceux qui n'en auront pas reçu, ou qui auraient en main une note comportant des erreurs ou des lacunes pourront, « s'ils en subissent un préjudice sérieux », demander la nullité de la vente et des dommages-intérêts. Cette action devra être intentée dans les 90 jours suivant la transaction. Elle pourra aussi être enclenchée par le syndicat, à la demande du copropriétaire concerné.

Par ailleurs, advenant que ce projet de loi soit adopté dans sa forme actuelle, un syndicat sera en mesure d'obtenir, à ses frais, « les plans et devis de l'immeuble détenus par



**Rousso**™  
air climatisé • thermopompe • ventilation

**NETTOYAGE  
MICROBIOLOGIQUE**

**CLIMATISEUR  
THERMOPOMPE**

**VENTILATION  
ÉCHANGEUR  
D'AIR**

**CONDUIT  
DE SÉCHEUSE  
ÉVACUATEUR**

**SYSTÈME DE  
CHAUFFAGE  
CENTRAL**



**RG  
CQ**

1 855 492-3125 | info@rousso.ca | rousso.ca

INFORMEZ-VOUS SUR NOS PROGRAMMES D'ENTRETIEN

RBQ: 5670-9462-01

un architecte ou un ingénieur ». Celui-ci sera tenu de les fournir au syndicat sur demande.

## PROTECTION ACCRUE DES CONSOMMATEURS

Le projet de loi 16 contient d'autres dispositions qui viendront renforcer, davantage, la protection à laquelle les consommateurs sont en droit de s'attendre. Ainsi, le nouvel article 1068.1 prévoira « Que celui qui vend une fraction de copropriété divise doit remettre au promettant acheteur, qui ne peut y renoncer, l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2. » On réduira ainsi les risques qu'un acquéreur se retrouve (sans le savoir) dans une copropriété mal gérée, et dont la santé financière est précaire.

De leur côté, les syndicats « devront tenir à jour une attestation » sur l'état de leurs finances, ainsi que sur l'immeuble qu'ils détiennent en copropriété. Les administrateurs devront en remettre copie, « dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande ».

## AGIR AVEC DILIGENCE

En outre, un promettant acheteur peut demander au syndicat de copropriétaires de lui fournir, avec diligence - en vertu de l'article 1068.2 - les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat, qui lui permettront de « donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse ».

Rappelons que le projet de loi 16 est très semblable à son prédécesseur, à savoir le 401, à la différence que l'on n'y a rien prévu concernant les gestionnaires de copropriété. Ces derniers n'ont aucune obligation de formation, et ne sont pas soumis à un ordre professionnel pour exercer leur charge. Néanmoins, près d'une centaine d'entre eux sont des administrateurs agréés.

Cette réforme législative envoie donc un signal clair. Attendue depuis fort longtemps déjà, elle permettra un rattrapage salutaire sur le plan légal. Ainsi, les syndicats pourront mieux faire face aux réalités vécues en copropriété, afin que cette formule d'habitation collective puisse être profitable à l'ensemble des collectivités de copropriétaires. ▣

**SOYEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE BORNE**

**PROJET CLÉ EN MAIN**

INSTALLATION DE BORNES DE RECHARGE

RECHARGE DISPONIBLE 24h SUR 24h SANS INTERRUPTION

MISE EN PLACE D'UNE INFRASTRUCTURE DÉDIÉE ÉVOLUTIVE

**BORNES DE RECHARGE**

BRANCHEZ VOUS AVEC LE LEADER EN INTELLIGENCE ÉNERGÉTIQUE

**FUSION ÉNERGIE**

fusionenergie.ca

438 822.1210

**DEMANDEZ UNE ÉVALUATION**

info@fusionenergie.ca



### Décèle, maîtrise et contrôle

Dès qu'une fuite est détectée par le système intelligent AKWA, la valve d'eau principale de votre condo se ferme automatiquement. Au même moment, vous recevez une notification. Ouf! le pire a été évité!

### Service clé en main HydroSolution

HydroSolution fait partie des pionniers qui ont intégré les systèmes de détection à leur offre. Depuis trois ans, nous offrons un service complet, de l'évaluation de vos besoins à la configuration.

**Installation :** Nos techniciens sont certifiés CMMTQ et l'installation est 100 % conforme aux normes des assureurs.

**Configuration :** Notre équipe technique s'occupe de configurer le panneau de contrôle et de mettre en place la technologie AKWA CONCIERGE, qui vous permet de gérer l'ensemble des unités d'une copropriété.



« NOUS AVONS ÉVITÉ 6 DÉGÂTS D'EAU EN SEULEMENT 5 SEMAINES GRÂCE À L'INSTALLATION DE 148 SYSTÈMES AKWA ! »

*Michel Milot, président du conseil d'administration - Domaine du Parc olympique*



**APPELEZ-NOUS !**  
1 877 326 0606  
poste 4228



# COMMENT ÉVITER LES CATASTROPHES



Fruit d'une plantation végétale artificielle qui doit être savamment planifiée, un aménagement paysager est tout le contraire d'une forêt.

**Bien que** par certains côtés, ses créateurs cherchent à en reproduire l'apparence, tout doit y être imaginé en considérant ce qui se trouve dans le sol et les environs immédiats. Il faut aussi connaître la botanique, ou à tout le moins s'associer à des experts en ce domaine, car certains végétaux sont fortement déconseillés au Québec, voire interdits. Ne pas respecter ces prémisses essentielles pourrait conduire à des surprises fort désagréables, en raison d'un écosystème qui aura tôt fait de reprendre ses droits.

« Un syndicat doit faire appel aux bonnes personnes pour faire son aménagement paysager, afin d'éviter d'engendrer une catastrophe », prévient Jan Towarnicki (Adm.A.), gestionnaire aux Verrières sur le fleuve depuis bientôt 30 ans. Située à L'Île-des-Sœurs, cette copropriété par phases a créé des jardins privés parmi les plus attrayants de Montréal. Avant d'investir les terrains communs d'une copropriété pour y cultiver plantes, arbres et fleurs, il faut se poser une question fondamentale : est-ce que le sol est approprié pour ce faire? Et s'il est glaiseux, sera-t-il possible d'y cultiver les familles de végétaux souhaitées?





### La déclaration de copropriété prévoit habituellement des directives en matière d'aménagements paysagers.

#### VÉRIFIER L'ÉTAT DU SOL

S'il faut creuser quelques pieds dans le sol, on devra vérifier la possible présence d'une entrée de gaz, de tuyaux ou d'un toit-terrasse qui abriterait un stationnement souterrain. Celui-ci est constitué d'une dalle en béton. Or, planter un arbre au-dessus de cette dalle pourrait endommager sa membrane d'étanchéité, en raison des racines qui finiraient par proliférer et s'enfoncer profondément dans le sol.

L'épaisseur de terre en surplomb d'une dalle peut varier de 12 à 18 pouces, ce qui est très peu. Pour surmonter cette problématique, un syndicat pourrait être tenté d'en ajouter une ou deux couches supplémentaires, ce qui pourrait conduire à un désastre, car le toit-terrasse se trouverait à supporter une charge supérieure à sa capacité. Par conséquent, les risques d'effondrement seraient imminents.

Ce genre d'incident s'est produit dans une copropriété située à Verdun. Pendant les travaux d'aménagements paysagers qui y avaient cours, une pépinière transportait des quantités de terre qu'elle entreposait en îlots sur le terrain investi. Au bout d'un moment, la dalle du toit-terrasse a croulé sous une charge excessive.

#### L'IRRIGATION : UN ÉLÉMENT CLÉ

Une autre donnée importante consiste à prévoir un système d'irrigation adéquat, par exemple en installant des gicleurs, ou en mandatant une personne pour arroser les plantations régulièrement, surtout si le terrain est exposé au soleil une bonne partie de la journée.

Les fleurs entreposées dans des boîtes doivent également être irriguées à intervalles réguliers. Par ailleurs, il faudra identifier celles qui sont conçues pour survivre à l'ombre ou à la lumière.

Un aménagement paysager suppose d'y consentir l'argent et l'entretien nécessaires. Juste pour retirer les mauvaises herbes du sol sur lequel repose une végétation luxuriante, la facture est habituellement élevée. À moins que des copropriétaires se portent volontaires pour assumer cette tâche. Un syndicat doit aussi procéder à plusieurs remplacements à court terme. Chaque année, des végétaux meurent. D'autres deviennent trop gros, si bien qu'il faut les subdiviser. Les boîtes à fleurs devront elles aussi être changées après un certain temps, car elles ne sont pas éternelles non plus.

#### PLANTATIONS INTERDITES

Les peupliers et les saules sont proscrits en milieu urbain, tout autant que les sapins baumiers et les grands pins blancs et rouges. Le frêne est pour sa part déconseillé, car il peut être envahi par l'agrile du frêne, un insecte originaire d'Asie reconnu pour lui causer de sérieux préjudices, voire la mort. Les arbres dont les feuilles tombent tardivement sont eux aussi à éviter, par exemple le catalpa, qui perd ses feuilles après les premières neiges. Elles risquent de demeurer sur le terrain pendant tout un hiver.

La copropriété Les Verrières sur le fleuve est reconnue pour cultiver des jardins d'une grande beauté. On peut les voir en consultant le site Web des Verrières ([verrieres.org/fr/galerie-photo.html](http://verrieres.org/fr/galerie-photo.html)).



Gestion de copropriété, locatif, commercial

**EXPERTISE**

**SERVICE PERSONNALISÉ**

**PROFESSIONNALISME**

**DISPONIBILITÉ**

 @gestion immoplex inc

**Téléphone**  
1 855-619-6174

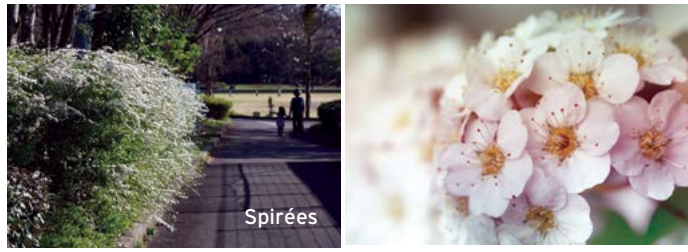
**Télécopieur**  
450-619-7695

[info@immoplex.com](mailto:info@immoplex.com)



**Les arbres plantés aux mauvais endroits pourraient non seulement ruiner un toit-terrasse ou une fondation, mais aussi le pavage en bitume d'un stationnement extérieur.**

En revanche, les ginkgos sont permis, car leur croissance est très lente et ils résistent merveilleusement bien à la pollution atmosphérique. Tout comme les ormes chinois, qui peuvent faire des arbres ou être taillés en boules et en haies. On peut les planter dans un petit espace, par exemple un terre-plein. Par ailleurs, les syndicats qui ont un penchant pour les érables devraient choisir ceux de type colonnaire, dont la croissance est elle aussi très lente. À contrario, un érable à sucre peut atteindre de 35 à 45 mètres de haut par autant de large. Et ses branches cassent facilement sous le poids du verglas.



Spirées

**SPIRÉES ET ROSIERS**

Par ailleurs, les spirées sont une grande famille d'arbustes très populaires. Elles ont des teintes variées et leur taille diffère aussi. Taillées adéquatement et au moment opportun, c'est-à-dire dès après la première floraison, la plupart fleuriront une seconde fois. Quant aux rosiers, mieux vaut choisir des variétés cultivées au Canada, qui résistent aux gelées et aux maladies. Certaines familles de rosiers ont des floraisons continues, de la fin juin à la mi-septembre, à la condition que leurs fleurs mortes soient retirées. À défaut de le faire, ils produiront ce que l'on appelle les fruits du rosier (boules rouges), si bien qu'ils tomberont en état de dormance pour se préparer à l'hiver.

Tout aménagement paysager en copropriété représente une valeur ajoutée, surtout lorsque des condos y sont à vendre. Il s'agit d'une forme de *home staging*, en quelque sorte. Toutefois, certaines copropriétés voient leurs végétaux dépérir après quelques années, bien souvent parce que le sol est mal drainé. Une accumulation d'eau finira par noyer les plantations. De même, le sel de déglacage épandu sur les trottoirs peut se retrouver dans un jardin, en raison des opérations liées au déneigement. Un aménagement paysager doit donc être pensé en fonction d'une année complète, afin d'éviter les mauvaises surprises et de protéger son investissement. □



**GARE AU FEU DE SÈCHEUSE**

**LES SÈCHEUSES VIENNENT AU 3<sup>E</sup> RANG** des équipements, le plus souvent responsables d'incendies, après les cuisinières et les appareils de chauffage. Un conduit obstrué par la charpie augmente la température de votre sècheuse, ce qui accroît le risque d'incendie. Principales causes d'un feu de sècheuse : **manque d'entretien et/ou installation inadéquate.**



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

**Au service des syndicats de copropriétés de la grande région métropolitaine.**

▶▶▶▶▶▶ **DÉFENDU**  **NE JAMAIS UTILISER DE CONDUIT EN VINYLE OU EN PLASTIQUE BLANC** ◀◀◀◀◀◀

 **514 337-5111** 

**www.nettoyagedrysec.net**



## Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

# 2 poids mesures

Garantie de construction résidentielle (GCR) a récemment dévoilé les résultats d'une étude qui démontrent les avantages de bien construire dès le départ, car les défauts de construction associés à un projet coûtent cher aux entrepreneurs.



Le « **Top 10** » des défauts les plus souvent constatés y sont répertoriés, ainsi que les coûts qu'ils ont engendrés aux constructeurs pris en défaut. Bien que l'étude signale une « amélioration notable » de la qualité dans la construction résidentielle au Québec, « GCR juge que les efforts doivent non seulement se poursuivre, mais qu'il est même possible de faire encore mieux », peut-on lire dans un communiqué de presse publié (en janvier dernier) par cet organisme à but non lucratif.

### REDOUBLER D'EFFORTS

À l'occasion du dévoilement de son programme d'inspection 2019, GCR a annoncé que ses cibles d'inspection de chantiers résidentiels avaient été modifiées, cette année, pour en permettre un nombre accru. « S'il devait y avoir une diminution des efforts et de la surveillance des chantiers, il est fort probable que certains défauts de construction reviendraient malheureusement en force », dit-on. Quelque 8 500 unités résidentielles seront inspectées en 2019, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport à 2018. Grâce à ces efforts consentis dans l'intérêt des consommateurs, GCR informe que « de 2016 à 2018, les non-conformités principales par inspection ont chuté de 54 % au Québec ».

Toutefois, ces bonnes nouvelles ne sauraient oblitérer une cruelle réalité : les immeubles comprenant plus de quatre parties privatives superposées ne sont toujours pas couverts par GCR. Parmi eux se trouvent plusieurs copropriétés érigées en hauteur, qui sont bien souvent laissées à elles-mêmes.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui chapeaute GCR, s'est penchée sur cette problématique il y a quelques années. Mais depuis ce temps, on n'en a plus entendu parler.





Détece. Protège. Prévient.

## Adieu les dégâts d'eau C'est rapide, simple et efficace

### Système intelligent de protection contre les dégâts d'eau

- Détection instantanée des fuites d'eau
- Fermeture automatique de la valve
- Alerte par texte ou par courriel confirmant que tout est sous contrôle
- Protection zéro dégât, avec ou sans connexion Internet
- Reconnu par les principales compagnies d'assurance \*



\*Informez-vous auprès de votre assureur

### La solution fiable et abordable pour les immeubles de condos

- Plateforme de gestion
- Repérage intelligent
- Surveillance 24/7
- Solution clés en main ou taillée sur mesure, selon les besoins

### Plateforme de gestion professionnelle

- Envoi d'alertes à des destinataires multiples
- Ouverture ou fermeture des valves à distance
- Registre d'événements
- Visualisation rapide de l'entièreté du réseau d'appareils



Contactez-nous pour une présentation et une soumission gratuites !  
[sinopetech.com/Sedna](http://sinopetech.com/Sedna) | 1 855-741-7701

 Conçu au Québec



GROUPE  
**CAPORAL**

DES TECHNICIENS DE CONFIANCE POUR VOS TRAVAUX DE

**CALFEUTRAGE**

**PORTES & FENÊTRES**


**ALUMINIUM**




RBO : 5719-2593-01

TÉLÉPHONE 514 922-9686 | SANS FRAIS 1 855 336-0700

INFO@GROUPECAPORAL.COM | GROUPECAPORAL.COM

 @GroupeCaporal



 @groupecaporal





« La couverture du plan de garantie pour tous est une donnée cruciale, afin d'assurer une meilleure protection du public. Dans l'état actuel des choses, certains consommateurs sont protégés alors que d'autres ne le sont pas. Que ce soit au regard des acomptes versés lors d'une vente sur plan, mais aussi en ce qui a trait à la qualité des constructions résidentielles. Dans plusieurs cas, les copropriétaires sont tributaires du sérieux affiché par un promoteur », fait savoir Yves Joli-Coeur, avocat émérite et secrétaire général du RGCQ.

## VISIONNAIRE

Le *Mémoire sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, produit en 1996, sonnait déjà l'alarme sur cette question trois ans avant qu'il soit créé (en 1999). Il est la résultante du dépôt d'un projet de règlement visant à le mettre sur pied. Sa rédaction a été rendue possible grâce à un comité mis en place par le défunt Claude Masse, bâtonnier du Barreau du Québec et ardent défenseur des droits des consommateurs. Parmi les inquiétudes exprimées à l'égard de certains acheteurs d'habitations laissés pour compte, on pouvait lire ceci : « Le Barreau déplore que le plan de garantie laisse de côté une proportion appréciable d'acheteurs, soit les acquéreurs d'unités en copropriété divise regroupés dans un bâtiment de quatre étages et plus. Cela a pour effet de créer deux caté-

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR) est une garantie obligatoire qui couvre, entre autres, les copropriétés qui comptent quatre parties privatives superposées ou moins. Les consommateurs peuvent s'y référer et obtenir réparation, advenant que la propriété qu'ils ont achetée présente des défauts de construction avérés.**

gories de consommateurs, et risque de faire en sorte que les entrepreneurs les moins fiables s'orientent davantage dans la construction de condos en hauteur », affirmait-on dans ce mémoire, dont Yves Joli-Coeur était l'un des auteurs.

Comment expliquer cette lacune aux consommateurs? Et dans les circonstances, ne vaudrait-il pas mieux qu'ils achètent un condo dans une copropriété couverte par ce plan de garantie? Sage décision, diront plusieurs, mais qui ne règle pas le problème pour autant, car l'avenir de la copropriété passe par la verticalité. Plusieurs villes et municipalités québécoises souhaitent densifier leur territoire, dont Montréal et Québec, en vertu du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), qui veut freiner l'étalement urbain.

## PAS D'EXCUSES

« Pour que les choses évoluent, il faudra une volonté politique qui ne s'est pas encore matérialisée. Il est pourtant urgent de passer à l'action », croit Yves Joli-Coeur. Selon lui, il est étonnant qu'en 2019, aucun mécanisme n'ait

encore été mis en place pour sécuriser une catégorie d'acheteurs de condos.

Pourtant, les solutions existent pour pallier cette situation. On pourrait notamment élargir la couverture du plan aux grands immeubles en hauteur. Autre option : le modèle appelé assurance décennale et de bon fonctionnement, qui a été édicté en France en 1978. Les promoteurs-constructeurs doivent obligatoirement y souscrire pour leurs clients acheteurs. Olivier Brane, un éminent avocat et professeur de droit à Paris, en a présenté les grandes lignes au Québec dans un passé récent. Valide pendant 10 ans, cette assurance décennale est souvent associée à l'assurance dommages ouvrage, qui ne couvre pas la responsabilité d'un constructeur, mais plutôt l'immeuble bâti.

En cas de pépin lié à une construction, un agrandissement ou une rénovation d'immeubles, l'assurance dommages ouvrage indemnise rapidement le préjudice causé à un particulier acheteur d'une maison, à un syndicat de copropriétaires d'immeuble résidentiel ou commercial ou à une société foncière.

## Des services de restauration après sinistre rapides et de qualités

Nous aidons les entreprises et copropriétaires à se préparer en prévision d'une situation d'urgence afin qu'ils puissent reprendre rapidement leurs activités.

La mission de PremièreAction est de veiller à la tranquillité d'esprit de ses partenaires avant, pendant et après un sinistre.

Pour en savoir plus sur nos services, visitez notre site au [www.premiereaction.ca](http://www.premiereaction.ca)

Dorval | Québec | Ste-Agathe

Suivez-nous:  

Restauration  
**premiereaction**  
firstonsite

**1.800.867.6726**  
LIGNE D'INTERVENTION  
D'URGENCE 24 HEURES

VOTRE  
PROPRIÉTÉ  
EST NOTRE  
PRIORITÉ







Par la suite, des recours sont entrepris par l'assureur « dommages ouvrage » contre les assureurs en responsabilité civile décennale, à laquelle les promoteurs-constructeurs et leurs sous-traitants doivent souscrire. « Cette formule a fait ses preuves, car elle accélère le processus d'indemnisation », confirme Olivier Brane.

### HISTOIRES D'HORREUR ÉVITÉES

Pour l'heure, il faut saluer l'orientation prise par GCR en 2015, année de l'entrée en vigueur du nouveau Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui mise essentiellement sur la prévention. D'ailleurs, l'étude révèle que sans les interventions déployées par GCR, certaines situations auraient probablement tourné au vinaigre pour certains acheteurs. À titre d'exemple, des inspecteurs ont vu un entrepreneur poser du gypse, « bien que des infiltrations d'eau et des moisissures étaient visibles ». Ils ont également constaté qu'un revêtement extérieur avait été posé de façon contraire aux directives du fabricant, « ce qui aurait causé d'importantes infiltrations d'eau ». GCR a exigé que cette installation soit entièrement refaite. Par ailleurs, d'autres interventions ont eu lieu après la réalisation de travaux pour réparer des déficiences majeures, notamment une dalle de garage hors

**Il existe des plans de garantie optionnels qui couvrent les immeubles résidentiels exclus du programme obligatoire de GCR.**



sol qui menaçait de s'effondrer. Encore là, l'entrepreneur concerné a dû recommencer les travaux.

