



Consultez
condolegal.com

LE RGCQ SUR LE CHEMIN DE L'ÉCOLE

par Danielle Savard

C'est il y a à peine un an (le 25 novembre 1999), qu'a été créé le **Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec**. Les responsables de la formation de ce Regroupement peuvent se féliciter, un an plus tard, de leur initiative.

Fort de 70 membres représentant quelque 30 000 unités de copropriété, le RGCQ a déjà prouvé son utilité. En effet, après seulement douze mois d'existence, il présente une feuille de route impressionnante : un bulletin trimestriel tiré à 2 500 exemplaires, un site Internet fréquemment visité, des forums (dont un sur les conséquences du passage à l'an 2000, un autre sur la copropriété et la sécurité – au cours duquel un modèle de plan de mesures d'urgence a été proposé –, et un forum sur les grands travaux et

le traitement des fins de plancher) et autres rencontres qui ont soulevé de multiples questions et apporté autant de réponses.

Et voilà que le directeur du Regroupement, Richard Presseault, annonce que ses démarches auprès de l'Université du Québec à Montréal ont porté fruit. Le Service de formation sur mesure de l'UQAM offrira dès le printemps prochain un **Programme de formation de gestionnaires de copropriété**. Parrainé par le RGCQ, en collaboration avec la Chaire UQAM-SITQ Immobilier, ce programme vise les objectifs suivants :

- donner aux participants l'occasion d'acquérir des connaissances et de développer des habiletés en gestion de copropriété;
- établir le pont entre les concepts théoriques de la gestion d'une

Suite en page 3

Sommaire

1

Le RGCQ
sur le chemin de l'école

1

www.condoliation.org

4

LES FINANCES
Le financement des équipements

5

LA SÉCURITÉ
La copropriété et les foyers
La sécurité lors d'une absence
prolongée

6

NOUVEAUTÉS

7

LA BÂTISSSE
La ventilation des immeubles

9

PORTRAIT
L'Estuaire, Phase II

11

LA LOI
Les bruits du voisinage

www.condoliation.org

Le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec a maintenant son site Internet. Si vous n'avez pas eu l'occasion de le visiter, nous vous invitons à le faire dès que possible. Vous pourrez y consulter les derniers numéros de **CONDOLIAISON** en plus d'y trouver une foule de renseignements sur le RGCQ, ses activités, ses membres et même un formulaire

d'adhésion.

Ce site Internet est la création de Atanas Mihaltchev, artiste multidisciplinaire dont le parcours n'est pas banal. Originaire de Bulgarie, il obtient en 1980 son diplôme de graphiste de cinéma d'animation et de télévision à l'École supérieure des arts appliqués de Prague, en Tchécoslovaquie. Il habite tour à

Suite en page 2



Atanas Mihaltchev

tour à Sofia, Bulgarie, et à Paris, France, et collabore à la production de films d'animation (films de fiction et publicitaires) à titre d'animateur, de directeur artistique et de metteur en scène, ce qui l'amènera à prendre part à des festivals d'animation.

Atanas Mihaltchev s'installe au Québec avec sa famille en 1993. En 1995, il fonde SADDODDESIGN, une compagnie d'infographie, illustration et multimédia.

Parmi ses clients, mentionnons l'Université de Montréal, le RGCQ, le YMCA, le Boulot Vers. Et il ajoute à ses activités la réalisation et la production de vidéos de formation.

En plus de réaliser des contrats au sein de la compagnie qu'il dirige, Atanas enseigne depuis janvier 1998 à l'Académie internationale du Design et enseignera la photographie à compter de janvier 2001 à l'Université de Montréal.

Ces occupations professionnelles ne l'empêchent pas de poursuivre sa démarche artistique et de créer des œuvres qui ont fait partie d'expositions tant en Europe qu'ici.