### REPRISE DES TRAVAUX COÛTEUSE

Ne pas réaliser des travaux conformes dès le départ, et devoir procéder à des correctifs peut entraîner une augmentation de coûts allant jusqu'à 1 500 %, détaille GCR. « À titre d'exemple, il est près de dix fois plus dispendieux pour un entrepreneur de corriger l'installation et la pose de solins, tous types confondus. » En outre, le prix est 8 fois plus élevé, s'il faut procéder à des correctifs pour l'étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau (sur l'enveloppe d'un bâtiment), et 15 fois plus coûteux pour la protection contre l'humidité.

GCR a nettement resserré les rangs, mais ne baisse pas la garde pour autant. Ses dirigeants affirment que « Les efforts en prévention et en surveillance de chantier continueront d'être une grande priorité », afin que la qualité accrue des constructions résidentielles puisse reposer sur une réalité à la fois tangible et concrète. □

**FACADES PLUS**  
CONSULTANTS  
[www.FacadesPlus.ca](http://www.FacadesPlus.ca)  
514.336.0100

Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment  
**Loi 72**

**2016**  
**DUNAMIS**  
39 ANS DE RECONNAISSANCE

**PROFESSEUR HONORAIRE**  
2015

- Vérification des façades et des stationnements
- Plan de gestion de l'actif
- Étude de fonds de prévoyance
- Carnet d'entretien
- Plan et devis de réparation, gestion de projet

**270 boul. Samson bureau 210, Laval, QC H7X 2Y9**  
[info@facadesplus.ca](mailto:info@facadesplus.ca)

**COSIGMA**  
Cosigma structure inc.

Inspection de façades  
Inspection de stationnements  
Transformation et réhabilitation structurale  
Plans, devis, surveillance des travaux  
Expertise

[accueil@cosigma.ca](mailto:accueil@cosigma.ca)  
T 514 248.2680  
[COSIGMA.CA](http://COSIGMA.CA)

Ingénierie des structures — Génie civil  
1117, Ste-Catherine O. # 502, Montréal, QC, Canada H3B 1H9

**AU QUÉBEC,**

quiconque exécute ou fait exécuter des travaux de construction doit détenir une licence, à moins que des exemptions s'appliquent à sa situation.

Cette licence est notamment requise pour réaliser des travaux qui touchent aux fondations, à l'érection, la réparation, l'entretien, les modifications ou la démolition d'un bâtiment.

Pour obtenir une licence, un entrepreneur doit entre autres réussir des examens, avoir un cautionnement de licence et payer les droits y associés. S'il ne peut maintenir son cautionnement de licence, celle-ci sera suspendue.

Source : Régie du bâtiment du Québec

# Tout Cautionnement de licence syndicat de copropriétaires devrait l'exiger

**Le cautionnement de licence offre une protection accrue aux syndicats de copropriétaires.**

**Obligatoire** pour tout entrepreneur qui souhaite obtenir une licence délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), cette garantie financière vise l'indemnisation de clients qui ont subi un préjudice, à la suite d'une « inexécution » ou d'une « exécution » de travaux, précise la RBQ. Elle a trait aux acomptes versés, au non-parachèvement des travaux, aux malfaçons et aux vices découverts dans l'année suivant la fin des travaux.

Advenant qu'un entrepreneur ne puisse honorer ses obligations pour diverses raisons, notamment une faillite, les consommateurs qui auraient été floués pourraient - grâce au cautionnement de licence - recevoir une indemnisation. Émise par une association d'entrepreneurs, une compagnie d'assurance ou une institution financière, cette caution s'élève à 20 000 \$ pour un entrepreneur spécialisé, et à 40 000 \$ pour un entrepreneur général. À défaut de pouvoir la maintenir, la RBQ recommandera que sa licence soit suspendue.

**OBTENIR UN JUGEMENT**

Cela dit, être dédommagé financièrement, à la suite d'une réclamation relative au cautionnement, passe habituellement par l'obtention d'un jugement devant le tribunal. Mais avant d'en arriver là, un consommateur, en l'occurrence un syndicat de copropriétaires, devrait faire parvenir une mise en demeure à l'entrepreneur concerné, et également mettre la caution en cause. La personne fautive pourrait être appelée à corriger la situation, à défaut de quoi il faudrait alors entreprendre des procédures judiciaires.

« Malheureusement, l'exécution d'un jugement n'est pas toujours garantie, bien souvent parce que l'entrepreneur n'est pas coopératif. En pareille situation, le cautionnement de licence devient un élément d'autant plus facilitateur, car un consommateur pourrait dès lors se tourner vers la RBQ », fait savoir Sylvain Lamothe, porte-parole au sein de cet organisme public.





On ouvre un dossier pendant six mois, le temps que d'autres personnes potentielles se manifestent pour réclamer une indemnité auprès du même entrepreneur. Passé ce délai, si d'autres demandeurs sont parties prenantes à la réclamation, et que les montants demandés excèdent 20 000 \$ ou 40 000 \$, la redistribution des sommes d'argent se fera au prorata.

### PAS DE LICENCE, PAS DE GARANTIE

Certains diront que bon nombre d'entrepreneurs non licenciés travaillent très bien, parfois même mieux que les détenteurs d'une licence. Qui ne connaît pas quelqu'un qui est habile de ses mains et réalise des travaux à la

### NOMBRE DE DEMANDES DE RÉCLAMATIONS REÇUES À LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC EN 2017 ET 2018

	2017	2018
Nombre de réclamations <b>reçues</b>	147	137
Nombre de réclamations <b>acceptées</b>	18	4
Nombre de réclamations <b>refusées</b>	31	31
Nombre de réclamations <b>en cours de traitement</b>	98	102
Montant des indemnités versées à la suite de demandes de cautionnement	460 693 \$	654 590 \$

Source : Régie de bâtiment du Québec

perfection? « Toutefois, dans une copropriété, faire affaire avec le beau-frère, une connaissance ou un entrepreneur qui ne détient pas

une licence pourrait avoir des conséquences fâcheuses », plaide Sylvain Lamothe. Tant que les choses vont bien, personne ne réalise les

# QUE DIRE DE PLUS ?

## ENTRETIEN, SERVICE, OPTIMISATION, VENTE, LOCATION ET FINANCEMENT D'ÉQUIPEMENTS À GAZ NATUREL.

Depuis bientôt 20 ans, plus de 35 000 clients font confiance à notre équipe d'experts, pour la prise en charge globale de leurs équipements de chauffage et d'eau chaude.

Informez-vous : [gazmetroplus.com](http://gazmetroplus.com)

 **GazMétroPLUS**  
SERVICES ET ENTRETIEN<sup>MC</sup>  
du groupe Énergir

## LE CAUTIONNEMENT NE COUVRE PAS :

→ Les travaux pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par un plan de garantie obligatoire;

→ Les créances des personnes qui ont participé aux travaux de construction;

→ Les dommages découlant d'un retard dans l'exécution des travaux de construction;

→ Les dommages-intérêts en réparation d'un préjudice moral et les dommages-intérêts punitifs.

Source : Régie du bâtiment du Québec

risques potentiels liés à ce choix. Mais en cas de pépin, un syndicat n'aura aucun recours.

Par ailleurs, gare aux syndicats qui voudraient requérir les services d'un entrepreneur au noir. Si les choses devaient mal tourner, leurs administrateurs pourraient se retrouver dans l'embarras. D'ailleurs, les consommateurs insatisfaits d'un entrepreneur devraient toujours le signaler à la RBQ. Cela permettra de documenter la situation et de consigner l'information au dossier d'un entrepreneur. Advenant que les doléances soient justifiées, ce dernier pourrait être sanctionné.

## CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

Il existe d'autres types de cautionnement, dont celui qui a trait à l'exécution des travaux. Mieux vaut s'en prévaloir, s'il s'agit d'un chantier majeur qui implique des dizaines de milliers de dollars. Un cautionnement d'exécution met en scène une compagnie d'assurance, qui se porte garante des travaux à réaliser par un entrepreneur, s'il s'avérait qu'il ne soit plus en mesure d'honorer son contrat. En pareil cas, habituellement, l'assureur proposera un entrepreneur de confiance pour parachever les travaux.

Imaginons un chantier majeur laissé en plan à mi-chemin d'un mandat. Sans cautionnement d'exécution, il en résulterait un joli casse-tête pour un syndicat de copropriétaires. Les scénarios de ce genre peuvent bel et bien se produire, raison pour laquelle tout administrateur d'une copropriété doit être vigilant. Sa mission ultime consiste à veiller aux intérêts

d'une collectivité de copropriétaires, afin que puisse être préservée la valeur de son patrimoine bâti. ▣

**Il ne faut pas confondre un cautionnement de licence avec une assurance responsabilité civile, qui sont deux produits distincts ne couvrant pas les mêmes choses.**

**MAÇONNERIE**  
**APB**  
BRIQUES - PIERRES  
BLOCS - ALLÈGES  
CRÉPIS

Estimation gratuite en 24H

**438-323-0012**  
**www.apbmaçonnerie.com**

Entrepreneur CERTIFIÉ  
**AQEM**  
L'ASSOCIATION DES ENTREPRENEURS EN MAÇONNERIE DU QUÉBEC

**APCHA**  
R.B.Q. 5630543601  
209147-04

f

The advertisement features a brick wall background. At the top, the text 'MAÇONNERIE APB' is displayed in large, bold letters, with 'BRIQUES - PIERRES BLOCS - ALLÈGES CRÉPIS' written below it. To the right, a red oval contains the text 'Estimation gratuite en 24H'. In the center, the phone number '438-323-0012' and the website 'www.apbmaçonnerie.com' are prominently displayed. Below this, there are logos for 'Entrepreneur CERTIFIÉ AQEM' (Association des entrepreneurs en maçonnerie du Québec) and 'APCHA' (Association des professionnels de la construction en maçonnerie) with the R.B.Q. numbers 5630543601 and 209147-04. A Facebook logo is also present. At the bottom, a horizontal strip shows four small images of brickwork and construction activities.



# LA TECHNOLOGIE POUR PERCER LE SECRET DES MURS

**LA THERMOGRAPHIE  
PEUT VOUS SAUVER  
DES RÉPARATIONS  
MAJEURES**

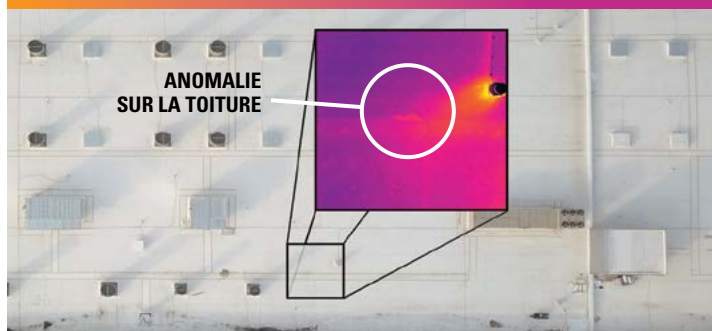
## Quand faire une analyse thermographique ?

Pour vérifier les problèmes reliés à l'isolation, il est recommandé de faire le balayage entre le mois de novembre et le mois d'avril. Pour les infiltrations d'eau, le printemps est le meilleur moment, ou après de forte pluie torrentielle.

## Pourquoi risquer la santé de votre famille ?

Souvent les problèmes les plus coûteux proviennent de petites infiltrations non détectables à l'oeil nu. Ce genre d'infiltration cause des dommages sous les parois murales ou sous les faux planchers. Une inspection faite par un thermographe

## Détection de l'étanchéité



**Inspection toiture  
Inspection façade pour infiltration d'eau  
Inspection de façade pour perte énergétique  
Loi 122**



Montréal 514-316-6743  
Québec 418-476-0286  
Sans frais 1-844-635-2698  
www.centrethermo.com



certifié par ITC, utilisant une panoplie d'outils incluant une caméra thermique, un détecteur d'humidité, un baroscope ou autre, vont être en mesure de découvrir les endroits ayant de l'humidité dans les matériaux et vous guider pour en trouver la cause.

## Inspection résidentielle

Les dommages non apparents qui sont causés par l'eau sont l'une des principales causes de la présence de moisissures dans une maison. Plus de 270 espèces de moisissures sont présentes dans les habitations canadiennes, pouvant causer des problèmes de santé, sans oublier la pourriture de la structure du bâtiment.

## La certification des thermographes

**Q : Quelles sont les certifications pour la thermographie ?**

R : Le thermographe devrait avoir une certification qui rencontre les normes ASTM. Trois niveaux de certification peuvent être retrouvés. Niveau 1 de bâtiment, Niveau 2, Niveau 3

**Q : Les caméras sont elles toutes pareilles ?**

R : Il y a plusieurs sortes de caméras sur le marché, mais les caméras de type professionnel ont un minimum de pixel de 320 X 240 avec une sensibilité de 1/10 de degré.

## Pourquoi procéder aux inspections de toitures

Typiquement, les inspections infrarouge sont demandées par les gestionnaires du bâtiment, consultants en toitures, architectes ou installateurs pour répondre à des questions spécifiques:

1. Présence de l'eau ou de la moisissures dans la toiture?
2. Y a t-il des conditions non sécuritaires sur le toit?
3. Acquérir des informations pour l'évaluation de gains/pertes de chaleur.
4. Répondre aux exigences d'assurance qualité.
5. Identifier des situations qui peuvent éliminer d'autres causes.

## Humidité de toitures

Aux endroits où s'installe l'humidité dans une toiture, plusieurs processus indésirables se développent :

1. Dégradations des composantes de la structure.
2. Perte de la capacité d'isolation (facteur R)

## IMPORTANT

Toutes nos inspections sont effectuées selon les normes ASTM et DON par des thermographes certifiés niveau 3. Des permis de vol et des assurances de 10,000,000 \$ sont en force lors des inspections.

**« Une analyse thermographique à un coût qui est directement relié au genre et à la grandeur de la bâtisse à être inspectée. Le coût moyen d'une inspection pour une maison résidentielle est de 600.00 \$ »**



GESTION

# COMMENT PRÉPARER UN APPEL D'OFFRES

**Nul ne peut s'improviser professionnel en bâtiment.**

**Et quiconque** veut être gestionnaire de copropriété doit savoir ce qu'il fait. Ces deux acteurs sont appelés à jouer un rôle crucial et complémentaire pour tout syndicat de copropriétaires, que ce soit au regard des mandats à confier à un entrepreneur en construction, ou à des fournisseurs de produits et services. Pour faire affaire avec les bons candidats, requérir leurs prestations au moyen d'un appel d'offres pourrait être nécessaire, afin d'obtenir des soumissions comparables entre elles.

**LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION MAJEURS DEVRAIENT TOUJOURS ÊTRE PRIS EN CHARGE par un professionnel du bâtiment.** Entre autres tâches, ce dernier préparera et gèrera l'appel d'offres. Une fois les soumissions reçues, il fera ses recommandations, bien que les administrateurs prennent la décision finale. Celui qui sera choisi pour réaliser les travaux devra signer un contrat avec le syndicat concerné





« Les administrateurs n'ont habituellement peu, voire pas d'expérience en matière de travaux, et parfois, ils présument d'une certaine facilité ou d'une simplicité pour les réaliser. Lorsque les choses dérapent, la situation peut devenir cauchemardesque », prévient Jean-François Lavigne, architecte chez Zaraté + Lavigne Architectes. Dans le domaine de la construction, les soumissions comportent plusieurs paramètres qu'il faut connaître. Recourir aux services d'un professionnel du bâtiment s'avère donc toujours pertinent.

### UN PARI RISQUÉ

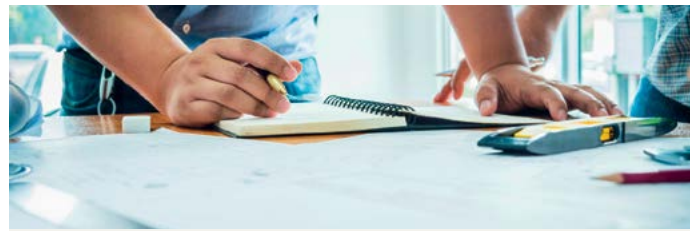
« Assurer la gestion d'un appel d'offres sans en avoir les compétences est un pari hautement risqué. En cas d'oubli, par exemple une phrase ou une garantie importante, et que le soumissionnaire adjudicataire exploite ces lacunes pour réclamer un montant exagéré, celui qui a produit l'appel d'offres pourrait se retrouver en mauvaise posture », prévient Jean-François Lavigne.

Tout vice de forme contenu dans un contrat pourrait entraîner d'autres conséquences fâcheuses, par exemple si celui qui devait faire les travaux donne le mandat à un autre entrepreneur, sans pour autant l'avoir indiqué dans ce document.

En pareille situation, les travaux risquent d'être pris en charge par une personne moins qualifiée, et dont l'équipe serait possiblement formée d'apprentis. Un scénario semblable s'est d'ailleurs produit récemment, et il a conduit à l'abandon du chantier avant que les travaux soient terminés. Les appels d'offres sérieux interpellent des entrepreneurs réputés, qui ont les reins solides et sont respectueux des devis et des échéanciers.

### NE PAS CONFONDRE

Par ailleurs, confondre des pommes avec des oranges est hasardeux en matière d'appels d'offres. C'est ce qui arrive, bien souvent, lorsqu'un administrateur de copropriété se risque dans cette aventure. Il pourrait



### QU'EST-CE QU'UN APPEL D'OFFRES

Procédure par laquelle un donneur d'ouvrage, ou un acheteur potentiel, demande à plusieurs entreprises de soumettre une offre chiffrée, en vue d'offrir un produit ou un service. Tout syndicat de copropriétaires peut être justifié de lancer un appel d'offres, par exemple pour faire réaliser des travaux dans l'immeuble. Cette procédure a pour objet de mettre divers soumissionnaires en concurrence, afin d'identifier celui qui sera le plus apte à répondre aux besoins d'une copropriété, en fonction de l'expertise et du prix proposé.

Lors du lancement d'un appel d'offres, il faut vérifier si les personnes sollicitées ont les permis requis pour exploiter leur entreprise, qu'elles sont détentrices d'une licence (dans la bonne catégorie) délivrée par la Régie du bâtiment du Québec, et qu'elles ont souscrit une assurance responsabilité professionnelle.

en résulter une glissade incontrôlable, car personne ne peut prétendre conduire une voiture de course sans savoir comment la piloter. Un syndicat pourrait entre autres se faire passer des produits d'une valeur moindre, et à un coût qui ne serait pas nécessairement justifié. Cela peut notamment se produire dans le cas d'une réfection de toiture. Si le devis consiste (entre autres) à utiliser la membrane élastomère bicouche du fabricant x, mais qu'un soumissionnaire suggère celle d'une compagnie y, il faudra s'assurer que la seconde option n'hypothéquera pas l'intégrité des travaux à faire.

**GROUPE CONSEIL**  
**Tapama INC.**

**GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉS**

● Bureau 450.635.9082  
● Télécopieur 450.396.9082  
● Courriel info@tapama.ca

3472 Des Fadets  
Longueuil (St-Hubert) (Qc)  
J3Y 0H3

**G.A.P.I.**

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

5981, chemin Forest  
Terrebonne, Québec  
J7M 1M5  
Tél: (514) 946 8807  
Fax: (450) 478 4932

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

## PRODUITS COMPARABLES

Pour le savoir, un professionnel s'assurera, auprès de l'entrepreneur soumissionnaire, que la fonctionnalité et la qualité du produit de remplacement sont équivalentes. Des spécifications techniques seront exigées pour vérifier si tel est le cas. Ce n'est qu'après avoir fait ces vérifications qu'une décision sera prise. Il en sera ainsi avec tous les soumissionnaires pour qu'au final, une copropriété puisse avoir en main des documents dont les produits sont comparables. Ses administrateurs pourront ainsi choisir leur entrepreneur en toute connaissance de cause.

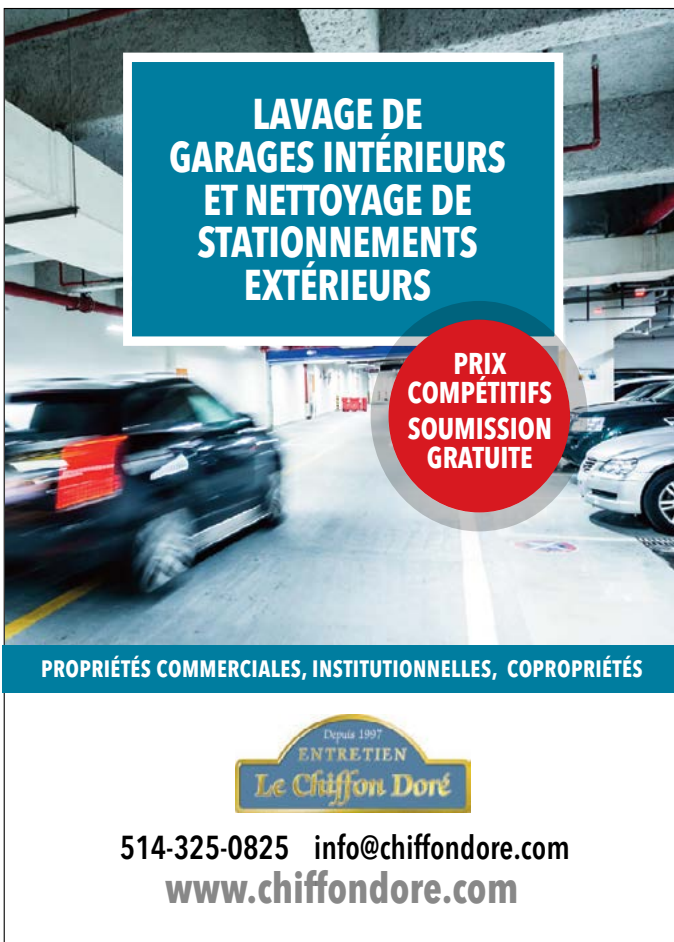
L'autre piège qui guette un syndicat, en matière d'appels d'offres, « consiste à travailler à l'envers. Ce scénario est très souvent observé en copropriété », relate Jean-François Lavigne. Il se résume à demander des prix sans savoir quels sont les produits proposés. Plutôt que d'enclencher un processus de description, les syndicats concernés « magasinent » des entrepreneurs potentiels. Les soumissions et les

prix seront forcément disparates. Or, un document d'appel d'offres doit permettre d'éviter les confusions, afin que les choses soient claires.

## PRODUITS ET SERVICES

Cela dit, la production de documents d'appels d'offres n'est pas destinée qu'aux travaux majeurs. Ils seront bien souvent nécessaires pour trouver le bon fournisseur de produits et services, par exemple une compagnie qui fait du déneigement ou de l'aménagement paysager. Encore là, il faut savoir ce que l'on veut avant d'entreprendre cette démarche. Ne pas le faire se résumera à tourner en rond, car les soumissions reçues ne seront pas comparables.

« S'il s'agit d'octroyer un contrat en aménagement paysager, combien de fois par mois l'entreprise choisie devra-t-elle venir? Est-ce que l'on voudra qu'elle plante des fleurs, tonde la pelouse et entretienne les platebandes? Tous ces éléments et bien d'autres doivent figurer dans l'appel d'offres.



**LAVAGE DE GARAGES INTÉRIEURS ET NETTOYAGE DE STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS**

**PRIX COMPÉTITIFS SOUMISSION GRATUITE**

PROPRIÉTÉS COMMERCIALES, INSTITUTIONNELLES, COPROPRIÉTÉS

Depuis 1997  
ENTRETIEN  
**Le Chiffon Doré**

514-325-0825 info@chiffondore.com  
[www.chiffondore.com](http://www.chiffondore.com)



**HPDG**

associés inc

**Services 360° pour Syndicat de copropriété**

*Gestion  
Évaluation de valeur assurable  
Comptabilité  
Gestion de projet  
Consultation auprès de syndicats en difficulté*



info@hpdg.ca / www.hpdg.ca  
Tél. : 514-276-8717 / Fax : 514-276-8797  
405, Avenue Ogilvy, bureau 106  
Montréal, H3N 1M3





## PRÉPARER UN APPEL D'OFFRES

Préparer des documents d'appel d'offres destinés à des travaux majeurs exige d'en maîtriser les nombreux aspects techniques. Ils doivent inclure les plans et devis produits par un professionnel du bâtiment. Ces plans sont des dessins qui indiquent où les travaux doivent être faits. Quant aux devis, ils précisent le type de produit à utiliser, ainsi que les exigences relatives à son installation. L'autre élément capital que doit contenir un appel d'offres porte sur les conditions générales du chantier, par exemple les dates de début et de fin des travaux.

D'autres renseignements tout aussi importants doivent apparaître dans un appel d'offres. À titre d'exemple, il faudra préciser qui doit fournir l'électricité et les sanitaires, et s'il faut prévoir des mesures particulières, advenant que les travaux soient faits en hiver. On voudra aussi indiquer quel est le montant minimum exigé pour la couverture d'assurance de l'entrepreneur. Il pourrait être demandé qu'il fournisse un cautionnement d'exécution. Celui-ci permettrait que les travaux soient parachevés par un autre entrepreneur, s'il s'avérait qu'il ne peut pas les terminer lui-même.

Les soumissionnaires pourront ainsi donner un prix pour chacun d'eux », nous dit Danielle Macpherson, gestionnaire de copropriété chez Gestior, une entreprise qu'elle a fondée en 1990 avec avec son conjoint, et qui compte 25 employés.

## PRENDRE SON TEMPS

*Heureux celui qui sait prendre son temps pour aller plus vite*, dit un vieux proverbe inuit. À contrario, certains gestionnaires de copropriété sont toujours à la dernière minute. Cela pourrait avoir des répercussions négatives, advenant qu'il faille trouver un nouveau fournisseur, qui sera appelé à en remplacer un autre dont le contrat arrive à échéance. « C'est ce qui gâche la recette bien souvent », fait savoir Danielle Macpherson.

Par ailleurs, attention aux gestionnaires trop ambitieux, car la réalité budgétaire d'un syndicat les rattrapera. La règle du plus bas soumissionnaire est une réalité implacable en matière d'appels d'offres, encore qu'elle ne tienne pas toujours la route. Dans certaines circonstances, celui qui arrive en milieu de peloton devrait être sélectionné pour diverses

**OUTRE LE CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION**, il pourrait être utile d'exiger qu'un entrepreneur souscrive à un cautionnement de soumission. Celui-ci met en scène une compagnie d'assurance, qui se porte garante à l'égard du donneur d'ouvrage, afin que l'entrepreneur adjudicataire réalise les travaux conformément à sa soumission.

raisons, notamment par le fait d'une bonne réputation, ou parce qu'il a pignon sur rue à proximité d'une copropriété. Il reste néanmoins qu'à service égal, le plus bas soumissionnaire remporte la mise bien souvent.

Engager des travaux dans une copropriété, ou mettre sous contrat un fournisseur de produits et services implique la gestion du bien d'autrui. Tout administrateur doit donc démontrer qu'il agit avec prudence et diligence, notamment en ce qui a trait aux paramètres qui dicteront la bonne marche des travaux, leur portée en termes de qualité, la durée du contrat et les modalités de paiement. Ainsi, advenant un différend entre l'entrepreneur et un syndicat de copropriétaires, ce dernier saura protéger ses arrières, afin d'éviter une situation litigieuse. □



## L'OUVRAGE INTITULÉ TRAVAUX EN CONDO TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

est un document indispensable, pour tout syndicat de copropriétaires qui voudrait entreprendre des travaux dans son immeuble, mais qui ne sait pas toujours par où commencer. Rédigé par l'avocat émérite et secrétaire général du RGCCQ, Yves Joli-Coeur, on peut se le procurer aux éditions Wilson & Lafleur, ou sur [Condolegal.com](http://Condolegal.com) dans l'onglet Boutique.



# GROUPE BOILY

85 Boulevard Crémazie Ouest  
Montréal, QC / H2N 1L3  
514. 388. 4228



estimation gratuite

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 biologique contre les araignées et autres insectes



lavagepression.com

boilyentretienimmeubles.com

## Nettoyage à haute pression et à vapeur. Enlèvement des graffitis



**Déneigement**  
Le déneigement est disponible dans certains secteurs seulement

## Entretien paysager



nettoyage-de-tapis.ca

## Ménage quotidien des aires communes de copropriétés



## Spécialité | Espaces communs de Copropriétés Camions usines

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

## Nettoyage de tapis



# Info RGCQ

## Service aux membres

### PRIVILÈGE CONDO POUR TOUS LES GOÛTS ET POUR TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



PAR **CYNTHIA LONGTIN**, coordonnatrice service aux membres RGCQ

Le programme de rabais Privilèges Condo est un service exclusif, accessible à l'ensemble des copropriétaires des syndicats membres du RGCQ! Tandis que certains services, comme la ligne info-gestion et la consultation juridique, sont réservés aux administrateurs (ou membres individuels), tous vos copropriétaires peuvent bénéficier de Privilèges Condo.

Les membres sont rarement conscients qu'ils ont accès à ces rabais, alors que ceux-ci leur permettent d'économiser sur un large choix de produits et services. Par exemple, nous avons des partenaires bien-être tels que Strom spa nordique, Amerispa et Nautilus ainsi que des partenaires culturels comme le Théâtre du Rideau Vert ou l'Opéra de Montréal.

Privilèges Condo ne manque pas non plus d'offres liées directement à votre copropriété. En effet, vous pouvez prévoir vos travaux d'entretien et de rénovations en consultant les offres de Bétonel, location d'outils Simplex et Odyssée Aquatique. Hydro Solution vous promet également un tarif avantageux à l'achat de plusieurs chauffe-eau. En tout, plus de 20 entreprises vous permettent d'économiser sur une large gamme de produits et services.

Certains partenaires vous permettent aussi de combiner les offres de Privilèges Condo avec d'autres programmes. Par exemple, le rabais offert par le groupe Iris peut être combiné à votre régime d'assurance collective. Votre paire de lunettes pourrait ne rien vous coûter.

Renseignez-vous sur nos offres et nos partenaires en suivant le lien [www.privilegescondo.com](http://www.privilegescondo.com).

Restez à l'affût! Nous recevons des offres de plusieurs partenaires pour élargir le programme Privilèges Condo. Notre liste sera mise à jour pour refléter les nouveaux partenariats. Suivez l'évolution à l'aide de notre infolettre et notre page Facebook.

### LES AVANTAGES D'ÊTRE MEMBRE DU RGCQ

Service-conseil  
Consultation juridique  
Documentation  
Présidence d'assemblée  
Formations  
Sites intranet personnalisés  
Rabais et privilèges

En devenant membre du RGCQ, vous aurez accès à des conseils pratiques, des références, des privilèges et des rabais, une voix collective, et d'autres services abordables.

### BIENVENUE AUX NOUVEAUX MEMBRES CORPORATIFS

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

- Arboplus inc.
- Autoénergie Canada inc.
- Centre de thermographie du Canada - Québec
- Club Piscine Laval inc.
- Construction et Rénovation Item inc. - Québec
- Debien Multi-Services
- Dominic Arès inc. - Remax Québec
- Gestion DMNC Management
- Gestion Immobilière IntercIT - Outaouais
- Gestion Immobilière Teracon inc.
- Groupe Caporal
- Idex Consultant
- Infiltration Montréal
- Inspection J.F. Audet - Québec
- Johanne Rivest - Royal Lepage Tradition
- Labrecque Plancher Décor - Québec
- Millowitz Hodes Bergeron
- Nassan Drummond
- Select Seal
- Sentinel Gestion Immobilière



# Ok!

Tout le monde  
est protégé.

L'eau n'est plus un tracas pour personne.

**NO****WA**<sup>®</sup> 360

Détection et contrôle des fuites d'eau

**DÉTECTER**

**STOPPER**

**NOTIFIER**

Nowa 360 protège votre copropriété jour et nuit.  
Peu importe que la fuite d'eau ait lieu en votre présence ou non  
ou encore chez un voisin de l'étage du dessus; la vie suivra son cours,  
sans bouleversement, sans affolement.

Ne jouez pas  
avec l'eau!

Il n'est pas nécessaire d'être touché par une catastrophe  
naturelle pour vivre une catastrophe. Demandez  
une présentation dès maintenant!

**1 877 287.7777**  
**nowa360.com**

# Info RGCQ



JEAN-MARIE DUBUC

## LA BOÎTE À QUESTIONS

PAR JEAN-MARIE DUBUC,  
CONSEILLER INFO-GESTION, RGCQ  
ET ADMINISTRATEUR DE COPROPRIÉTÉ,  
EN COLLABORATION AVEC ADRIEN VALLAT,  
RGCQ

### CONTEXTE

À la suite de la récente réforme de l'assurance en copropriété, l'article 1070 du Code civil du Québec stipule que « le syndicat tient à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques ». (On les appelle parfois des « unités de référence ».)

En l'absence de description des parties privatives après le 13 juin 2020, les parties privatives des copropriétés constituées avant le 31 octobre 2017 seront réputées ne comporter aucune amélioration locative, dans l'état dans lequel elles se trouveront à cette date. Dans les faits, les assurances du syndicat devront couvrir toutes les améliorations locatives des copropriétaires en cas de sinistre. Tous les copropriétaires paieront, par l'entremise de la prime et la franchise plus élevées du syndicat, les améliorations faites par certains copropriétaires même si leur unité n'a pas été rénovée.

### QUESTION :

*Notre copropriété a été construite en 2004 et nous n'avons pas de registre qui décrit les unités au démarrage de la copropriété. Comment pouvons-nous obtenir ces informations pour être en règle?*

### RÉPONSE :

Plusieurs étapes seront parfois nécessaires pour obtenir une description des parties privatives conforme aux nouvelles exigences du Code civil. Il faudra déterminer les équipements, matériaux et finis de base des parties privatives. Même si le syndicat n'a pas de documents sur les parties privatives au moment de la constitution de la copropriété, peut-être que vos copropriétaires en ont conservé certains.

La première étape est donc de demander aux copropriétaires s'ils possèdent des documents (il peut s'agir de brochures, photos, contrat de vente, etc.) produits par le promoteur décrivant leur partie privative de base, avant d'y faire des ajouts. Ces derniers apparaissent généralement sur l'offre d'achat signée par l'acheteur et portent souvent le nom « annexe A ». Tous les éléments disponibles peuvent vous aider. Vous pouvez y inclure des photos pour mieux illustrer vos descriptions (pas obligatoire, mais incroyablement plus facile à démontrer).

Si cette première démarche ne donne pas les résultats espérés, la deuxième étape consiste à identifier les copropriétaires qui affirment ne pas avoir réalisé d'amélioration locative à leur unité et à se servir de ces parties privatives pour commencer votre ou vos descriptions d'unités de référence.

Toutes les copropriétés sont différentes et la complexité de la tâche sera variable pour les administrateurs. En effet, certains immeubles regroupent des unités très similaires, voire identiques, tandis que d'autres sont personnalisés à l'extrême. Il est important de noter que tous les « extras » demandés au promoteur pendant la construction ne constituent pas nécessairement des améliorations locatives. À vous d'identifier les caractéristiques de votre copropriété pour progresser plus rapidement. En effet, une description peut valoir pour plusieurs unités.

Si vos copropriétaires n'ont pas tous les documents nécessaires, une troisième étape consisterait à faire une demande d'accès à l'information auprès de votre municipalité pour obtenir les plans et devis déposés par le promoteur.

Il sera parfois impossible de réunir tous les documents pour affirmer avec certitude ce qui constitue les éléments « de base » d'une partie privative. Dans ce cas, le conseil d'administration puis l'assemblée des copropriétaires devront statuer pour inclure ou non certains éléments.

Pour vous aider à créer votre registre, le RGCQ a mis en ligne un document modèle que vous pouvez télécharger et remplir pour chaque type d'unité de référence. Vous pourrez le trouver dans la trousse à outils sur notre site Web à l'adresse suivante : <https://fr.rgcq.org/trousse-outils/> (connexion à l'espace membre nécessaire). Ce document vous permettra de noter toutes les caractéristiques des unités de référence de votre copropriété, pièce par pièce. □

# LE RGCQ A PRÉSENTÉ SA POSITION SUR LE PROJET DE LOI 16 À L'ASSEMBLÉE NATIONALE



Le 7 mai dernier, le RGCQ a participé aux consultations particulières autour du projet de loi 16 à l'Assemblée nationale. La délégation, composée de Laurent Émery, directeur général, Yves Joli-Coeur, secrétaire général, Réjean Touchette, administrateur, et Adrien Vallat, coordonnateur recherche et analyse, a présenté ses observations et recommandations devant les membres de la Commission de l'aménagement du territoire.

"Ce projet de loi, ambitieux et nécessaire, va aider les copropriétés québécoises à pérenniser leur patrimoine bâti et rétablir la confiance du public dans ce mode d'habitation. Le RGCQ est très satisfait des mesures du projet de loi 16 et de la rapidité avec laquelle la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, l'a déposé. Les consultations particulières à l'Assemblée nationale ont été l'occasion pour le RGCQ de soutenir cette réforme et de proposer plusieurs bonifications."

Après une allocution résumant la position du RGCQ, les membres de la délégation ont répondu aux questions des députés. Les principaux sujets qui ont retenu l'attention dans cette période d'échanges ont été l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, l'encadrement des gestionnaires et la formation des administrateurs. Les prises de position du RGCQ ont trouvé un écho auprès des députés. Par ailleurs, la qualité et le sérieux des recommandations proposées par le RGCQ ont été salués par les membres de la commission.

Ces recommandations s'appuient sur les expériences des membres, l'expertise des partenaires et les travaux passés du RGCQ. Elles visent à bonifier le projet de loi 16, pour offrir la réforme la plus complète possible aux copropriétés québécoises. Le RGCQ suivra attentivement le cheminement de ce projet de loi pour aider les acteurs du milieu de la copropriété à s'adapter aux nouveautés qu'il introduit.

Vous pouvez consulter le mémoire du RGCQ en ligne, à l'adresse suivante : <https://fr.rgcq.org/memoire/memoire-rgcq-pl-16>

## LES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS DU RGCQ

- Nous proposons de réorganiser les délais d'entrée en vigueur de l'obligation d'obtenir une étude du fonds de prévoyance et un carnet d'entretien en s'inspirant du calendrier des inspections de façades. Le fait d'étaler ces délais sur cinq ans, en fonction de l'âge de la copropriété, a deux avantages : les immeubles qui en ont le plus besoin obtiendront ces documents en premier et l'industrie aura le temps de s'adapter à ces obligations. Il faut s'assurer que les professionnels du bâtiment seront formés et suffisamment nombreux pour que le prix d'une étude reste stable.
- Nous souhaitons que la transmission d'informations entre le vendeur d'une unité privative, l'acheteur et le syndicat soit mieux balisée. La formulation actuelle du projet de loi est trop vague. Nous proposons donc que le contenu de l'attestation de l'état des finances et de l'immeuble soit décrit précisément par règlement et que le syndicat s'inspire du DRCOP (*Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires*) pour transmettre ces informations à l'acheteur. Nous soulignons l'importance que ces documents soient uniformes à travers les copropriétés pour une meilleure lisibilité.
- Nous avons aussi rappelé l'importance d'encadrer la profession de gestionnaire de copropriété. Cet élément est absent du projet de loi, mais nous semble une mesure incontournable. Nous avons donc recommandé de l'ajouter au projet de loi, conformément à nos prises de position des années précédentes.
- Nous souhaitons, concernant la gouvernance de l'immeuble, que les copropriétaires qui n'ont pas acquitté leurs charges communes depuis plus de trois mois soient inéligibles à la fonction d'administrateur, en plus de perdre leur droit de vote à l'assemblée. Nous voulons ainsi dissuader certains copropriétaires d'utiliser la rétention des charges communes comme mode de contestation.
- Nous appelons aussi de nos vœux la création d'un tribunal administratif spécifique à la copropriété, qui pourrait être intégré au tribunal du logement, afin de résoudre le problème d'accès à la justice que vivent aujourd'hui les copropriétaires et syndicats. Une telle institution permettrait d'éviter que les infractions à la loi, aux règlements et à la déclaration de copropriété demeurent impunies. □





## GILLES SAVOIE UN HOMME ENGAGÉ

**Au début des années 1990, Gilles Savoie participe à la création et à l'organisation d'une vie associative pour les propriétaires de condos de la région de Québec.**

**Fort d'une expérience** acquise dans les milieux agricole, juridique et politique, Gilles, lui-même propriétaire d'un appartement en copropriété, voit rapidement que l'essor de la copropriété divisée au Québec entraînera une recherche, par les nouveaux copropriétaires administrant leur immeuble, d'informations sur les règles de la vie en copropriété. Non seulement des informations de nature juridique, mais également des moyens de trouver des fournisseurs de qualité pour entretenir, réparer et remplacer les composantes des immeubles divisés.

Grâce à ses nombreux contacts, Gilles se propose pour recruter des fournisseurs spécialisés en services aux copropriétés, afin de créer un bottin des fournisseurs, essentiel aux administrateurs de copropriété à la recherche d'entrepreneurs et de professionnels compétents. Il organise, pour l'association, un salon annuel des fournisseurs, permettant aux membres entrepreneurs et professionnels de présenter en personne leurs services aux membres administrateurs de copropriété. Gilles établit des contacts durables avec les fournisseurs qu'il recrute et invite même certains d'entre eux à siéger au conseil d'administration de l'association. Celle-ci ne cesse d'attirer les syndicats de copropriété à travers la région et le nombre de membres explose.

Au milieu des années 2000, Gilles, Nicole Veillette, nouvellement recrutée, et moi-même décidons d'associer l'organisation existante à Québec au Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) qui prend un essor considérable sous la coupole de l'avocat Yves Joli-Coeur. C'est une décision importante, qui exige une grande solidarité entre les dirigeants de l'association alors en place à Québec; pourtant, d'une seule et même voix, la décision du conseil est unanime et mène à la création du RGCQ Québec.

Gilles demeure activement impliqué dans les relations avec les membres corporatifs qu'il recrute. Il les convainc également de se former sur le fonctionnement des copropriétés. Il participe au conseil d'administration, à l'organisation des activités de formation, écrit des textes et devient même, le temps de certaines formations qui prennent la forme de simulations théâtrales de situations vécues en copropriété, un acteur de grand talent, donnant à son rôle de copropriétaire détestable tout le bagout voulu.

Cette année, pour la première fois en près de 30 ans, Gilles a dû, pour des raisons de santé, renoncer à participer activement à l'organisation du RGCQ Québec. Il s'informe toujours des activités et de l'avenir de la copropriété dans la région et espère, si sa santé s'améliore, revenir aux formations du dimanche. Il pourra alors constater comment les premières rencontres qu'il a organisées, au début des années 1990, attirant une vingtaine de personnes dans une petite salle d'hôtel, sont devenues des activités de formation courues, réunissant plus de 300 personnes chaque fois.