Mais de tous les médias qu'il utilise, Atanas Mihaltchev préfère l'Internet pour sa polyvalence, la possibilité qu'il offre d'intégrer l'image et le son. De plus, l'Internet lui permet une mise à jour continue de ses créations. Il est l'unique maître d'œuvre de son travail, éliminant les nombreux intervenants qui risquent de le « gâcher » par inadvertance ou négligence. Il apprécie surtout de ce média l'instantanéité de communication qu'il offre, éliminant les délais et les distances; peut-être est-il influencé par le fait que plusieurs de ses amis et des membres de sa famille vivent à des milliers de kilomètres.

Il travaille présentement à la conception d'un site Internet qui intégrera un forum de discussion interactif permanent. Une histoire à suivre.

www.saddogdesign.com

Les communications Polytel Inc.



Contrôle d'accès
Interphone
Surveillance vidéo

8170 Montview, bureau 212 Tél. : (514) 344-3934
Ville Mont-Royal, Qué. H4P 2L7 Téléc. : (514) 344-3935



EXPERT - CONSEIL

Fernand Lemay T.P.
Science du bâtiment

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

La mission et le rôle du RGCQ

Organisme sans but lucratif, le RGCQ a été mis sur pied en 1999 pour faire reconnaître la profession de gestionnaire de copropriété et alerter les intervenants concernés sur l'importance de planifier la phase de restauration de ce patrimoine immobilier dont on chiffre la valeur, uniquement dans la grande région de Montréal, à deux milliards de dollars. Le RGCQ veut donc, en fait, favoriser une gestion professionnelle des immeubles comptant 20 unités et plus.

Le RGCQ a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété. À cette fin, le RGCQ a établi un code de déontologie visant à assurer l'absence de conflits d'intérêts entre ses membres et ceux des syndicats de copropriété. Ces dispositions rigoureuses ont pour but de garantir le professionnalisme de ses membres.

Conseil d'administration :

M. Raymond Ouimet, président
M. Jean Caron, vice-président
M. Pierre César, vice-président
M. Richard Presseault, directeur
M^{re} Yves Joli-Cœur, secrétaire et conseiller juridique

CONDOLIAISON est publié quatre fois l'an par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec. Toute reproduction des textes, illustrations et photographies de ce bulletin doit être autorisée par le RGCQ. Bien que toutes les précautions aient été prises pour assurer la rigueur des renseignements contenus dans ce bulletin, il est entendu que CONDOLIAISON ne peut être tenu responsable des erreurs ou des négligences commises dans l'emploi de ces renseignements ni de leur réalisation. Les bureaux du RGCQ sont situés au 2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6.

Direction éditoriale :

Danielle Lachance
Direction artistique :
Jean R. Beauchesne
Impression : Delpar Litho

Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec

Téléphone : (514) 522-0785
Télécopieur : (514) 522-6668
adm@condoliaison.org

Dépôt : Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCQ

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

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

Conditions d'adhésion

Être employé à temps plein ou à temps partiel comme gestionnaire, ou être administrateur-gérant, ou gestionnaire contractuel d'une copropriété comportant au moins 20 unités d'habitation et avoir acquitté la cotisation annuelle.

Fiche d'adhésion

Nom _____

Adresse personnelle _____

Ville _____

Province _____

Téléphone _____

Nom de la copropriété _____

Adresse de la copropriété _____

Ville _____

Province _____

Téléphone _____ Télécopieur _____

Courriel _____

Cotisation annuelle :

Membres étudiants, 25 \$	Membres gestionnaires, 50 \$
Membres professionnels, 250 \$	Membres corporatifs, 1000 \$

Prêre d'adresser votre demande accompagnée d'un chèque au :
Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec
2250, avenue Papineau, bureau 309, Montréal (Québec) H2K 4J6
Téléphone : (514) 522-0785



Hélène Ouellet,
conseillère en formation,
bureau des CEU et de la
formation sur mesure a
collaboré à la création de ce
programme.

copropriété et les aspects pratiques vécus dans l'industrie;

- fournir aux participants les outils pratiques permettant de gérer de façon efficace une copropriété.

Les cours s'adressent aux administrateurs, aux administrateurs-gérants et aux gérants professionnels. On y abordera :

- la gestion des opérations d'une copropriété;
- l'architecture et la construction;
- la comptabilité financière;
- les aspects juridiques liés à une copropriété.