Le succès d'une organisation comme le RGCQ Québec dépend de ses bénévoles et Gilles Savoie aura été une des clés de voûte de ce succès, une personne fiable et dévouée sur laquelle j'ai pu compter en tout temps pour animer, participer, encourager et voir à la gestion de l'organisation. Merci, Gilles, au nom de tous les propriétaires de condos du Québec. □

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



**LAMARQUE**  
GESTION IMMOBILIÈRE



**GESTION &  
ADMINISTRATION  
DE COPROPRIÉTÉS**  
RÉGION DE QUÉBEC

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

1694, 1<sup>re</sup> avenue, Québec (Québec) G1L 3L6

581.742.7772 | [info@gestionlamarque.com](mailto:info@gestionlamarque.com) | [gestionlamarque.com](http://gestionlamarque.com)

**NCV** 30<sup>ans</sup>

Les experts en nettoyage  
de conduits de ventilation

Le meilleur savoir-faire;  
les meilleurs experts!

**Marie-Claude Côté**

Directrice administrative  
et copropriétaire



Téléphone : 418 847-5556 p.102  
Cellulaire : 418 953-0610  
[marieclaud@ventilation-ncv.com](mailto:marieclaud@ventilation-ncv.com)  
Sans frais : 1 800 567-5557  
[ventilation-ncv.com](http://ventilation-ncv.com)



RBQ-8109-4518-48



Spécialiste en bâtiment • Gérance de projets

**Alain Boucher** : Tél. : 418 570-2803 • Téléc. : 418 661-6803  
directeur technique : 24 de Taillebourg, Québec (Québec) G1C 2R6  
[batiment@gicainc.com](mailto:batiment@gicainc.com) • [www.gicainc.com](http://www.gicainc.com)



Gestion de Copropriété de la Capitale

Ghislaine Theriault  
Présidente

201-2500 Boul. Jean-Perrin  
Québec (QC) G2C 1X1  
Téléphone: (418) 624-1991

[info@gestiondelacapitale.com](mailto:info@gestiondelacapitale.com)  
[www.gestiondelacapitale.com](http://www.gestiondelacapitale.com)



**Dufour Cinq-Mars gestion de copropriété Inc.**

1535, chemin Sainte-Foy, bureau 200

Québec (Qc) G1S 2P1

Directeur général: Gérald Nicolas

T 418 688 8530 F 418 683 3786

[www.dufourcinqmars.ca](http://www.dufourcinqmars.ca)

[gnicolas@dufourcinqmars.ca](mailto:gnicolas@dufourcinqmars.ca)



T 418 628-5544  
F 418 628-6279

GRUPE VRSB  
6780, 1<sup>RE</sup> AVENUE, BUREAU 250  
QUÉBEC (QUÉBEC) G1H 2W8

[GROUPEVRSB.COM](http://GROUPEVRSB.COM)



## LES SOCIOLOGUES DU DIMANCHE

**En 1978 paraissait un ouvrage novateur et avant-gardiste pour l'époque intitulé *Les 36 cordes sensibles des Québécois*, rédigé grâce au génie créateur du publicitaire Jacques Bouchard, cofondateur de la non moins célèbre agence BCP.**

Les plus vieux d'entre nous se rappelleront ces merveilleuses campagnes télévisuelles, toutes concoctées par cette firme, les plus mémorables étant *Lui, y connaît ça!*, *Pop-sac-à-vie-sau-sec-fi-co-pin* et *Mon bikini ma brosse à dents*.

L'objectif des 36 cordes était de tracer le profil ethnographique des Québécois en se basant sur leurs habitudes de consommation. L'auteur, en faisant appel à son remarquable sens de l'observation, élaborait sa fameuse grille sous la forme d'un tableau synoptique composée de six racines vitales auxquelles se greffaient trente-six cordes sensibles représentant chacune une qualité ou une tare du consommateur moyen.

Fortement inspiré par l'approche de M. Bouchard, j'ai eu l'idée de l'appliquer au contexte de la copropriété. Sans trop d'effort, je suis parvenu à répertorier six cordes sensibles qui, selon mon expérience, font vibrer à leur façon les copropriétaires de condos. Il serait intéressant un jour d'en retracer les racines.

**Combien vont coûter ces travaux?** La corde la plus sensible d'un copropriétaire est sans contredit celle qui fait vibrer son portefeuille, particulièrement sa contribution au fonds de prévoyance. Pourquoi, claironnent certaines voix, devrais-je payer pour un avantage dont je ne profiterai peut-être pas? C'est une question d'équité afin de s'assurer que chaque génération de copropriétaires paie sa juste part pour des travaux ou améliorations qui ont profité, ou profiteront, à tout un chacun.

**Ne suis-je pas maître chez moi?** La copropriété est un mode d'habitation où les droits individuels sont exercés dans un cadre collectif. Hélas, on oublie souvent l'aspect collectif et les obligations qui en découlent, comme stipulé à l'article 1063 du *Code civil du Québec*. Par conséquent, nous agissons parfois de manière égocentrique sans nous soucier de l'incidence néfaste que peuvent avoir nos gestes sur notre entourage, en particulier nos voisins immédiats.

**Je n'ai pas le temps d'y aller.** Le pourcentage élevé d'absentéisme à l'assemblée générale annuelle est un des fléaux les plus décriés en copropriété. Comment expliquer ce désintéressement injustifié, cette totale indifférence des copropriétaires envers une tâche pourtant essentielle du processus démocratique? Considérant que le quorum est fixé à 50 % + 1 des voix, et qu'un vote favorable doit atteindre 50 % + 1 des voix présentes et représentées, il va sans dire qu'en de nombreuses circonstances une minorité décidera au nom de la majorité.

**Pourquoi faire aujourd'hui ce que l'on peut remettre à demain?** Cette interrogation pourrait être la devise de tous ces administrateurs qui repoussent une décision importante ou évitent d'aborder un sujet délicat. Mesdames, Messieurs, cessez de tergiverser. Vous placez peut-être votre copropriété dans une situation précaire. Agissez maintenant. Optez plutôt pour la devise suivante : *Pourquoi remettre à demain ce que l'on peut (et doit) faire aujourd'hui?*

**Je n'y comprends rien.** Soyons honnêtes : combien parmi nous ont pris le temps de lire leur déclaration de copropriété dans son *entièreté*? (Certains d'entre nous en possèdent même deux, une à l'échelon vertical et l'autre à l'échelon horizontal.) Je ne peux concevoir qu'une personne agissant à titre d'administrateur puisse gérer un patrimoine immobilier de grande valeur sans en connaître les tenants et aboutissants. Pourtant, c'est bien la réalité. Il m'arrive souvent lors de mes conférences ou de mes consultations de rétorquer à mon interlocuteur : *La réponse à votre question est décrite dans votre déclaration*. Comme mon voisin de la page d'à côté, M<sup>e</sup> Paradis, vous le suggérait dans le numéro précédent, je vous exhorte moi aussi à prendre connaissance de ce document unique et indispensable qu'est la déclaration.

**Je ne compte pas mes heures.** Terminons cette analyse empirique sur une note plus réjouissante et encourageante. J'aimerais saluer ici toutes ces femmes et tous ces hommes qui ont accepté de prêter main forte à leur syndicat en consacrant quelques heures ou plusieurs à titre d'administrateur ou de concierge, la plupart du temps de façon bénévole. Ces personnes généreuses de leur temps et de leurs talents jouent un rôle essentiel dans la conservation du patrimoine et de ce fait méritent toute notre reconnaissance. □

Michel Mancini

Vice-président RGCQ Outaouais

*[...] les copropriétaires sont, selon les espèces, insatiables ou indolents.*

M<sup>e</sup> Serge Allard



# pmt roy

l'assurance  
du courtier

Faites affaires avec nos courtiers  
spécialisés en assurance syndicats de copropriété,  
soucieux de vous conseiller et de vous servir  
au-delà des standards de l'industrie.

- Expertise condominium / prévention
- Accès aux principaux assureurs
- Membre corporatif du RGCQ
- 15 succursales à travers le Québec

Annie Gosselin

Courtier en assurance de dommages des entreprises  
1 866 972-5567 poste 1310

1 866 780-0808  
pmtroy.com

# 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

**arguss@videotron.ca**  
**www.argusconstruction.ca**

Licence RBQ : 2543-4697-04

# Info RGCQ

### RÉGION DE MONTRÉAL

#### Acoustique

Acoustitech  
Sonar Consultants en acoustique inc.

#### Alarme et dégâts d'eau

Le Groupe Vigilance

#### Arboriculture

Arboplus inc.

#### Architectes

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

#### Arpenteurs-géomètres

Cusson & Létourneau  
Labre & Associés

#### Ascenseurs

Élévapro Services inc.  
Schindler Ascenseurs Corporation

#### Asphalte

Select Seal

#### Assemblée-Présidence

Solutions Gestion Joannette

#### Assurances

Assurances ML  
BFL Canada Risques et Assurances inc.  
Dubé Cooke Pedicelli  
Gérald Daniel Mednar - La Capitale  
Invessa, Assurances  
et services financiers  
La Capitale Assurances - Yvan Montplaisir  
Lareau, courtiers d'assurance  
Les Assurances Gaudreau Demers et Ass.  
Lussier Dale Parizeau inc.  
SSQ Assurances - Assurances Accès Général  
SSQ Assurances - Assurances Christian Tardif  
Univesta Assurances et services financiers

#### Avocats

Chianetta Avocats  
de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
Papineau Avocats inc.  
M<sup>e</sup> Pierre Zeppettini

#### Béton

Dumoulin et Associés  
Franchise Béton Surface  
Les Cimentiers MC  
Réfection Magma  
Soconex

#### Bornes de recharge

AddÉnergie-Flo  
RVE Recharge Véhicule Électrique

#### Calfeutrage

Calfeutrage Élite

Groupe Caporal  
MK Calfeutrage  
Monsieur Caulking

#### Chauffage/Climatisation

Navada

#### Chauffe-eau

Hydro Solution

#### Comptables

Désormeaux Patenaude, CPA  
Hébert Marsolais inc.  
Roland Naccache et associés s.e.n.c.r.l.

#### Conciergerie/Portier

Seproli

#### Courtiers immobiliers

Équipe Bertrand Via Capitale

#### Couvre-plancher

Emard Couvre-Planchers

#### Détection de fuites d'eau

Akisens  
C.P.H.R. inc.  
Infiltration Montréal  
Noflo inc.  
Sécurité AquaDélect inc.  
Sinopé Technologies  
Ubios

#### Détection de gaz

Autoénergie Canada inc.

#### Efficacité énergétique

Fusion Énergie

#### Électricien

Entreprise Électrique Dallaire

#### Enregistrement de réunions

Studio express

#### Entrepreneur général

Debien Multi-Services inc.

#### Entretien du bâtiment

Control Johnson

#### Entretien ménager

Ménage Épura inc.

#### Enveloppe du bâtiment

SA Construction

#### Éthanol

Flammes Concept

#### Évaluation immobilière

Bourassa Jodoin  
Capital RLH inc.  
Eximmo Montréal  
Gilbert Deschênes & Associés

GMA Consultants  
Prud'Homme Mercier et Associés

#### Experts-conseils

InspeX Solutions Bâtiment inc.

#### Fenêtres

Basco  
Fenestra  
Fenêtres Magistral

#### Formation préventive/ Incendie

Service Incendie National

#### Gaz naturel

Gaz Métro Plus

#### Gestion de déchets

CDL Environnement

#### Gestion parasitaire

Exterminapro

#### Gestionnaires

À la carte gestion condo  
B2 Gestion de copropriétés  
Cité Gestion de Condos  
Condo Action  
CondoConsulte inc.  
Condo Stratégis  
CondoVision  
Direction Condo enr.  
Ellix Gestion Condo  
E-mc gestion immobilière  
Équipe Propri-Gestion  
Eureka Condo inc.  
Fitback Services  
Gesco-Conseil  
Gesta Conseils inc.  
Gestactif inc.  
Gestion Avenue inc.  
Gestion Clearights  
Gestion Condo Ducoproprio  
Gestion Condo Plus inc.  
Gestion Condo VIP  
Gestion Corev  
GestionDeCondos.com  
Gestion d'immeubles M.R.  
Gestion DMNC Management  
Gestion E.S.P.  
Gestion Imhotep  
Gestion Immobilière Ascentia  
Gestion Immobilière Fraga  
Gestion immobilière HPDG  
Gestion Immobilière H2H inc.  
Gestion immobilière MRS  
Gestion immobilière Patrimonium  
Gestion Immobilière Pegasus  
Gestion immobilière Provision  
Gestion Immobilière Trams inc.  
Gestion immobilière Wilkar  
Gestion Immoplex inc.  
Gestion Logistique Condos  
Gestion Mont-Tremblant  
Gestion Nord Pro  
Gestion Pierre Charpentier  
Gestion PS  
Gestion VSP  
Gestionnaire Immobilière Teracon inc.  
Gestior  
GMA Consultants  
Groupe Conseil Tapama

Groupe Immobilier Celico  
Groupe Laramée inc.  
Groupe Uni-Gestion inc.  
Invest Gain Itée  
La Boîte Immobilière  
Lecsor inc.  
Normandeau Gestion Immobilière  
Novo Gestion  
Option Condo  
Prougestim  
Sequoia Gestion immobilière  
Services Immobiliers Ton-Der inc.  
Sentinel Gestion Immobilière  
Solutioncondo.com  
Viking Solutions & Consulting inc.

#### Homme à tout faire

Beau-frère à louer  
Coforce

#### Ingénieurs

Centre CIEBO  
Consultants Facades Plus  
Cosigma  
Enerset Consultants  
Enviro-Experts  
Gesco / Norex  
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.  
ProspecPlus Conseil  
Protech-IB  
St-Pierre et Associés

#### Inspecteur en bâtiment

François Dussault

#### Inspection Incendie

Legault-Dubois

#### Inspection thermique

Centre de thermographie du Canada

#### Institutions financières

Caisse Desjardins du Cœur-de-l'Île

#### Isolation/Insonorisation/ Étanchéité

Soprema

#### Librairie/Édition

Wilson & Lafleur Itée

#### Location d'outils

Location d'outils Simplex

#### Logiciels

Buildinglink.com  
Les Consultants Ingénium inc.  
Magex Technologies  
Solutioncondo.com

#### Luminaires

Luminaires & Cie

#### Maçonnerie

Briques et Cie  
Construction Argus  
Groupe Atwill-Morin  
Les Constructions Tremco

#### Meubles de patio

CLub Piscine Laval inc.  
JML inc.

#### Nettoyage de conduits

Nettoyage DRY SEC



### **Nettoyage de conduits de ventilation**

Solution Air Ventilation

### **Nettoyage de tapis**

Entretien Solathèque  
Pro-Sec

### **Nettoyage de vitres**

Lavage de Vitres Nettes  
Services d'entretien Boily Itée

### **Nettoyage et pompage de puisards**

Synergie Environnement

### **Notaires**

de Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.  
Lévesque Notaires inc.  
Millowitz Hodes Bergeron

### **Peintre**

Monpeintre.ca

### **Peinture**

Bétonel

### **Pellicule pour fenêtre**

Berkayly

### **Piscines**

Club Piscine Laval inc.  
Odyssée Aquatique

### **Plomberie**

Drainage Québécois  
I Plomberie

### **Portes de garage**

Les Portes JPR

### **Prélèvements pré-autorisés**

Otonom Solution

### **Rénovation**

Dargis et Cie inc.  
Groupe Miro Construction inc.  
Rénovert solutions inc.

### **Réparations d'électroménagers**

Service 2000 Électroménagers

### **Sécurité**

Desjardins Systèmes de sécurité  
Guard-X  
Sécutrol

### **Sécurité incendie**

Les Services DragonShield inc.

### **Services d'entretien ménager**

GUM<sup>x</sup>  
Le Chiffon Doré  
Netcor

### **Services financiers**

Services financiers BMA

### **Sinistres**

Paul Davis Sud-Ouest  
Polygon Canada inc.  
Restauration Première Action  
Sinistre Montréal  
Steamatic Rive-Sud

### **Technologues professionnels**

ALLB inc.  
Consultek  
Cossette & Touchette inc.  
NivoEx  
Raymond Joyal inc.

### **Toitures**

Entreprises J. Veilleux et Fils inc.  
LK Toitures inc.  
Toitures PME

### **Toitures consultants**

I dex Consultants

### **Travaux en hauteur**

Vertical Solutions

### **Valeur assurable**

Gilbert Deschênes & Associés  
Groupe Proval  
SPE Valeur Assurable

### **Ventilation**

MC Ventilation  
Nassan Drummond  
Rouso Nettoyage microbiologique  
Ventilation Détectair

## **RÉGION DE QUÉBEC**

### **Acoustique**

AcoustiTECH Québec

### **Architecte**

Architecte René Saillant

### **Arpenteurs-géomètres**

ARPÉO Arpenteur-Géomètre inc.  
Groupe VRSB inc.

### **Assurances**

Assurances Christian Tardif inc.  
et Assurances Accès Général  
Assurances PMT Roy  
Jessaca Labreux - La Capitale  
Lussier Dale Parizeau inc.

### **Avocats**

Avocats Gagnon, Girard, Julien, Matte  
Jolicoeur Lacasse S.E.N.C.R.L.  
Stein Monast

### **Béton**

Franchise Béton Surface  
Groupe Diamantex

### **Borne de recharge**

AddÉnergie-Flo

### **Conduits**

**Ventilation/Sécheuse**  
Groupe Nassan inc.

### **Construction/Rénovation**

Construction et Rénovation Item inc.

### **Courtier immobilier**

Dominic Arès inc. - Remax Québec

### **Électricien**

Installation Électrique Claude Caron

### **Entretien ménager**

Entretien Plus que Propre

### **Évaluation immobilière**

Gilbert Deschênes & Associés  
GMA Consultants

### **Experts-conseils**

GICA

### **Extermination**

Exterminapro - Québec  
Vextermination

### **Fenêtres**

Fenêtres Magistral  
Giguère Portes et Fenêtres

### **Gestionnaires**

Dufour Cinq-Mars  
Gestion de Copropriété de La Capitale  
Gestion Immobilière Gescorp inc.  
Gestion immobilière Lafrance-Mathieu  
Habc immobilier  
LaMarque Gestion Immobilière  
Société immobilière Falco

### **Ingénieurs**

Consultants Facades Plus  
Depatie Beauchemin Consultants

### **Inspection**

Charlevoix Québec Inspection  
Inspection Services Plus  
Planifika

### **Inspecteur en bâtiment**

Inspection J.F. Audet

### **Inspection thermique**

Centre de thermographie du Canada

### **Maçonnerie**

Atwill-Morin Québec

### **Nettoyage de ventilation**

Centre de ventilation NCV

### **Notaires**

Gagnon Bujold Notaires  
Hamel Notaire  
Larochelle et Associés

### **Paysagement**

Le Groupe Vertdure  
Les Artisans du Paysage

### **Peintres**

Champoux Peintres  
Québec Peinture

### **Planchers**

Parquet Royal

### **Portes et Fenêtres**

Vitrierie Lévis

### **Revêtement de sols**

Labrecque Plancher Décor

### **Services professionnels**

Service de gestion PWC S.E.C.

### **Toitures**

Multi-Toits inc.  
Toiture Quatre-Saisons

### **Valeur assurable**

Gilbert Deschênes & Associés  
SPE Valeur Assurable

## **RÉGION DE L'OUTAOUAIS**

### **Acoustique**

AcoustiTECH

### **Assurances**

Lussier Dale Parizeau inc.

### **Avocats**

Gagné Isabelle Patry Laflamme  
Leblanc, Donaldson

### **Chauffage/Climatisation**

Navada

### **Évaluateur agréé**

Michel Paquin Évaluations Outaouais inc.

### **Évaluateur en bâtiment**

SPE Valeur Assurable

### **Fenêtres**

Fenêtres Magistral

### **Gestionnaires**

Cargo Gestion Immobilière  
Gest-Co Outaouais inc.  
Gestion Allumetières  
Gestion GEE DL inc.  
Gestion Immobilière Condo Plus  
Gestion Immobilière Europe  
Gestion Immobilière InterciT  
Gestion immobilière Versailles  
Gestion Quanta  
Groupe Conseil Pierda (Canada) inc.  
Le groupe Dana

### **Ingénieurs**

Consultants Facades Plus  
Enerst Consultants

### **Inspecteur en bâtiment**

Inspection Immo-Check

### **Réparation de béton**

Dumoulin et Associés

Consultez le site Web  
du RGCQ pour les  
coordonnées complètes  
des membres  
corporatifs.  
[www.rgcq.org](http://www.rgcq.org)



**RGCQ**

REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC





## La Capitale : le choix n°1 pour votre syndicat de copropriété

- Des protections adaptées
- Un prix compétitif
- La possibilité d'opter pour un contrat de 24 mois
- Un service de réclamation disponible 24 h sur 24, 7 jours sur 7
- La liberté de payer en plusieurs versements sans frais
- L'assurance protection juridique des entreprises à prix abordable

**Obtenez une soumission!**

**1 800 644-0607**

[lacapitale.com/copropriete](http://lacapitale.com/copropriete)



**La Capitale**

Assurances générales



# LEXIQUE, ILLUSTRÉ DU BÂTIMENT



PHOTO GCR

Semelle

PAR **ANDRÉ BOURASSA**, ARCHITECTE

Certaines définitions sont tirées du *Glossaire des termes d'habitation*, du guide *Construction d'une maison à ossature de bois - Canada* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et des fiches terminologiques de l'Office québécois de la langue française (OQLF).

**Les rapports d'experts** en bâtiment peuvent parfois laisser perplexe. On pardonnera au lecteur non initié de confondre ses solives et ses soffites ou de ne pas réussir à trouver ses chantepleures. De son côté, le professionnel doit utiliser les termes techniques précis pour décrire l'immeuble.

Il faut pourtant bien que les administrateurs de copropriété comprennent et assimilent le contenu des rapports qu'ils reçoivent pour accomplir leur mission de conservation du bâtiment. Nous vous proposons donc un lexique illustré de certains termes obscurs ou méconnus du bâtiment pour vous aider à y voir plus clair.

## 1- Semelle

Base de béton élargie et épaissie courant sous un mur de fondation ou placée sous un pilier ou un poteau afin de transférer et répartir les charges structurales au sol.

La semelle agit comme une raquette sur la neige pour le bâtiment. Elle lui évite de s'enfoncer. Pour établir les dimensions de la semelle, l'ingénieur doit déterminer la capacité portante du sol et le poids du bâtiment.

## 2- Linteau

Élément de charpente horizontal situé au-dessus d'une ouverture destinée à recevoir une porte ou une fenêtre.

Qu'il soit constitué de bois, d'acier ou de béton, le linteau doit être suffisamment solide pour ne pas courber au-dessus de la fenêtre ou de la porte.



PHOTO NIVOEX

### 3- Allège

Partie horizontale de revêtement extérieur, située sous la fenêtre, destinée à faire la transition entre la fenêtre et le revêtement. Peu importe sa matière (aluminium, pierre, bois, par exemple), l'allège doit avoir la capacité de projeter l'eau de pluie au-delà de la face du mur et, en aucune façon, ne permettre que l'eau s'infilte dans le mur plus bas.

À l'intérieur du bâtiment, cette pièce de transition horizontale se nomme la « tablette ».

### 4- Pontage

Partie structurale généralement située entre les solives de toit et le système d'étanchéité (membrane, bardeaux d'asphalte, acier émaillé, etc.). Le plus souvent fabriqué en contreplaqué, il pourra, pour des solives plus espacées, être constitué d'acier ou de pièces de bois allant jusqu'à 3 pouces d'épaisseur.

### 5- Solives

Élément horizontal ou incliné (bois, acier ou autre) faisant partie d'une série, destiné à soutenir un plancher, un plafond ou un toit.

### 6- Solin et contre-solin

**Solin :** destinés à empêcher l'infiltration d'eau à la jonction de matériaux différents ou à la rencontre de surfaces verticales et horizontales, les solins sont habituellement souples et doivent tenir compte des réactions de dégradation que provoquent certains matériaux différents mis en présence l'un de l'autre. Les solins peuvent être constitués de membrane élastomère, de polyvinyle chloré (PVC) ou encore de cuivre. Autrefois, la feuille de plomb était prisée pour cet usage, à cause de sa souplesse et de sa capacité à ne pas rouiller.

**Contre-solin :** solin supérieur recouvrant un solin inférieur pour en écarter l'eau et pour en permettre le déplacement différentiel sans endommager le solin.

### 7- Disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT)

Dispositif de protection d'une installation électrique qui coupe automatiquement l'alimentation d'un circuit lorsqu'il détecte une fuite d'énergie vers le sol, en calculant cons-

tamment la différence entre l'intensité de courant électrique d'entrée et celle du courant de mise à la terre.

### 8- Clapet antiretour

Clapet de retenue posé dans un avaloir de sol (drain de plancher) ou un égout pour empêcher les eaux usées d'être refoulées à l'intérieur du bâtiment.

### 9- Pompe de vidange

Lorsqu'un sous-sol est creusé trop profondément dans le sol, ou encore lorsque le bâtiment a été construit dans un sol où la nappe phréatique est trop élevée, on devra installer un puisard collecteur des eaux souterraines, afin d'éviter les dommages par l'eau.

La pompe de vidange électrique, souvent appelée *sump pump*, a pour but d'évacuer à un niveau supérieur l'eau accumulée dans le puisard. Noter que ce puisard n'est pas destiné à recevoir des eaux sanitaires (toilettes, lessives, etc.). Le plus souvent, deux pompes seront installées, en cas de mal fonctionnement de l'une d'entre elles. En cas de panne électrique, d'autres accessoires seront nécessaires : alarmes sonores, visuelles, pour vous alerter de la montée du niveau de l'eau.

Aujourd'hui, aucun bâtiment ne devrait être construit si profond qu'il soit nécessaire de pomper.



**L'autogestion en Action**

Michel Masse  
514 703-6862  
massem1@me.com

609-7333 Pierre-Corneille, Montréal, Québec H1M 3N9



**potel**  
**immobilier**

Martin Potel, gestionnaire de copropriété  
Téléphone : (514) 990-9078  
Courriel : [info@gestionnairedecopropriete.com](mailto:info@gestionnairedecopropriete.com)  
Territoire : Rive-sud de Montréal uniquement.





Soffite et fascia

PHOTO NIVOEX

### 10-a) Fascia ou bordure d'avant-toit (fascia board)

Planche de finition horizontale placée à la verticale recouvrant l'extrémité exposée des chevrons et des fermes. Peut servir à fixer les gouttières. Depuis plusieurs années, cette pièce de bois, très exposée aux intempéries et à l'usure prématurée de sa finition, est souvent recouverte d'aluminium prépeint.

### 10-b) Soffite

Partie horizontale, sous le débord de toit du bâtiment. Dans les ouvrages anciens, le soffite, composé de pierre ou de bois, était orné de multiples motifs. Dans la construction nord-américaine d'aujourd'hui, l'aluminium prépeint est le matériau le plus couramment utilisé. Il est en outre perforé de trous (à raison de 3 % de sa surface) permettant de ventiler l'entre-toit, conformément aux exigences des codes

et des fabricants de bardeaux d'asphalte notamment. Les soffites de bois ou d'aluminium extrudés présentent une facture plus chic... et plus élevée!

### 11- Pare-vapeur

Matériau utilisé dans l'enveloppe d'une habitation pour retarder le passage de la vapeur d'eau.

Cette définition prudente évite les pièges d'une définition réductrice liée à une matière spécifique (le film de polyéthylène ou d'aluminium...) ou encore pour « empêcher » le passage de la vapeur d'eau, ce qui serait nettement exagéré. De nombreux problèmes résultent de la mauvaise compréhension du rôle du pare-vapeur dans la pérennité des murs ou des plafonds.

### 12- Perméance à la vapeur d'eau (water vapour permeance)

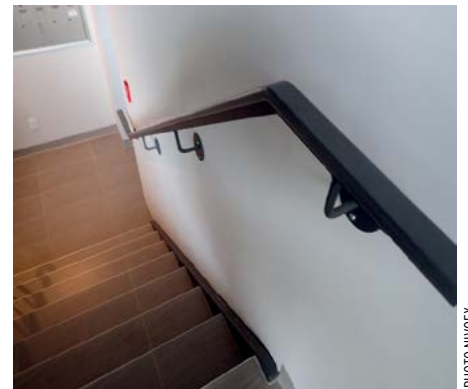
Débit de la diffusion de la vapeur d'eau au travers d'une pellicule de n'importe quelle épaisseur (ou d'un assemblage entre des parois parallèles). C'est le rapport du flux de la vapeur d'eau et des différences de pression de la vapeur sur des surfaces opposées.

Il faut rappeler que le bâtiment peut présenter une étanchéité élevée à l'air, tout en étant composé de matériaux qui laissent sortir l'humidité de la maison et du mur.

Comme un manteau qui vous permettra de demeurer au chaud, sans pour autant retenir l'humidité et vous rendre inconfortable. On parle souvent des murs qui « respirent » pour décrire ce système.

### 13- Porte-à-faux

Prolongement d'une partie de bâtiment au-delà de la ligne du mur, sans autre appui que le mur lui-même. Ces parties, souvent des balcons ou fenêtres en baie, doivent faire l'objet d'une conception soignée, sur le plan de l'isolation et de la capacité de vérifier le bon état des composantes au fil des années, et ainsi éviter, notamment, les effondrements soudains.



Main-courante

PHOTO NIVOEX

### 14- Garde-corps et main-courante

Le garde-corps est une barrière de protection placée autour d'une ouverture dans un plancher ou sur les côtés ouverts d'un escalier,

**PLUS QU'UN PRIX, UNE EXPERTISE!**

**CLAUDE PAQUETTE**  
Courtier en assurance de dommages  
Certifié en gestion des copropriétés  
McGill

**APPELEZ-MOI**  
**1 800 561-6560** poste: 257

assurances | services financiers  
**invesa**



**BGA ARCHITECTES**

Bourassa Gaudreau  
et associés architectes

**ANDRÉ BOURASSA**  
architecte

aboutassa@bga.archi  
819.352.1725

**Services professionnels :**

- Spécifications pour des travaux d'entretien ou de remplacement
- Vérification des plans
- Simulations sur le comportement des murs, etc.

bga.archi



Garde-corps

PHOTO NIVOEX

d'un palier, d'un balcon, d'une mezzanine, d'une galerie ou d'un passage piéton surélevé ou à tout autre endroit afin de prévenir une chute dans le vide ou encore l'entrée par mégarde dans une zone dangereuse.

Les dimensions et la robustesse des garde-corps sont soumises à de nombreuses exigences par les codes de bâtiment en vigueur et peuvent varier d'un usage de bâtiment à l'autre.

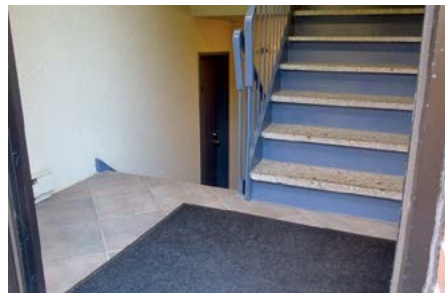
La main-courante est une pièce d'appui horizontale (ou en pente dans le cas d'une rampe ou d'un escalier) située au haut ou sur

le côté d'un garde-corps, d'un mur ou d'une balustrade pour que la main d'une personne puisse s'y tenir afin de prévenir les chutes.

Le garde-corps et la main-courante sont souvent complémentaires et ils ne doivent pas être confondus.

### 15- Échappée

Distance verticale mesurée depuis l'extrémité du nez d'une marche jusqu'à la face inférieure du plafond au-dessus .



Échappée

PHOTO NIVOEX

Cette distance fait l'objet de règles précises, différant légèrement selon qu'il s'agit d'un escalier à l'intérieur d'un logement ou d'une habitation ou dans un escalier commun à plusieurs unités.

### 16- Polystyrènes en panneau

**Expansé** : matériau isolant à la fois léger et rigide ferme à partir de billes de polystyrène contenant de l'air, lesquelles sont liées et moulées en panneaux isolants et en d'autres formes tels les coffrages isolants. Étant donné sa fabrication, ce matériau est plus perméable à l'humidité, mais moins qu'un polystyrène extrudé.

**Extrudé** : matériau isolant léger et rigide obtenu par l'extrusion de billes de polystyrènes dissoutes au moyen d'un procédé chimique. La structure à alvéoles fermées qui en résulte offre

**David Ménassé, Adm.A**  
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

**netcor**  
ENTRETIEN MÉNAGER




**NOUVEAUX CLIENTS  
OBTENEZ JUSQU'À  
1000\$ DE CRÉDIT\***

Du Ménage bien Fait  
Avec le Sourire!

\*Certaines conditions s'appliquent

**YVES MONETTE | 514-783-1460 | WWW.NETCORPLUS.CA**



**NIVOEX**  
Expert en bâtiment

**Patrick Gautreau, T.P**  
Directeur technique

Expertise  
Rapport d'état d'immeuble  
Fonds de prévoyance  
Carnet d'entretien

nivoex.com • 680 de la Magdeleine, La Prairie (Québec), J5R 5G8  
450.695.1265 • 1.855.595.1265 • patrick.gautreau@nivoex.com

**Assurance syndicat de copropriété**



**Yvan Montplaisir**  
Agent en assurance de dommages  
**Assurance France Sauvé inc.**  
Cabinet en assurance de dommages

**514 916-3148 | 1 888 916-3148**  
assurancefrancesauve.com

Affilié à :   
**La Capitale**  
Assurances générales

un matériau moins perméable à l'humidité, mais au meilleur pouvoir isolant que le polystyrène expansé.

### 17- Thermopompe

Appareil de chauffage et/ou de climatisation thermodynamique utilisé pour transférer de la chaleur au sein d'une installation de conditionnement des locaux et chauffage de l'eau. Ses principaux composants sont le condenseur et l'évaporateur.

La performance des thermopompes air/air s'est considérablement améliorée. Par ailleurs, les installations de thermopompes air/sol (ou géothermie) doivent faire l'objet d'une vérification de leur rentabilité, pour s'assurer que les surcoûts qui y sont associés sont avantageux.

### 18- Chantepleure

Petit orifice ménagé dans le bas d'un mur de soutènement ou d'un placage de maçonnerie servant à évacuer l'eau de l'autre côté de la face

du mur. Une tendance (controvertée) consiste à placer des orifices au haut du mur pour ventiler. Ces orifices de « ventilation » ont souvent pour conséquence de faire entrer davantage d'eau de pluie derrière le mur.

**À retenir :** certains murs plus anciens ne comportent pas de chantepleures. Avant de s'engager et d'investir dans des travaux correctifs pour installer des chantepleures, il faut s'assurer que cela ne créera pas un problème pour le bâtiment. Si aucun problème n'a été détecté depuis les 50 ou 100 ans qu'existe le bâtiment, l'absence de chantepleure n'est pas une situation à corriger.



PHOTO NIVEX

Chantepleure



- > Réfection de béton
- > Injection de coulis et de résines
- > Imperméabilisation et protection du béton à base de polymère
- > Renforcement de structure
- > Inhibiteur de corrosion MFP
- > Intervention à contraintes élevées

PLUS DE **30** ANS D'EXPÉRIENCE

**514 385-0030** [soconex.ca](http://soconex.ca)



**VOTRE EXPERT-CONSEIL POUR LA LOI 122**

IDENTIFICATION ET TRAITEMENT DES PATHOLOGIES DU BÉTON

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

[WWW.GESCONOREX.CA](http://WWW.GESCONOREX.CA)

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





### 19- Maçonnerie

Pierres, briques ou autres produits terreux utilisés pour la construction de bâtiments.

### 20- Mortier

Mélange de ciment, de chaux et d'agrégats fins servant à lier ensemble des éléments de maçonnerie. Il existe différents types de mortiers, mais tous ont en commun un certain « devoir de souplesse » pour éviter la fissuration des composantes de plus faible résistance telles les briques. Attention à ne pas le confondre avec le béton ou le ciment.


**Béton** : mélange soigneusement proportionné de ciment, de gros et de petits agrégats et d'eau. Le béton se suffit à lui-même en matière

de structure, mais pas le mortier qui sert à lier d'autres composantes.

### 21- Ventilateur récupérateur de chaleur (VRC)

Appareil monobloc assemblé en usine dans lequel la chaleur est transférée entre deux flux d'air séparés.

Il faut faire attention aux éléments suivants :

- À ce que la distribution soit équilibrée, c'est-à-dire qu'autant d'air neuf entre dans le bâtiment qu'il en sort de vicié;
- À ce que tout le système soit placé dans un espace chauffé, et non dans un entretoit, par exemple;
- À ce qu'il soit facile d'accès pour en simplifier le nettoyage;
- À ce que les conduits soient lisses et lavables, et non pas en plastique mou et spiralé;
- À ce que son rendement de taux de récupération soit certifié;
- À ce que la prise d'air neuf soit située dans un endroit apte à fournir un air de qualité : éviter le stationnement, l'aire des fumeurs, etc.;
- À ce qu'idéalement, la prise d'air neuf soit située du côté ensoleillé avec préchauffage par un capteur thermique, par exemple. 

**DARGIS**  
DEPUIS 1965

**PROJET CLÉ EN MAIN**

Financement disponible

**514-990-7773**  
[www.groupedargis.com](http://www.groupedargis.com)

SERVICE D'URGENCE  
**24 / 7**

Rénovation & mise aux normes

Décontamination

Après-sinistre & nettoyage



Les questions liées à la qualité de l'air intérieur d'un immeuble, qu'il soit résidentiel ou destiné à d'autres fins, commencent à se poser avant même d'entamer sa construction.

**Les plans et devis**, ainsi que les matériaux dont il sera constitué auront un impact durable. La mécanique du bâtiment jouera elle aussi un rôle important. Sans compter les bonnes habitudes à prendre chez soi, ainsi que l'entretien préventif, qui contribueront à maintenir l'air ambiant salubre.

« Relocaliser des propriétaires résidentiels et leurs enfants, en raison d'une qualité de l'air intérieur médiocre, j'ai vu ça régulièrement », révèle André Bourassa, architecte chez Bourassa Gaudreau & Associés. Diverses mesures existent pour évaluer la toxicité ambiante d'un appartement ou d'une maison. L'une d'elles se résume à être attentif à ce que l'on ressent dans une résidence autre que la sienne. « Les gens qui s'y sentent plus confortables devraient s'inquiéter », n'hésite pas à dire André Bourassa, car un environnement intérieur malsain peut rendre ses occupants malades. Si tel est le cas, il faut trouver la source du problème. Et vite!

# VOTRE COPROPRIÉTÉ EST-ELLE TOXIQUE?

La présence de moisissures dans une résidence peut entraîner divers problèmes de santé :

- Irritation des yeux, du nez et de la gorge;
- Écoulement nasal, congestion des sinus, symptômes qui s'apparentent à ceux du rhume;
- Respiration sifflante;
- Toux;
- Augmentation de la fréquence et de la gravité des crises d'asthme;
- Fatigue chronique, maux de tête.



## SCÉNARIO CLASSIQUE

Bien souvent, les occupants d'un condo qui a un certain âge s'incommodent eux-mêmes. Ils développent ensuite des allergies sans réaliser qu'ils en sont les responsables. Pour expliquer cette triste réalité, il faut pointer du doigt certaines habitudes très répandues. À titre d'exemple, celle qui consiste à utiliser une pièce comme fourre-tout, à ne la chauffer qu'au strict minimum, voire pas du tout, et à l'isoler des autres en fermant la porte. Le taux d'humidité y grimpera en flèche, ce qui favorisera une croissance fongique (moisissures) sur la surface des murs, derrière les articles entassés. Pourquoi? Parce que le taux d'humidité dans l'air a atteint un niveau maximal, et que cette humidité ira se coller sur les surfaces devenues froides. Une mauvaise décontamination à la suite d'un sinistre (dégât d'eau) peut aussi générer des moisissures (champignons).

Une qualité de l'air déficiente peut également être causée par un appareil de combustion qui fonctionne inadéquatement, par exemple un poêle ou un foyer au bois. Cela survient lorsque des émanations de gaz produites par cette combustion s'échappent à l'intérieur, plutôt que d'être évacuées par la cheminée, résume le *Guide d'assainissement de l'air*, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les émanations et le refoulement de ces gaz sont causés, bien souvent, par un système d'évacuation mal conçu ou mal entretenu. Par conséquent, les bâtiments où sont installés ces appareils à combustion doivent être dotés d'un détecteur de monoxyde de carbone, en vertu du Code de construction du Québec qui l'oblige. Cet appareil préviendra les occupants, advenant que la concentration des gaz soit très élevée.



**Il arrive, parfois, que la qualité de l'air intérieur soit avilie par des habitudes ménagères bien ancrées. Utiliser certains types de lave-vitres, des assouplissants en feuille et autres produits domestiques pourraient occasionner de sérieux désagréments aux occupants d'une maison ou d'un condo.**

## COMMENT CONSTRUIRE UNE COPROPRIÉTÉ SAINTE

La plupart des consommateurs ne peuvent pas contrôler la qualité des unités d'habitation qu'ils achètent. Elles sont bâties sans qu'ils puissent intervenir pour en apprécier la conformité, que ce soit au regard des plans et devis, du Code de construction et des travaux réalisés. Même s'ils pouvaient le faire, bon nombre d'entre eux ne sauraient pas identifier les défauts potentiels. Ils s'en remettent donc à la compétence des concepteurs et des constructeurs, en espérant que l'ensemble de l'œuvre soit à la hauteur des attentes. Malheureusement, certaines personnes irresponsables, dans l'industrie de la construction résidentielle, portent ombrage à celles qui travaillent consciencieusement.

Tout cela nous ramène à la surveillance obligatoire des chantiers résidentiels au Québec, qui ne l'est pas, justement. En l'imposant partout, on diminuerait considérablement les risques d'anomalies qui se traduisent, dans certains cas, par des enveloppes de bâtiments poreuses. Or, toute infiltration d'air ou d'eau à l'intérieur d'un immeuble affaiblit ses performances énergétiques, mais pire encore, ouvre la porte

à l'humidité excessive et aux moisissures. Les professionnels consciencieux savent que l'humidité mal contrôlée est l'ennemi numéro un d'un bâtiment. Par conséquent, ils font en sorte qu'en amont du processus qui mènera à son érection, les conditions gagnantes soient réunies pour empêcher que cela se produise.

## BÂTIMENT SANTÉ

Bâtir un immeuble qui préservera la santé de ses occupants, des fondations jusqu'à la toiture, ne permet aucune marge d'erreur. Pour atteindre cet objectif, requérir les services d'un architecte et d'un entrepreneur compétents, mais aussi coopératifs, est un préalable indiscutable. Ceux qui opteront pour une dalle en béton sur terre-plein, au lieu d'un sous-sol, auront la main heureuse. À la condition que le plancher du rez-de-chaussée soit surélevé d'un à deux pieds au-dessus du sol environnant. Ainsi, les pentes éloigneront adéquatement les eaux pluviales. Cette option contribuera à réduire, de beaucoup, les risques d'apparition d'humidité. Bien qu'ils ne surviennent pas systématiquement, ces risques sont typiques des bâtiments dotés d'un sous-sol ou d'un vide sanitaire.