En plus de ce programme de formation élaboré en collaboration avec l'UQAM, le RGCO continuera d'offrir forums et séminaires à ses membres. Aussi, au printemps 2001, vous pourrez participer à un forum sur la copropriété et les nouvelles technologies (La date et le programme détaillé seront annoncés en janvier).

Au chapitre des services offerts, le RGCO négocie présentement avec divers fournisseurs nationaux, parmi lesquels StarChoice, pour conclure une entente cadre avec les syndicats de copropriété.

Nous vous rappelons que le RGCO offre déjà à ses membres un service de référence de fournisseurs spécialisés dans le domaine de la copropriété (avocats, notaires, évaluateurs, professionnels de la comptabilité et de l'assurance). À cela s'ajoute un service d'animation d'assemblée : Monsieur Raymond Ouimet peut présider une assemblée générale ou spéciale, à la demande d'administrateurs qui en ont besoin.

Nous profitons de l'occasion pour souligner encore une fois que le RGCO est formé de membres bénévoles et que toutes les sommes perçues sont versées au fonds du Regroupement.

En terminant, nous réitérons notre invitation auprès de tous les gestionnaires de copropriété, actuels et futurs, à devenir membres du RGCO et ainsi bénéficier des divers services et conseils fournis par des personnes-ressources expérimentées et qualifiées. ■

PROGRAMME DE FORMATION DE GESTIONNAIRES DE COPROPRIÉTÉ

Le programme, d'une durée de quatre jours (de 9 heures à 17 heures, le samedi), s'échelonne sur deux sessions, soit deux cours à l'hiver-printemps 2001 et deux cours à l'automne 2001. Il est possible de souscrire au programme complet ou à un seul cours. Une attestation de l'UQAM et du RGCO sera remise à chaque participant du programme complet. Le coût s'élève à 395 \$ (non taxable) pour une session de formation d'une journée et à 1 295 \$ (non taxable) pour le programme complet. Les membres du RGCO pourront bénéficier d'une remise de 10 % sur les coûts réguliers.

Voici l'horaire détaillé de ce programme de formation :

17 février 2001

ASPECTS JURIDIQUES LIÉS À LA COPROPRIÉTÉ

Personne-ressource :

Me Yves Joli-Cœur

DeGrandpré, Chaurette, Lévesque avocats

Objectifs :

- connaître et comprendre les notions juridiques de base concernant la copropriété;
- circonscrire l'ensemble des responsabilités et des obligations inhérentes à la gestion d'une copropriété.

17 mars 2001

COMPTABILITÉ FINANCIÈRE

Personne-ressource :

Mme Francine Gélinas, professeure

Département des Sciences comptables, UQAM

Objectifs :

- comprendre les principes comptables généralement reconnus applicables aux organismes sans but lucratif;
- appliquer ces principes à la gestion de copropriété tout en respectant le cadre légal.

13 octobre 2001

GESTION DES OPÉRATIONS D'UNE COPROPRIÉTÉ

Personne-ressource :

M. Jacques Saint-Pierre, professeur en immobilier et

Titulaire de la Chaire UQAM-SITQ Immobilier

Collaboration :

M. Raymond Ouimet, président du RGCO

Objectif :

- maîtriser les principaux aspects de la gestion d'une copropriété.

24 novembre 2001

ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

Personne-ressource :

M. Robert Prévost, architecte, chargé de cours

Département de Stratégie des affaires, UQAM

Objectifs :

- démystifier les systèmes reliés à l'architecture et la construction;
- connaître les principaux aspects de valeur ajoutée d'un bâtiment.

LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS : PRÊT BANCAIRE OU CRÉDIT BAIL ?

par Richard Presseault

Quelle est la vie utile des systèmes électriques, électroniques et mécaniques de l'immeuble ? Quel âge ont ces systèmes ? Doit-on envisager dès maintenant la modernisation de ces équipements ? Pensez simplement à vos systèmes de chauffage ou de ventilation / pressurisation, au système d'Interphone ou encore au système d'alarme incendie / effraction non conforme et j'en passe.