« On ne devrait jamais construire un sous-sol trop profond, car les personnes qui y vivent se retrouvent bien souvent les pieds dans l'eau », image André Bourassa. Pour prévenir cet inconvénient majeur, il faut installer (sous la dalle qui repose au sol) un isolant ainsi qu'un revêtement protecteur contre l'humidité, prévoir un bon drainage et isoler l'extérieur des murs de la fondation avec du polystyrène extrudé, sur lequel on ajoutera une membrane imperméabilisante. De nos jours, certaines municipalités exigent qu'un dispositif d'évacuation du radon soit installé sous la dalle.

### MATÉRIAUX TOXIQUES

Un bâtiment suppose, en outre, l'emploi de matériaux « sains » pour l'ériger. Sur cette question, le guide intitulé *Matériaux de construction pour les personnes hypersensibles à l'environnement*, également produit par la SCHL, fait état des matières toxiques que peuvent contenir les matériaux de construction. En revanche, le plâtre et la céramique

figurent parmi les composantes saines dont il faudrait faire usage. Ils coûtent néanmoins plus cher.

En ce qui a trait aux portes et fenêtres, leurs « émissions proviennent, habituellement, des matériaux, des colles et de l'isolant constitutifs. Les matériaux constitutifs libèrent couramment des terpènes du bois, des vapeurs organiques issues des produits de bois usinés et des odeurs émanant du plastique », précise ce guide. Par ailleurs, les effets du vitrage (verre) sur les personnes sensibles font l'objet d'un nombre accru d'études. « Les personnes sensibles peuvent réagir différemment au niveau et à la qualité de l'éclairage dans une habitation », ajoute-t-on. De plus, « Les fenêtres à faible coefficient éconergétique contribuent à faire augmenter la consommation d'énergie domestique, et à favoriser la condensation, elle-même propice à la croissance de champignons », peut-on lire également. L'efficacité énergétique de la fenêtre dépend non seulement du vitrage, mais aussi de son dormant et de sa fabrication.



- 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)

groupe  
**MIRO**  
CONSTRUCTION INC.

UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE  
DE PREMIÈRE CLASSE

Sinistre  
résidentiel mineur

Sinistre  
résidentiel majeur

Sinistre  
de copropriété

MONTÉRÉGIE/MONTRÉAL  
450-468-2033

RBQ : 5633-6829-01

[WWW.MIROCONSTRUCTION.COM](http://WWW.MIROCONSTRUCTION.COM)  
[INFO@MIROCONSTRUCTION.COM](mailto:INFO@MIROCONSTRUCTION.COM)



## Les spores de moisissures qui contaminent une fondation finiront par se répandre jusqu'au sommet d'un immeuble, advenant que rien ne soit fait pour les éradiquer à la source.

### COV

Par ailleurs, selon Écohabitation, les produits qui contiennent des composés organiques volatils (COV) sont nombreux. On les retrouve notamment dans les peintures, les armoires de cuisine et les matelas. Les effets liés à certains COV s'estompent rapidement, tandis que d'autres perdurent très longtemps. Or, il existe des peintures pratiquement exemptes de COV, dont celles qui sont « récupérées et reconditionnées ». On peut aussi faire usage de peintures naturelles. Elles sont entre autres constituées de chaux. On trouve également des peintures « zéro COV ».

Se tenir loin des COV est une chose, mais éviter la consommation d'autres produits potentiellement toxiques en est une autre. « Le problème, c'est qu'on ramène d'autres contaminants chimiques du supermarché ou d'ailleurs, notamment par l'entremise de certains produits d'entretien ménager, dont les masquant d'odeurs, sans oublier les parfums et les déodorants. Certaines personnes sont surexposées quotidiennement à ces produits, si bien qu'elles finissent par développer des allergies, voire des maladies », constate André Bourassa.

### ENTRETIEN DÉFICIENT = MOISSURES

L'effondrement du viaduc de la Concorde à Laval, en 2006, a sorti le Québec d'un profond sommeil. Le gouvernement québécois a dès

lors réalisé à quel point il avait dormi au gaz, pendant des années, notamment en ce qui a trait à l'entretien des structures (ex. : ponts et routes) dont il est le propriétaire. Le parallèle entre cet effondrement mortel et la copropriété québécoise est facile à faire. Il nous a rappelé que ce concept d'habitation collectif est lui aussi, à certains égards, victime d'un déficit d'entretien qui le rattrapera tôt ou tard.

Ce déficit touche entre autres les systèmes de ventilation qui, s'ils ne font pas l'objet d'un entretien régulier, transportent toutes sortes de contaminants dans l'air ambiant d'un immeuble. Magali Crevier, cofondatrice d'Admobilis, une entreprise qui gère des actifs immobiliers, a produit un mémoire de maîtrise en 2017. Celui-ci s'est penché sur les centres de la petite enfance (CPE) du Québec. Son auteure voulait entre autres savoir, au moyen d'un questionnaire, à quel point leurs dirigeants sont sensibilisés à la gestion d'actifs immobiliers. Les questions posées ont permis de conclure qu'en cette matière, leurs connaissances étaient en « développement ». Il le faut, car il s'y trouve des enfants en bas âge. Les conséquences d'une croissance fongique dans ces lieux pourraient être extrêmement sérieuses.

### BÂTIMENTS QUASI HERMÉTIQUES

Est-ce que les syndicats de copropriétaires peuvent prétendre connaître leur propre système de ventilation, s'ils en ont un? Non, à moins d'être un ingénieur mécanique ou bien au fait de la chose. Or, bien souvent, les administrateurs sont des copropriétaires qui n'ont pas les compétences pour gérer adéquatement leurs actifs immobiliers. Dans les petits ensembles détenus en copropriété, la grande majorité de ces administrateurs ne savent pas que des éléments mécaniques y sont présents, et encore moins où ils se trouvent. Ils ignorent aussi que les bâtiments résidentiels relativement récents sont pratiquement hermétiques, et qu'il leur faut un apport d'air extérieur optimal. Pour cette raison, les systèmes de ventilation sont bien souvent négligés en termes d'entretien.



**NOTRE EXPERIENCE  
A VOTRE SERVICE**

[www.gestaconseil.com](http://www.gestaconseil.com)  
[info@gestaconseil.com](mailto:info@gestaconseil.com)

Desservant la grande région de Montréal

GESTIONNAIRES MEMBRES



HÉLÈNE WOODS *MBA*  
*Associée principale*  
**(514) 616-6226**

L'EXPERIENCE FAIT LA DIFFERENCE



Résidentiel / Commercial / Industriel

450 430-3663 | 1 877 304-3660 | [www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)

La qualité de l'air intérieur suppose trois aspects : la contamination biologique (croissance fongique), la présence de produits chimiques et une fréquence de changements d'air à l'heure insuffisante.

En revanche, les copropriétés d'une plus grande taille s'assurent que le fonctionnement de ces appareils est mis à jour. « Mais dans bien des cas, on se demande si la maintenance a réellement été faite, tellement les systèmes sont dans un piètre état. Le problème, c'est que pratiquement personne ne surveille ce que les compagnies d'entretien en ventilation font », déplore Magali Crevier, qui parle strictement des copropriétés qu'elle a été appelée à inspecter. Bien évidemment, plusieurs entreprises qui entretiennent les systèmes de ventilation travaillent dans les règles de l'art.

Outre les filtres à nettoyer ou à remplacer, d'autres composantes doivent être entretenues. Dans le cas d'un échangeur d'air, le noyau, le drain et les conduits nécessitent un entretien assidu.



### **LA DÉCLARATION DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE - COPROPRIÉTÉ DIVISE**

est un document obligatoire, advenant qu'un courtier immobilier soit impliqué dans une transaction en copropriété. Ce document pose quelques questions qui ont trait à la qualité de l'air intérieur : est-ce qu'il y a condensation importante et régulière en hiver dans l'immeuble, que ce soit sur les fenêtres, les portes-fenêtres, les verrières et les murs? Est-ce qu'il y a présence d'odeurs (égout, humidité, gaz, mazout et autre)? Y a-t-il des traces de moisissures et de pourritures? Et y a-t-il présence de produits isolants ou autres matériaux nocifs pouvant contenir de l'amiante, par exemple dans les plafonds et les isolants des tuyaux?

## Chianetta Avocats

DROIT, MÉDIATION ET  
ARBITRAGE EN COPROPRIÉTÉ

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

### **Notre cabinet se spécialise en prévention et en règlement des différends en copropriété divise.**

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

### **Services offerts**

- Consultations, conseils et avis juridiques
- Médiation et arbitrage
- Perception de charges communes
- Représentation
- Interprétation et modification de la déclaration de copropriété
- Préparation de documents pour assemblées / assistance au conseil d'administration
- Démarrage de la copropriété / registre de la copropriété
- Formation adaptée à vos besoins

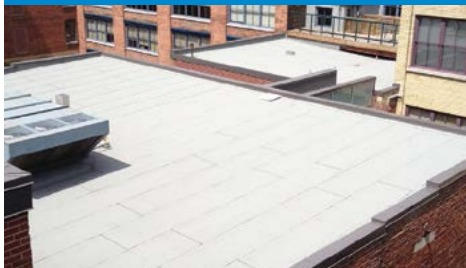
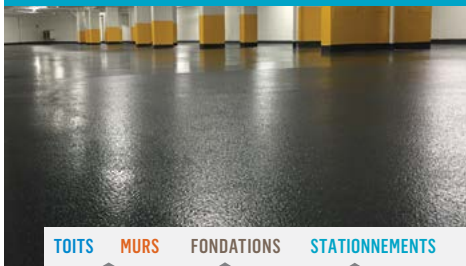
« La plupart des conflits en copropriété peuvent se résoudre par la médiation ou l'arbitrage, rapidement, avec souplesse et en toute confidentialité.

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

T 514.281.5100 W [www.calegal.ca](http://www.calegal.ca)

F 514.788.0975 C [info@calegal.ca](mailto:info@calegal.ca)



**TOITS****MURS****FONDACTIONS****STATIONNEMENTS****PONTS****AUTRES SPÉCIALITÉS**

<b>TOITS</b>	<b>MURS</b>	<b>FONDACTIONS</b>	<b>STATIONNEMENTS</b>	<b>PONTS</b>	<b>AUTRES SPÉCIALITÉS</b>
ÉTANCHÉITÉ	ISOLATION	VÉGÉTALISATION	INSONORISATION	COMPLÉMENTS	

SOPREMA est une entreprise manufacturière d'envergure internationale qui se spécialise dans la fabrication de produits d'étanchéité, d'isolation, de végétalisation et d'insonorisation pour la construction et le génie civil.

SOPREMA.CA

1 877 MAMMOUTH



EXPERTS DE L'INNOVATION AU SERVICE DES BÂTISSEURS

# Vos défis, nos stratégies!

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

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

## Nous vous seconderons dans la:

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

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



**CONDO**  
**Stratégis**

GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉS

**Valéry Couture**  
Gestionnaire de copropriétés

4290 Boul. Métropolitain Est, bureau 1, Montréal (Québec) H1S 1A2  
Téléphone : (514)508-6987 • Télécopieur : (514)939-5476  
info@condostrategis.ca • www.condostrategis.ca



### AIR VICIÉ

Les systèmes de ventilation encrassés charrient de l'air vicié, qui contient dès lors moult particules poussiéreuses et bactériennes. Il faut savoir que ces systèmes produisent une condensation qui se loge soit dans un conduit, soit dans un réceptacle situé au fond des appareils destinés à la ventilation. Si cette humidité n'est pas supprimée, elle demeurera stagnante, ce qui créera éventuellement des moisissures.

Habituellement, les syndicats de copropriétaires qui apprennent que leur système de ventilation est déficient réagissent. Dans un passé récent, il est arrivé que des techniciens d'Admobilis aient sonné l'alarme, après avoir vérifié la ventilation d'une copropriété et produit un rapport. Elle était si mal en point qu'ils ont recommandé sa mise hors fonction, et que des fenêtres soient ouvertes pour procéder aux changements d'air. Ce qui a été fait.

Si les appareils destinés à la ventilation doivent être propres, il en va de même pour leur environnement immédiat. Advenant que l'air qu'ils redistribuent dans un immeuble soit impur, parce que des poubelles sont entreposées à proximité, ou qu'il s'y trouve des entrées au gaz propane, les conséquences pourraient être tout aussi désastreuses.

### IMPACTS SUR LA LONGÉVITÉ

Ne pas faire l'entretien d'un système de ventilation aura aussi des répercussions sur sa longévité. En fait, les appareils dysfonctionnels s'useront prématurément. À plus forte raison s'ils ont été mal installés au départ, et que cela a une influence



La pollution intérieure n'est pas que physique. Selon André Bourassa, architecte, certaines personnes présentent des symptômes allant de bénins à graves, lors d'expositions aux champs électromagnétiques.

négative sur leur fonctionnement. Un tel scénario entraînera des décaissements d'argent plus hâtifs pour une copropriété. « Pourtant, chaque dollar investi en entretien préventif permettrait d'épargner le double, et même le triple à long terme. Cette économie vaut son pesant d'or, car un seul appareil de ventilation peut coûter de 5 000 à 80 000 dollars », prévient Magali Crevier.

Malheureusement, les copropriétaires ont tendance à investir sur ce qu'ils voient, mais aussi sur ce qui représente une valeur tangible. Un syndicat retiendra les services d'une entreprise en déneigement et en aménagement paysager, qui n'a pourtant aucun impact sur l'entretien et la conservation du patrimoine bâti, bien que cela soit essentiel à la bonne marche d'une copropriété. De même, les copropriétaires voudront peut-être repeindre leur hall d'entrée, plutôt que d'assurer une ventilation saine dans l'immeuble.

### OMNIPRÉSENCE BACTÉRIENNE

Les bâtiments dépourvus d'un système de ventilation sont-ils sujets à une omniprésence bactérienne dans l'air? « Beaucoup moins que les autres, car ils sont généralement plus anciens. Leur enveloppe est perméable, si bien que l'air extérieur s'y infiltre aisément », détaille Magali Crevier. Quoi qu'il en soit, la qualité de l'air intérieur est une question extrêmement importante. Négliger cet aspect pourrait générer de sérieuses problématiques, mais aussi hypothéquer la viabilité même d'un immeuble. □

**La COPROPRIÉTÉ**

- Formation sur la copropriété
- Conseil et soutien administratif
- Présidence d'assemblée

**Francis Joannette,**  
B.gest., Pl.fin., Adm.A.  
PRÉSIDENT ET FORMATEUR

info@solutionsgj.com  
450.951.0976

**solutionsgestionjoannette.com**

**Montréal**  
405, rue Ogilvy, bureau 106,  
Montréal, (Québec) H3N 1M3  
Tél.: 514 899-0823 Fax.: 514 899-1025

**Rosemère**  
481, chemin Grande-Côte,  
Rosemère (Québec) J7A 1M1  
Tél.: 450-434-7117

Cell.: 514 434-1289  
jlauzier@hpdg.ca  
hpdg.ca



DOSSIER Bâtiment

Sous-sols

# PRENDRE SOIN DE SES FONDATIONS

Véritables socles sur lesquels repose une statue, les fondations portent leur immeuble à bout de bras. Elles doivent donc être d'une solidité à toute épreuve et mises en place dans les règles de l'art, sous peine d'occasionner des maux de tête aux occupants.

**Une fondation** transmet les charges d'un bâtiment au sol ou au roc, selon les conditions du terrain et le type d'immeuble construit. Elle ne devrait requérir qu'un minimum d'entretien pendant toute sa durée de vie utile, à la condition d'être bien construite.

Avant de procéder à la mise en place de quelque fondation que ce soit, une étude géotechnique permettra d'analyser les propriétés du site investi. À titre d'exemple, on voudra savoir à quelle profondeur se trouve le roc et quelle est la nature du sol, pour savoir s'il est possible d'y construire un bâtiment projeté. Certaines argiles peuvent réserver des surprises par temps sec. En pareille situation, les arbres matures sont susceptibles de pomper l'eau que contient cette argile. Résultat : l'immeuble en place risque de s'affaisser. « On a pu observer ce phénomène dans l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, qui comporte des sols argileux. Leur capacité portante a été adéquate pendant des décennies. Mais en raison d'étés plus

secs, la situation a passablement changé », relate Patrick Ouellet, ingénieur et directeur de projets chez Cosigma. Il a donc fallu stabiliser plusieurs immeubles en y installant des pieux.

## SOUS-SOLS HUMIDES

On entend souvent parler des sous-sols qui sentent l'humidité. Ce phénomène s'explique par des infiltrations d'eau ou une ventilation déficiente. Il faut comprendre que l'humidité contenue dans le sol peut se transmettre au béton, un matériau poreux, si bien qu'un sous-sol mal ventilé souffrira forcément d'une humidité excessive. Par conséquent, chauffer un sous-sol pendant toute l'année permettra d'éliminer les mauvaises odeurs. L'erreur souvent commise consiste à y interrompre le chauffage en dehors de la saison froide.

« Une température minimale devrait y être maintenue en permanence, afin d'éviter le point de rosée, qui génère une condensation de l'air sur les murs », prévient Normand Tétrault, ingénieur et fondateur de Soconex. Il faut savoir que ce matériau n'est pas un isolant. Par conséquent, les surfaces extérieures d'une fondation devraient toujours être isolées au moyen d'un polystyrène extrudé, de sorte que le béton soit maintenu au chaud pendant toute l'année. « Mais comme le Code de construction du Québec n'oblige pas cette précaution, rares sont les entrepreneurs qui le font », ajoute-t-il.

**Le point de rosée se produit lorsque la charge d'eau (humidité) dans l'air est excédentaire, si bien qu'il en résulte une condensation qui ira se coller aux parois d'une fondation. Pour éviter cette problématique, la température d'un sous-sol devrait être maintenue, pendant toute l'année, à un minimum de 15 degrés Celsius. L'idéal serait d'y maintenir un taux d'humidité relative avoisinant les 40 %.**



## STATIONNEMENTS SOUTERRAINS

Le printemps est la saison propice pour vérifier l'état d'un stationnement souterrain. Celui-ci sert à garer des voitures, mais ses murs font également office de fondation. Il faut surveiller les membranes d'étanchéité, qui protègent ses dalles structurales, et les entretenir au besoin. Les véhicules y transportent des sels de déglacage ainsi que du gravier, qui finissent par endommager ces membranes. Le calcium peut aussi abîmer la base des colonnes qui supportent les dalles, auquel cas la structure d'un stationnement souterrain pourrait être sérieusement dégradée.



À l'instar des façades d'immeubles, les stationnements souterrains doivent faire l'objet d'une inspection tous les cinq ans, en vertu du chapitre Bâtiment du Code de sécurité. Pour en savoir plus à ce sujet, consultez le site Web de la Régie du bâtiment du Québec ([rbq.gouv.qc.ca](http://rbq.gouv.qc.ca)).

Le béton est un matériau en perpétuel mouvement. Il en résulte des déflexions qui se convertissent en fissures, permettant ainsi à l'eau et aux contaminants de se frayer un chemin jusqu'aux barres d'armature (en acier), advenant qu'une dalle ne soit pas protégée adéquatement. Ce phénomène fait en sorte que tôt ou tard, l'acier finira par se corroder et gonfler, si bien qu'il s'ensuivra une délamination du béton. Ce processus est relative-



Tout syndicat de copropriétaires a intérêt à retenir les services d'un professionnel du bâtiment, pendant l'étape de préreception des parties communes. Cela dit, une fois que l'immeuble est construit, il est impossible de savoir si les fondations ont été mises en place dans les règles de l'art.

ment lent, mais les effets sont tangibles à moyen et long terme. Dans les cas extrêmes, il faut démolir la dalle et tout recommencer. Les coûts liés à cette opération sont habituellement astronomiques.

Les syndicats de copropriétaires nouvellement constitués devraient surveiller leurs fondations avec assiduité, du moins pendant leurs cinq premières années d'existence. Il s'agit d'une période critique pendant laquelle il peut y avoir du mouvement. Par la suite, une inspection ponctuelle est recommandée, car tout comme la structure d'un bâtiment, les fondations doivent bénéficier des meilleurs soins possible, afin d'être en mesure d'assumer leur rôle pendant des décennies. □

Pour éviter les infiltrations d'eau à l'intérieur d'un sous-sol, « une fondation doit être dotée d'un système de drainage efficace. Quant à ses murs extérieurs, ils devraient toujours être imperméabilisés », nous dit Normand Tétreault, ingénieur et fondateur de l'entreprise Soconex. Autrement, mieux vaut éviter la construction d'un sous-sol en présence d'eau.

L'EXCLUSIVITÉ DE

**DUMOULIN  
& ASSOCIÉS**

## Contrat de maintenance préventive pour votre garage de stationnement

Notre expertise et notre savoir-faire sont à votre disposition, non seulement pour effectuer les inspections visuelles annuelles, mais également pour effectuer l'entretien nécessaire afin d'éviter une détérioration prématurée de la structure.



**Notre contrat de maintenance STANDARD comprend, entre autres :**

- Une inspection visuelle annuelle par un de nos ingénieurs experts;
- Un rapport annuel de l'inspection pour vos dossiers;
- 10% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



**Notre contrat de maintenance COMPLET comprend, entre autres :**

- Une inspection annuelle complète, vérifiée de A à Z, par nos ingénieurs experts;
- Un rapport complet de l'inspection pour vos dossiers;
- Un nettoyage en profondeur de votre garage de stationnement par lavage sous pression avant l'inspection (y compris les tuyaux et les portes);
- 15% de rabais sur les réparations à effectuer par Dumoulin & Associés.



**514 337-7404** RBQ: 2521-4800-24  
**dumoulinetassocies.com**  
info@dumoulinetassocies.com



# SINISTRE<sup>MD</sup> MONTRÉAL

CONSTRUCTION - NETTOYAGE

*D'un assuré rassuré  
à un autre*



- Travaux d'urgence
- Service de **barricadage** et sécurisation des lieux
- Dégarnissage d'urgence
- Aspiration et pompage d'eau
- Séchage restauratif
- Sécurisation d'un site temporaire
- Dégarnissage & démolition
- Amiante
- Construction-réparation de dommage



13160, Métropolitain Est  
Montréal QC H1A 4A7  
RBQ 5634-0375-01

**Tél.: 514 444-6666**  
[urgences@sinistremontreal.qc.ca](mailto:urgences@sinistremontreal.qc.ca)  
[www.desgarsdeau.com](http://www.desgarsdeau.com)



Gilbert,  
Deschênes  
et associés  
*évaluateurs-conseils*

Vos professionnels  
en **fonds de  
prévoyance** et en  
valeur aux fins  
d'**assurance**

Québec | 418 650-1459  
Montréal | 514 349-0010

[info@gdaec.ca](mailto:info@gdaec.ca)  
[www.gdaec.ca](http://www.gdaec.ca)



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.



VOTRE PROPRIÉTÉ. NOTRE PASSION.

YOUR PROPERTY. OUR PASSION.

- GESTION IMMOBILIÈRE  
Property Management
- GESTION DE COPROPRIÉTÉS  
Condominium Management
- CONSULTATION GRATUITE POUR LES SYNDICATS EN DIFFICULTÉ  
Free consultation for condominium associations

ÉQUIPE BILINGUE / Bilingual team  
(514) 341-8827

[www.condo-vision.com](http://www.condo-vision.com)





# LE SENTIMENT DU MÉNAGE ACCOMPLI

Le ménage du printemps est une donnée importante à considérer pour plusieurs syndicats de copropriétaires. Cet exercice annuel participe à l'entretien préventif d'un immeuble, car il pourrait permettre la détection d'anomalies qu'il faudrait dès lors corriger.

**Les dalles de stationnement** hors sol sont les premières visées par ce nettoyage saisonnier. Pendant le lavage des membranes d'étanchéité qui les recouvrent, celles-ci pourraient révéler un niveau d'usure élevé, si bien qu'il faudrait les remplacer. En pareille situation, la compagnie qui a été mandatée pour faire le ménage doit prévenir le syndicat concerné.

## LAVAGE À HAUTE PRESSION

« Nous procédons au nettoyage des membranes en déployant un jet d'eau à haute pression, afin d'enlever les particules et les saletés (ex. : sel de déglacage et gravier) qui sont transportées, quotidiennement, par les véhicules qui entrent et sortent du stationnement », détaille Ernesto Williamson, directeur des opérations chez Chiffon Doré. Cette compagnie, qui a été fondée en 1997, fait du nettoyage en tous genres au sein d'immeubles détenus en copropriété. Elle entretient d'excellentes relations avec sa clientèle.

Laver les membranes pourrait aussi permettre la détection d'une corrosion des barres d'armature, que ce soit dans les dalles ou à la base des colonnes d'un stationnement, en raison de fissures qui auraient fait percoler l'eau dans le béton.

## COPROPRIÉTAIRES FAUTIFS ET RAPPELS

Les opérations liées aux stationnements ne sont pas toujours fluides, car dans certains immeubles, il subsiste invariablement quelques copropriétaires qui ne respectent pas les consignes, le temps que le ménage soit fait. L'espace investi doit être entièrement libre, ce qui veut dire qu'aucun véhicule n'y est admis, au risque d'imposer des amendes aux personnes fautives. La mauvaise foi n'est pas toujours en cause en pareille situation. Quelques copropriétaires peuvent avoir oublié qu'un nettoyage était prévu, raison pour laquelle leur syndicat a non seulement intérêt à aviser tout le monde, mais à faire un ou deux rappels, afin que l'ensemble des copropriétaires et occupants captent le message.



## SOLUTION DE PAIEMENT SPÉCIALISÉE EN IMMOBILIER

GESTIONNAIRES - SYNDICATS AUTOGÉRÉS

### UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN AUTOGESTION



- Un outil simple et facile à utiliser par vos bénévoles
- Quelques minutes par mois pour collecter vos sommes dues
- Aucun besoin de logiciel avec notre plateforme Web accessible de partout dans le monde
- Un accompagnement humain et personnalisé au besoin

### UN ALLIÉ POUR LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS



- Un guichet unique pour payer vos frais de condos, vos honoraires et vos fournisseurs
- La seule solution de paiement gérant le multi-compte et le multi-institutions financières
- Toutes les meilleures pratiques de l'industrie du paiement électronique réunies au même endroit
- Une expertise-conseil unique en immobilier
- Compatible avec les logiciels immobiliers CondoManager, Hopem, Magex, Acoma et Spectra

Profitez d'un mois d'essai gratuit

**Otonomsolution.com**

1-855-OTONOM-1(686-6661)

**10**  
ans

PARTENAIRE EXCLUSIF



## MÉNAGE DE PRINTEMPS

Le ménage du printemps se fait en deux temps chez Chiffon Doré. Outre les stationnements, les tapis sont également visés. Le système généralement en vigueur, en cette matière, consiste à les retirer au printemps. Ils sont ensuite nettoyés et réinstallés l'automne suivant.

### UN TRAVAIL BIEN FAIT

Le nettoyage d'immeubles peut avoir l'air simple en apparence, mais dans les faits, ce travail requiert une grande vigilance. Pour assurer des prestations optimales sans anicroche, le personnel doit être formé et supervisé. C'est la meilleure façon d'éviter, autant que faire se peut, des incidents fâcheux qui viennent ternir la réputation d'une entreprise.

Par ailleurs, tout syndicat de copropriétaires aurait intérêt, sans exception, à vérifier si la compagnie avec qui il fait affaire a souscrit une assurance responsabilité civile. En outre, ses dirigeants doivent, au besoin, miser sur des interventions rapides auprès de la clientèle. « Mes 30 employés sont en lien direct avec moi. En cas de pépin avec un client, j'interviens immédiatement », fait savoir Ernesto Williamson.

Il ajoute que bien des syndicats de copropriétaires lui ont avoué que dans le passé, des entreprises en nettoyage ne leur avaient pas donné entière satisfaction. Lorsqu'ils avaient besoin d'assistance, ils se sentaient abandonnés. On leur disait que le directeur était en vacances, ou que le superviseur irait les rencontrer, alors que dans les faits, il brillait par son absence.

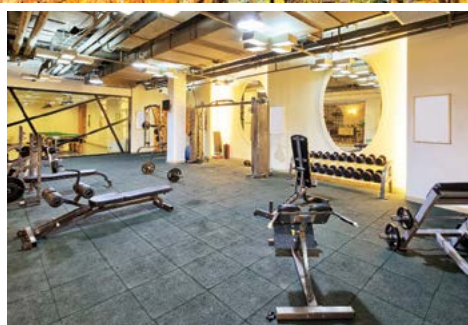
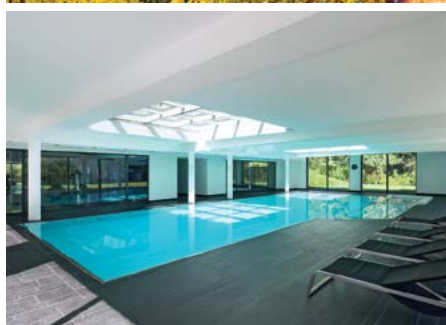
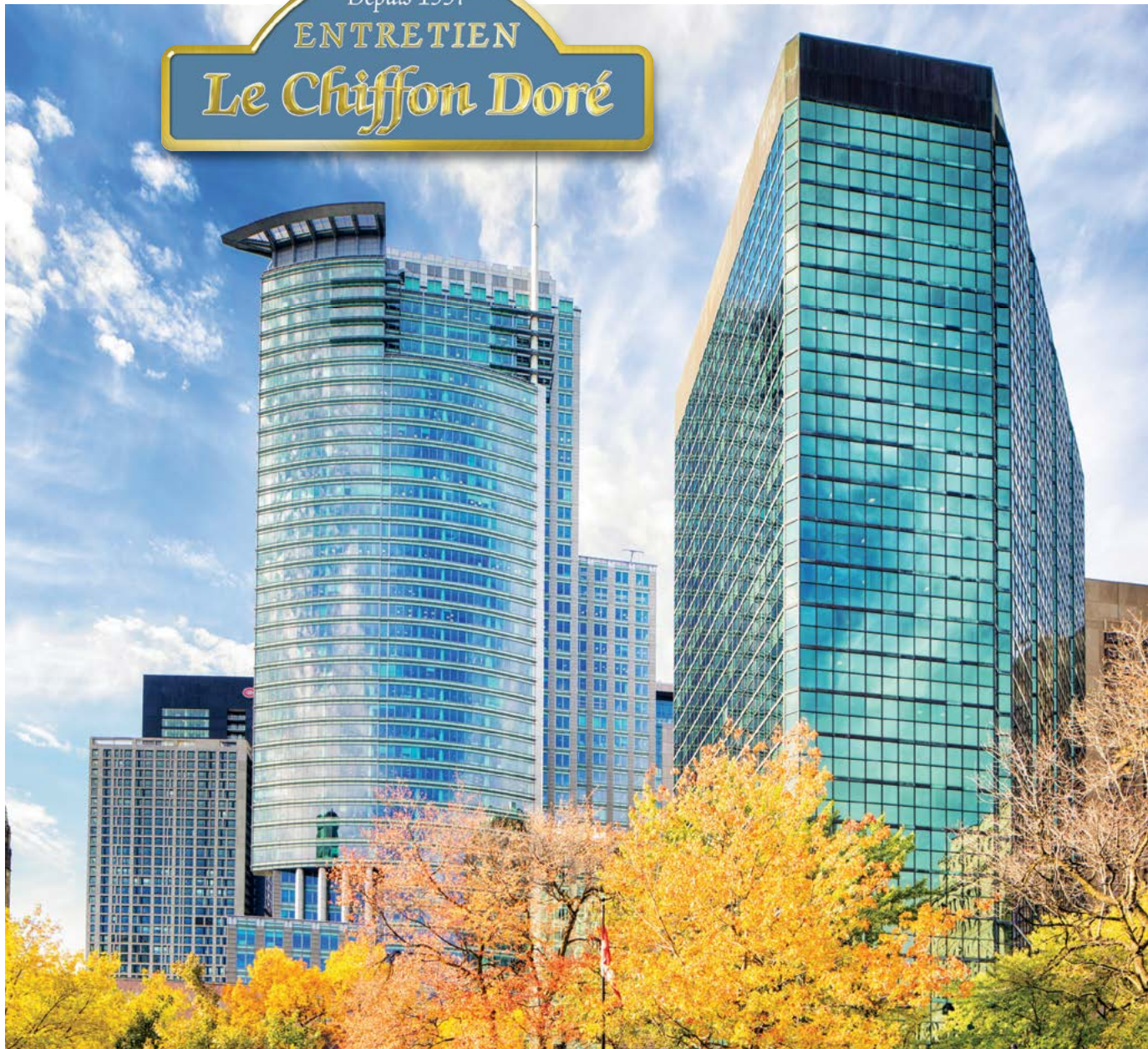
### UNE JOURNÉE DE TRAVAIL OU PLUS

Dans les grands ensembles détenus en copropriété, le ménage à faire peut s'échelonner sur plusieurs jours. Par conséquent, il faut coordonner les activités qui s'y dérouleront, et faire en sorte que leurs résidents ne soient pas incommodés par les opérations qui en découlent.

Quant au personnel, les employés seront beaucoup plus efficaces s'ils sont bien traités. « Ils sont notre priorité, si bien que nous travaillons très fort pour les garder en créant un climat familial », explique Ernesto Williamson, qui a également instauré un système axé sur une rémunération avantageuse, ainsi qu'une reconnaissance pour le bon travail accompli. Traiter un employé avec respect fera en sorte qu'il restera longtemps au sein d'une même entreprise. Cette philosophie aura des répercussions positives sur le personnel, ainsi que des retombées directes sur un syndicat de copropriétaires, qui bénéficiera par conséquent d'un service d'une qualité optimale. ▣



Depuis 1997  
ENTRETIEN  
*Le Chiffon Doré*



Nous sommes les spécialistes de l'entretien au Québec

*On s'occupe de tout !*

**514 325-0825**

[www.chiffondore.com](http://www.chiffondore.com) | [info@chiffondore.com](mailto:info@chiffondore.com)





# Instaltech

# Portes et fenêtres

division immeuble multi-logements

## POURQUOI FAIRE AFFAIRE AVEC INSTALTECH POUR VOTRE IMMEUBLE?

- produits de qualité supérieure
- durabilité a long terme
- entente d'escompte de volume pré-négocié avec les fabricants
- garantie sans tracas de 10 ans pièces et main-d'œuvre
- équipe d'installation expérimentée en règle avec la CCQ
- scellement extérieur avec les produits adfast garantie 50 ans
- planification des cédules d'installation faites directement avec les locataires et co-proprétaires
- chantier laissé propre tous les jours



**Instaltech**  
133, Ch des Anglais Mascouche QC J7L 3N8  
Bur: 450.417.7889 - FAX: 450.325.1727

**[www.instaltech.ca](http://www.instaltech.ca)**







ASSURANCE

# DOUBLE ASSURANCE EN COPROPRIÉTÉ

## Source de confusion et de division

L'assurance en copropriété est le fruit d'une recette complexe. Plusieurs syndicats de copropriétaires ne maîtrisent pas ce produit. De leur côté, certains assureurs et experts en sinistre en font une interprétation parfois inexacte.

**Il se trouve** des juristes pour l'affirmer, si bien qu'au final, la copropriété se laisse porter par le bon vouloir de tout un chacun en ce domaine, ouvrant ainsi la porte à la confusion et à la division.

La principale fausse note découle d'une incompréhension de l'assurance du syndicat, par rapport à celle des copropriétaires. La première couvre les dommages causés aux parties communes et privatives, à l'exception des améliorations qui ont été apportées aux parties privatives. À titre d'exemple, advenant que le plancher d'origine soit remplacé par un revêtement d'une qualité supérieure, l'assureur du copropriétaire paiera un certain montant pour le faire réparer ou remplacer.

### Y A-T-IL EU AMÉLIORATION?

Mais il voudra d'abord savoir s'il y a eu amélioration entre le revêtement d'origine et celui de remplacement. Dans l'affirmative, l'indemnisation versée par l'assureur du copropriétaire couvrirait la différence entre le coût du matériau installé, initialement, et celui utilisé pour le substituer. À titre d'exemple, dans le cas d'un plancher flottant d'origine qui coûte 3 \$ (en vertu d'une somme actualisée) le pied carré, en comparaison d'un plancher en chêne massif à 5 \$ le pied carré, l'assureur du syndicat paiera 3 \$, tandis que celui du copropriétaire se chargera des 2 \$ restants. Malheureusement, l'acheteur de deuxième ou troisième génération qui acquiert un condo existant ignore, bien souvent, les améliorations apportées par ses prédécesseurs.

### LE NOUVEL ARTICLE 1070

D'ici quelque temps, ce genre de situation pourra être évité, en vertu des nouvelles dispositions prévues à l'article 1070 du *Code civil du Québec*. Elles découlent de l'adoption du projet de loi 141, sanctionné en juin 2018. Un troisième paragraphe a été ajouté à cet article, qui se lit comme suit : « Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables.



## DOUBLE ASSURANCE | Source de confusion et de division

Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. »

Cette description, qui jouera un rôle d'unité de référence, devra être consignée au registre d'une copropriété, afin que les copropriétaires qui en font la demande puissent le consulter. Les copropriétés créées avant le 30 octobre 2017 devront, d'ici le 13 juin 2020, avoir produit une ou plusieurs descriptions des parties privatives. À défaut de le faire, un assureur tiendra pour acquis qu'aucune amélioration n'y a été apportée (au 31 octobre 2017). Par conséquent, tout dommage causé à ces améliorations sera couvert par l'assurance du syndicat. En pareille situation, une collectivité de copropriétaires s'exposerait à une insuffisance d'assurance, par le fait que la valeur de reconstruction de son immeuble pourrait être sous-évaluée. À titre d'exemple, s'il est établi qu'il faut 10 millions pour le reconstruire, mais que les améliorations apportées aux parties privatives ne sont pas incluses, ce sera effectivement le cas.

Deux options s'offrent aux syndicats qui doivent faire face à un tel scénario. La première consiste à ne rien faire, auquel cas des cotisations spéciales seraient requises, advenant que l'immeuble soit déclaré perte partielle ou totale. La seconde option impliquera une réévaluation du bâtiment, afin d'inclure ces améliorations dans la valeur de recons-

truction. Toutefois, il en résultera des iniquités au sein d'une copropriété, car certains copropriétaires se trouveront à payer une prime d'assurance majorée, à même la quote-part des charges communes (frais de condo) qui leur a été attribuée, afin d'assumer les coûts d'améliorations faites par les autres. Mieux vaut donc créer cette unité de référence. Ainsi, les administrateurs feront la preuve qu'ils gèrent l'immeuble avec diligence et d'une manière responsable. □

Le RGCQ propose à ses membres un document modèle pour effectuer la description des parties privatives. Rendez-vous au <https://fr.rgcq.org/trousse-outils/45/> pour l'obtenir. Certains juristes offrent un service d'accompagnement dans le cadre des nouvelles dispositions prévues à la loi sur l'assurance, afin qu'un syndicat puisse établir la ou les descriptions des parties privatives qui serviront d'unités de référence. Les syndicats de copropriétaires devront agir avec diligence sur cette question, car la date limite pour procéder a été fixée au 13 juin 2020. Pour en savoir davantage sur ce nouveau cadre législatif, rendez-vous sur le portail [Condolegal.com](http://Condolegal.com) et cliquez sur l'onglet « Assurances » (dans le menu situé en haut de la page), puis sélectionnez l'onglet « Fiches pratiques ».

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

**COSSETTE & TOUCHETTE inc.**  
5170, rue de Verdun  
Montréal (Québec) H4G 1N6  
Tél. : 514 v519-1573  
info@cossettetouchette.com

ENTREPRISE  
**Agréée**  
**RGCQ**  
FONDS  
DE PRÉVOYANCE

cossettetouchette.com

**GESTIONESP**  
CONDOS & IMMOBILIER

Éric St-Pierre  
Gestionnaire de condo  
et immobilier

T. 514.546.6131  
C. Gestionesp2013@gmail.com  
W. gestionesp.com

**VOTRE SPÉCIALISTE INDÉPENDANT  
DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ**

514 374-9944 POSTE 229  
INFO@GAUDREAUASSURANCES.COM  
GAUDREAUASSURANCES.COM

**Gaudreau**   
Assurances

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
ET SERVICES FINANCIERS



BFL fait toute la différence

CABINET DE SERVICES FINANCIERS

# PROTECTION CONDO

## Programme d'assurance de copropriétés

Découvrez les nombreux avantages du programme  
*Protection Condo* exclusif à BFL CANADA

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec :

**Patrick Beauvais**

Courtier en assurance de dommages

Directeur clientèle

514 904-4434 | [pbeauvais@bflcanada.ca](mailto:pbeauvais@bflcanada.ca)

[bflcanada.ca](http://bflcanada.ca) |







## L'ARTICLE 1074.2 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

partir de l'assurance responsabilité civile des copropriétaires. Ce changement déséquilibre les responsabilités et la répartition des indemnités entre les assureurs du syndicat et des copropriétaires.

### DES CONSÉQUENCES TRÈS LOURDES POUR LES SYNDICATS

Sans qu'il en ait été question pendant les consultations, ou que cet aspect n'ait été discuté avec les différentes parties prenantes avant le dépôt, puis l'adoption quasi instantanée de la loi, ce nouvel article a aujourd'hui des conséquences financières graves pour les copropriétés.

Le nouvel article 1074.2 n'empêche pas le syndicat de réclamer la franchise au copropriétaire de l'unité où s'est déclaré le sinistre, mais les assureurs l'interprètent comme annulant la présomption de responsabilité qui existait auparavant. Ils demandent maintenant au syndicat de prouver que le copropriétaire a commis une faute pour engager la responsabilité de ce dernier. Par ailleurs, le deuxième alinéa précise que : « est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa ».

Cet article est sans conséquence pour les sinistres où il est possible de prouver une faute du copropriétaire, mais la donne change complètement lorsque l'interprétation est moins claire (bris de robinetterie, chauffe-eau, toilette, par exemple).

Dans les faits, depuis l'entrée en vigueur de cette disposition, les assureurs en responsabilité civile des copropriétaires refusent de rembourser au syndicat la franchise que ce dernier a déboursée auprès de son assureur. Les démarches se sont complexifiées et les coûts ont augmenté pour les syndicats. Pourtant, aucune contrepartie n'existe pour compenser ce nouveau déséquilibre.

# UNE ÉPINE DANS LE PIED D'UN SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Le projet de loi 141 a été adopté le 13 juin 2018 et plusieurs de ses dispositions relatives à l'assurance de copropriété sont entrées en vigueur en décembre dernier. Parmi celles-ci, l'article 1074.2 constitue une mauvaise surprise pour les syndicats de copropriétaires, en ajoutant un fardeau financier nouveau, imprévu et difficilement explicable.

## UNE GENÈSE NÉBULEUSE

Les nouvelles mesures sur l'assurance des copropriétés ont tout d'abord été présentées dans le projet de loi 150, puis transférées dans le projet de loi 141, afin d'être votées dans l'urgence avant la fin des travaux parlementaires du dernier gouvernement. Ce faisant, plusieurs formulations ont changé entre le projet de loi 150 et le projet de loi 141, sans être soumises à consultation ou commentaires auprès des parties prenantes du domaine de la copropriété.

Ainsi, parmi ces mesures, l'article 1074.2 a été présenté et adopté le 5 juin 2018 en commission. Il se lisait comme suit :

**1074.2** Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable

*ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute.*

*Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.*

Cette nouvelle disposition a été adoptée définitivement, avec le reste du projet de loi 141, le 13 juin dernier. Sa portée n'a pas été évaluée par les différentes parties prenantes et elle est à l'origine d'un vif débat. Certains considèrent que ce nouvel article ne modifie pas substantiellement les règles de responsabilité et d'indemnisation autour d'un sinistre. Cependant, l'interprétation des assureurs est tout autre. Ils considèrent que la faute du copropriétaire doit être prouvée avant d'indemniser le syndicat pour le montant de la franchise, à

GESTION VILLES DU FUTUR **RJV**

COMMUNICATIONS

1250, boulevard René-Lévesque

PARTENAIRE HÔTE OFFICIEL

# MONTREAL DU FUTUR

7<sup>e</sup> ÉDITION

[www.montrealdufutur.ca](http://www.montrealdufutur.ca)



Crédit photos : Photographie Bob Hendriks & A.J. Gentle

Une exposition incontournable des projets immobiliers  
(résidentiels, commerciaux, mixtes, institutionnels, d'infrastructures et de transports)  
qui moduleront le profil de Montréal dans les prochaines années !

1250, boulevard René-Lévesque

ESPACES PUBLICS DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET ESPLANADE EXTÉRIEURE (CHAPITEAU)

Soirée d'ouverture VIP le mardi 28 mai 2019

ENTRÉE GRATUITE DU 29 MAI AU 4 JUIN 2019

en date du 9 avril 2019

• PARTENAIRE HÔTE OFFICIEL •

1250, boulevard René-Lévesque



• PARTENAIRES PLATINE •

Montréal 

Immobilier  
commercial

Premières  
en affaires

les affaires  
plus qu'un média

ASAP  
Movers 

ESPACE  
MONTRÉAL

LUXE  
immobilier de luxe

BROCCOLINI

• PARTENAIRES ARGENT •

LANGLOIS  
AVOCATS - LAWYERS

RANGER  
SON • ÉCLAIRAGE

INDIGO  
PLACE AU FUTUR



BOMA QUÉBEC

Drézel  
UN PLAISIR À VIVRE

CORBEC

Edifica CREWM

imtl.org  
Images Montréal

Mp

MENKES  
SHOONER  
DAGENAIS  
LETOURNEUX  
ARCHITECTES

mccarthy  
tetrauit

AZRAN &  
ASSOCIÉS  
AVOCATS INC.  
AVOCATS  
ATTORNEYS AT LAW

FASKEN

PROVENCHER\_ROY

IDU Institut de  
développement  
urbain du Québec

lemay

Kodem

LE GROUPE  
JENACO  
MECANIQUE DU BÂTIMENT  
DEPUIS 1924

JLL

SYMPHONIA  
向口向

RG  
GCO Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec

omniplast

INFO: GESTION VILLES DU FUTUR • 514-875-1353 poste 205 • [rjv@rjvcom.com](mailto:rjv@rjvcom.com)



## ASSURANCE COPROPRIÉTÉ | Article 1074.2

Les assureurs n'ont pas ajusté leurs tarifs, les recours contre les copropriétaires fautifs ne sont pas simplifiés.

La conséquence la plus grave est que des travaux urgents ne sont pas effectués au détriment de l'immeuble et des copropriétaires. Cela est d'autant plus regrettable que le projet de loi 141 prévoit une nouvelle obligation pour les copropriétaires de souscrire une assurance responsabilité civile, précisément pour faire face à ces situations. L'intention du législateur n'était donc pas de priver les syndicats de la présomption existante. L'interprétation des assureurs est donc difficilement justifiable.

### POSITION ET ACTIONS DU RGCQ

L'article 1074.2 augmente la charge financière pour le syndicat et les copropriétaires sans bénéfice évident, puisque le système précédent fonctionnait bien. Il s'agit donc d'une évolution négative, dont le RGCQ a été alerté par des membres à la fin du mois de février.

Par conséquent, dès le début du mois de mars, le RGCQ a transmis au ministère des Finances et au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation des recommandations quant à l'article 1074.2.

Profitant des consultations autour du projet de loi 16, le RGCQ a mis en lumière cette situation dans le mémoire qu'il a déposé auprès de la Commission de l'aménagement du territoire. Pour résoudre le problème causé par l'interprétation, le RGCQ propose la formulation suivante :

*1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome d'un bien dont il est le gardien ou par les personnes dont il est responsable.*

**PROTECTION THERMIQUE  
POUR VITRAGES  
HIVER/ÉTÉ**



Tous nos produits **SYNERGY** sont certifiés.

Gagnante du prix  
Nouveauté de  
l'année 2011  
Salon de l'habitation  
de Montréal

A VOTRE SERVICE  
DEPUIS  
9 ANS  
résidentiel - commercial - industriel

Tél. : 514-583-2364      info@ecosynergy.com

**ECOSYNERGY**  
www.ecosynergy.com



**B**

**GESTION B2**

Au service de votre copropriété  
gestionb2.com | 514.773.4559

**Studio  
Sxpress**  
Suite Numérique  
Digital Studio

Denis Laframboise, B.A.A.  
Spécialiste d'enregistrement légal de réunions  
514.951.1287 • denis@studioexp.ca  
Membre corporatif de: RGCQ

**www.studioexp.ca**  
Les professionnels du multimédia



Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

Le RGCQ suivra attentivement les développements dans ce dossier. Plus largement, le RGCQ a aussi demandé à ce que les règlements relatifs à l'assurance, en particulier autour du fonds d'autoassurance et de la franchise raisonnable, soient rapidement publiés. □



RAYMOND+JOYAL  
Évaluation immobilière et services conseils

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

514 282.6669  
1 855 338.4661

RAYMONDJOYAL.CA



**Gestior**  
Gestion immobilière

VOTRE PARTENAIRE DE CONFIANCE



**Danielle Macpherson**  
présidente

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



LOGICIEL WEB TOUT-EN-UN  
POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ  
PENSÉ ET CONÇU PAR DES  
GESTIONNAIRES D'ICI.

# UpperBee\*

## POUR TOUS

### FINANCES

Logiciel comptable complet  
+ budgets + analyses et  
rapports variés, etc.

### TECHNIQUE

Carnet d'entretien + gestion  
des employés et des tâches  
d'entretien + inspections, etc.

### ADMINISTRATION

Registres + gestion des  
assemblées + réunions du C.A.  
+ lettres personnalisées, etc.

### COMMUNICATIONS

Requêtes de service + mémos  
+ sondages + bibliothèque  
de documents, etc.

## POUR LES GESTIONNAIRES

### GESTION EFFICACIE DE VOTRE FIRME

Plusieurs outils de  
gestion automatisés  
permettant d'organiser  
votre équipe et de  
gérer un grand volume  
d'immeubles.

### ACCESSIBLE VIA



DES OUTILS SIMPLES  
POUR ÊTRE PERFORMANT.

EN AUTO-GESTION  
OU EN GESTION EXTERNE

1 855 561-4184  
upperbee.com

**RABAIS**  
DE **25%**  
aux membres  
du RGCQ

\* Nouveau nom commercial  
du logiciel SolutionCondo qui  
sera dorénavant distribué au  
Canada et aux États-Unis.

# GMA

**RG  
CQ** Regroupement  
des gestionnaires  
et copropriétaires  
du Québec  
rgcq.org

CONSULTANTS

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE | GESTION IMMOBILIÈRE

Gestion de copropriété  
Évaluation de la valeur assurable  
Étude de fonds de prévoyance

Anne-Marie Gougeon, CPA, CMA, Adm.A. T. 514-840-9710  
Co-Présidente F. 514-840-9692

info@gmaconsultants.ca | www.gmaconsultants.ca  
950 rue Michelin, Laval (Québec) H7L 5C1

# Condo Action

## Gestion de copropriétés



5890 Monkland, bureau 16, Montréal, Québec H4A 1G2  
514 666-1060 • info@condoaction.com

www.condoaction.com

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

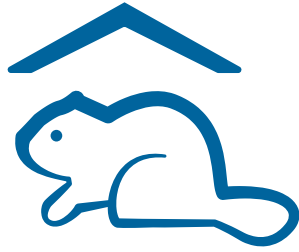
**JUSQU'À 90% DE RABAIS**  
POUR LES COPROPRIÉTAIRES  
CHEZ LES MARCHANDS PARTICIPANTS



<b>RabaisCampus</b> jusqu'à up to <b>90%</b>	<b>Location d'outils SIMPLEX</b> <b>15%</b>	<b>Studio Xpress</b> tarifs avantageux special rates	<b>BETQVEL</b> jusqu'à up to <b>30%</b>	<b>BOUTIQUE DU FLANCKER, FLANCKER, BOISFRANCO, BOISFRANCO</b> <b>8%</b>	<b>Hydro Solution</b> jusqu'à up to <b>100\$</b>
<b>ström</b> <b>15%</b>	<b>AMERISPA</b> <b>10%</b>	<b>OPÉRA DE MONTRÉAL</b> <b>10%</b>	<b>Nautifus Plus</b> <b>15%</b>	<b>HYDRO-LINK</b> jusqu'à up to <b>12%</b>	<b>ODYSSEE AQUATIQUE</b> <b>10%</b>
<b>THÉÂTRE DU RIDEAU VERT</b> <b>10%</b>	<b>solutions condo.com</b> <b>25%</b>	<b>Flammes Concept</b> <b>10%</b>	<b>Fairmont</b> <b>10%</b>	<b>COUVERNEUR HÔTEL</b> <b>18%</b>	<b>otonom / solution</b> tarifs avantageux special rates
<b>Laminaires c.ie.</b> jusqu'à up to <b>20%</b>	<b>E</b> <b>10%</b>	<b>Discount</b> jusqu'à up to <b>15%</b>	<b>tarifs avantageux special rates</b>	<b>magis</b> bonification de <b>30%</b>	<b>IRIS</b> tarifs avantageux special rates

Propulsé par le  
**RG  
CQ**  
REGROUPEMENT  
DES GESTIONNAIRES  
ET COPROPRIÉTAIRES  
DU QUÉBEC

**POUR CONNAÎTRE LES OFFRES DISPONIBLES**  
visitez le **www.privilegescondo.com**



# HOMEBEAVER

**Le choix n°1 des syndicats de condos**

Détecte toutes les fuites mêmes dans **les murs**;



Le système le plus précis et fiable de toute l'industrie pour les fuites d'eau; détecte des variations aussi faibles que **8 ml d'eau par minute**;



En cas de flot irrégulier d'eau, l'arrivée d'eau principale peut être automatiquement fermée, puis réactivée avec contrôle à **distance**.



[contact@homebeaver.net](mailto:contact@homebeaver.net)

**Honeywell Home**

[www.honeywellhome.com/en/partners](http://www.honeywellhome.com/en/partners)

**Bell**

Installation provided





# Calfeutrage Élite



**Calfeutrage Élite**, la référence pour le calfeutrage professionnel dans le Grand Montréal auprès des propriétaires, gestionnaires et promoteurs immobiliers. Que ce soit pour l'enveloppe du bâtiment tout en hauteur, les joints coupe-feu ou les installations sanitaires (agroalimentaires, pharma ou autres), **exigez toujours l'élite!**



CondoMARKETING



# Calfeutrage Élite

Calfeutrage Élite inc

178, Houle, St-Eustache QC J7P 2L6

514 910-3548 ou 450 473-3548 Téléc. 450 473-8778

info@calfeutrage-elite.com

calfeutrage-elite.com



# CONDOS EN FLORIDE L'HISTOIRE SE RÉPÈTE

La Floride est un exutoire pour les adeptes du soleil et du mercure à la hausse. Les Québécois s'y réfugient en grand nombre pendant la saison froide. Et nombreux sont ceux qui y ont acheté un condo.

**Mais au-delà des apparences** idylliques et empreintes d'exotisme, qui sont véhiculées à satiété au moyen de clichés dignes des plus belles cartes postales, la réalité quotidienne remet inévitablement les choses en perspective. La copropriété n'échappe pas à cette évidence en Floride. Bien que dans cet État américain, le cadre législatif qui la régit présente plusieurs différences par rapport au nôtre, les comportements humains n'en demeurent pas moins universels.

Personne ne le conteste : la copropriété en Floride est très attrayante pour les amoureux du temps chaud. Il s'y trouve certes d'heureux copropriétaires dont l'immeuble est administré d'une manière exemplaire, mais tous ne peuvent pas en dire autant. Mise en contexte.

## SINISTRES

Les dégâts d'eau en copropriété ne sévissent pas seulement qu'au Québec. Parlez-en à Francis Boyer, un avocat en droit de la copropriété qui travaille en Floride depuis 10 ans. Des climatiseurs dont la condensation se répand chez le voisin du dessous, il en a vu très souvent.

Les choses se compliquent davantage si le copropriétaire fautif n'a pas d'assurance responsabilité civile. Il pourrait être poursuivi et devoir payer les dommages personnellement.

Il faut savoir qu'un copropriétaire libre d'hypothèque n'est pas tenu à cette assurance en Floride. Elle est imposée d'office par les institutions financières prêteuses, et ce, pendant toute la durée d'un prêt hypothécaire. Mais ceux dont l'appartement est entièrement payé se retrouvent parfois sans assurance. Les syndicats qui l'obligent en toutes circonstances ne vérifient pas, systématiquement, que les copropriétaires la maintiennent en vigueur. Au Québec, la loi n'oblige pas de souscrire ce type d'assurance, bien que la plupart des déclarations de copropriété l'imposent.

Les murs pourris par la moisissure représentent une problématique souvent observée en Floride. L'eau s'y est accumulée pendant des années, si bien que les dommages peuvent être considérables une fois découverts. D'ailleurs, la présente édition du magazine *Condoliation* traite de ce fléau au Québec.





Dans un article précédent qui traitait des condos en Floride, *Condolaison* disait, également, que certains syndicats choisissent leurs éventuels copropriétaires. Les acheteurs doivent obtenir une autorisation pour s'installer dans l'immeuble convoité. C'est notamment le cas à Miami Beach.

Les investisseurs étrangers non assurés ont eux aussi intérêt à se méfier, car s'ils ignorent un sinistre qui les interpelle, parce qu'ils ne séjournent pas en Floride au moment où il survient, leur bien immobilier pourrait faire l'objet d'une saisie. Autrement dit, ceux qui ont une créance dont ils ne s'occupent pas risquent de perdre leur condo, à la suite d'un jugement rendu par le tribunal.

### FONDS DE PRÉVOYANCE

La Floride oblige à ce qu'un montant minimum soit versé dans le fonds de prévoyance. Néanmoins, certains syndicats votent pour ne pas être tenus à ce minimum, auquel cas la somme serait moindre. D'autres copropriétés disposent d'un fonds entièrement capitalisé (*fully funded*). Si ce n'est pas le cas, ils pourront adopter une résolution (en assemblée générale) pour permettre les appels de charges (*special assessments*), au besoin.

Les audits facultatifs en copropriété sont une autre réalité dans cet État américain. « Ils devraient être obligatoires », pense Francis Boyer. Au Québec, un audit est l'équivalent d'une analyse des composantes d'un immeuble, qui mènera éventuellement à une étude du fonds de prévoyance, afin de savoir quels seront les montants nécessaires pour faire réaliser des travaux à court, moyen et long terme.

Côté gestion de copropriété en Floride, le constat est le même qu'au Québec : n'importe qui peut devenir gestionnaire. Le projet de loi 401, qui tablait sur une réforme législative en copropriété au Québec, prévoyait d'encadrer cette charge, en imposant aux gestionnaires

de copropriété d'être membres d'un ordre professionnel, ou d'avoir complété avec succès une formation « reconnue par ce règlement ». Le 401 a été remplacé par le projet de loi 16, qui n'a rien prévu en cette matière.

### LOCATION DES APPARTEMENTS

En ce qui a trait aux locations d'appartements, plusieurs syndicats de copropriétaires du sud de la Floride limitent ce pourcentage à 10 % dans leur immeuble. Par conséquent, certains propriétaires d'unités doivent se placer sur une liste d'attente pour louer la leur. Ces copropriétés peuvent aussi déterminer une période locative annuelle restreinte, par exemple pendant un maximum de trois mois, voire interdire carrément la location.

Tout acheteur qui acquiert un condo en Floride, en l'occurrence un Québécois, a donc intérêt à bien lire la déclaration de copropriété de l'immeuble dans lequel il souhaite s'établir, avant même de faire une offre d'achat. Néanmoins, plusieurs d'entre elles sont obsolètes, car elles datent des années 1970. Dans un passé plus ou moins récent, plusieurs investisseurs étrangers, notamment des Français et des Québécois, ont commis l'erreur de ne pas la lire avant d'acheter. Ils ont ensuite appris que la location était carrément interdite, tout autant que celle de type Airbnb.

Autre considération importante à prendre en compte dans le Sunshine State : les décisions rendues dans le domaine de la copropriété doivent suivre l'interprétation des cours d'appel. Tout jugement devient donc obligatoire. C'est ainsi que la loi y trouve sa forme évolutive, ce qui ne peut que mieux servir les intérêts des collectivités de copropriétaires qui y vivent. □



**Avant d'entreprendre une procédure judiciaire, ce qui coûte très cher, la plupart des copropriétaires, en Floride, préfèrent résoudre leurs différends avant d'en arriver là. « Les gros égos sont très vite rattrapés par des tarifs juridiques prohibitifs, qu'ils n'ont pas les moyens de se payer bien souvent. Ils optent donc pour la négociation », ironise Francis Boyer, avocat en droit de la copropriété dans cet État américain.**



# BÉNÉFICIEZ DE LA MEILLEURE GARANTIE POUR VOTRE COPROPRIÉTÉ AVEC HYDROSOLUTION

## GARANTIE\* DU COMPÉTITEUR

CHAUFFE-EAU	8 ANS
PIÈCES	5 ANS
MAIN D'OEUVRE	1 AN

## GARANTIE\*\* HYDROSOLUTION

CHAUFFE-EAU	10 ANS
PIÈCES	10 ANS
MAIN D'OEUVRE	2 ANS

\* Chauffe-eau électrique, Cascade 40.

\*\* Chauffe-eau électrique, HydroSolution par Giant.

### — E N P L U S —

On s'occupe de la prise de rendez-vous auprès de chaque copropriétaire.

Notre équipe a la capacité d'installer jusqu'à **18 chauffe-eau** par jour, même le **samedi** !

Et on remet un registre pour les compagnies d'assurances.



PLUS DE

# 6000

CHAUFFE-EAU  
INSTALLÉS  
EN COPROPRIÉTÉ  
SEULEMENT EN 2016

PLUS DE

# 300

SYNDICATS VISITÉS  
PAR NOTRE ÉQUIPE  
AU COURS DE LA  
DERNIÈRE ANNÉE

---

APPELEZ NOTRE ÉQUIPE  
DÉDIÉE AUX GESTIONNAIRES

# 1 877 326-0606

POSTE 4228

---

**Hydro**  **Solution**

# Réforme du droit des assurances

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

## Êtes-vous prêts?



Depuis l'adoption du projet de loi 141 il est requis d'adopter une description des parties privatives de référence avant le 13 juin 2020, faute de quoi la copropriété sera considérée ne comporter aucune amélioration.

Le cabinet de Grandpré Joli-Coeur propose un service forfaitaire abordable pour vous accompagner dans l'établissement de ces documents. Pour en savoir plus contactez-nous au 514 287-9535 ou sur [www.djclegal.com/nos-prestations-3307](http://www.djclegal.com/nos-prestations-3307)



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

# spe

VALEUR ASSURABLE

Évaluation de bâtiments et d'équipements  
Résidentiel • Commercial • Industriel • Agricole

PARTOUT AU QUÉBEC

**Robert Plante, président**

(Région) Montréal 514 788-9777

(Région) Québec 418 227-9777

Sans frais 1 800 227-5257

[robert.plante@spevaleurassurable.com](mailto:robert.plante@spevaleurassurable.com)  
[www.spevaleurassurable.com](http://www.spevaleurassurable.com)

# CONSULTEK

EXPERT - CONSEIL

**Fernand Lemay T.P.**

Science du bâtiment

[consultek@cgocable.ca](mailto:consultek@cgocable.ca)

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

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

# SEQUOIA

GESTION IMMOBILIÈRE INC. - PROPERTY MANAGEMENT

## LE SPÉCIALISTE DE LA COPROPRIÉTÉ

SAVOIR-FAIRE - RIGUEUR - INTÉGRITÉ

ÉQUIPE BILINGUE

GESTION IMMOBILIÈRE  
[www.sequoias.ca](http://www.sequoias.ca)

500-5160, boulevard Décarie, Montréal Qc H3X 2H9

Tél. : 514-564-2200 - Fax : 514-788-4688

[info@sequoias.ca](mailto:info@sequoias.ca)



**Achetez votre condo neuf en toute tranquillité.  
Garantie de construction résidentielle  
est là pour vous protéger! \***

**GarantieGCR.com**



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

\*Garantie de construction résidentielle couvre uniquement les bâtiments visés par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, soit les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée, les duplex, triplex, quadruplex, quintuplex et les bâtiments de plusieurs unités de copropriété d'au plus quatre unités superposées.



# PROBLÈME DE FENÊTRE?

L'ALTERNATIVE AU  
REMPACEMENT

LE GROUPE   
FENESTRA

MULTI-RÉSIDENTIEL  
INSTITUTIONNEL  
COMMERCIAL

REMISE À NEUF  
PORTES & FENÊTRES

CALFEUTRAGE

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(514) 993-3333

[groupefenestra.com](http://groupefenestra.com)