Quels sont les outils à la disposition des administrateurs pour financer ces travaux de modernisation qui sont nécessairement à réaliser à plus ou moins brève échéance. Il faut planifier ces travaux et tâcher, autant que faire se peut, de ne pas faire porter le poids financier par les copropriétaires d'un seul coup en proposant une cotisation spéciale mais plutôt en échelonnant le paiement de la part de chaque copropriétaire sur plusieurs années.

Certains administrateurs ont, dans quelques rares cas, planifié le remplacement de tous les équipements majeurs de l'immeuble et, par conséquent, fait adopter années après années des cotisations spéciales modulées pour pourvoir à ces travaux.

La philosophie de la majorité des administrateurs est simplement de ne pas capitaliser dans un fonds de prévoyance (qui s'intègre au patrimoine du Syndicat et sur lequel les copropriétaires n'ont pas de droit de

propriété divis). Ils préfèrent plutôt utiliser les services d'institutions financières en proposant en contrepartie des crédits demandés des garanties conformes aux politiques des prêteurs.

De nombreux fournisseurs proposent, lors du dépôt de leur soumission, des modalités de paiement assorties de conditions de financement. Il s'agit très souvent de contrats de location acquisition, mensualisés répartis sur 3 à 5 ans avec valeur de rachat des biens acquis au début ou à la fin du contrat. **Avant de signer de telles ententes, les administrateurs devraient analyser les propositions avec l'aide de professionnels.** Un cabinet comptable peut normalement porter un jugement sur les coûts derrière les coûts de telles opérations, ne pensons qu'aux valeurs de rachat (parfois très élevées) exigées à la fin des contrats qui peuvent donner une fausse impression du coût réel de l'opération.

Votre institution financière peut dans certains cas vous aider à des conditions très avantageuses. Prêt sur billet avec période d'amortissement variable en fonction du bien acquis, remboursement par anticipation en cas de vente d'unités, taux d'intérêt lié au taux préférentiel sont autant d'options que vous proposeront vos interlocuteurs.

Les coûts financiers de ces opérations sont simples à calculer :

- Vous avez les fonds en dépôt ou investis :

le coût du financement est celui des revenus de placement perdus en utilisant les fonds ou placements pour payer les travaux et peut varier de 4 à 6 %.

- Vous optez pour la location acquisition :
le taux nominal inscrit sur le contrat peut être fixe ou flottant et donc varier de 8 à 15 %.
- Vous empruntez une partie de l'argent requis :
les frais d'intérêts payés à la banque doivent être ajoutés aux revenus de placement perdus sur la partie payée au comptant, conséquemment le coût pourrait se chiffrer de 8 à 10 %.

Comme vous pouvez le constater, il y a plusieurs façons de faire face aux coûts associés à ces travaux nécessaires pour la bonne performance technique de votre immeuble. Le gérant ou administrateur gestionnaire pourra vous proposer la meilleure solution financière en fonction de la vie utile du bien acquis, le rendement des placements des fonds et les taux de crédit courants proposés par les banquiers.

Les officiers du RGCO ont rencontré des représentants d'institutions financières pour discuter le principe d'un « programme bancaire » conçu pour les syndicats de copropriété avec toute la flexibilité requise pour investir, emprunter et garantir ses obligations. Nous souhaitons établir des normes en matière de financement et ainsi faciliter le travail de nos membres dans la gestion des finances du Syndicat.

Tous seront contents : les copropriétaires auront un immeuble techniquement à la page dans le plus grand respect des cadres législatifs en vigueur et les prêteurs auront bien gagné leur vie tout en étant un partenaire dans la vie de la copropriété. ■

Richard Presseault est gestionnaire de copropriété et directeur général du RGCO



Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

50, rue de la Barre, suite 105, Longueuil (Québec) J4K 5G2
Tél.: (514) 946-7990 (mtl) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0006
e-mail: laucandrique@qc.aira.com

LA COPROPRIÉTÉ ET LES FOYERS : AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

par Fernand Lemay

Au cours des dernières années, lors de nombreux mandats que nous avons réalisés pour le compte de copropriétés, nous avons été en mesure de constater que plusieurs projets intègrent au moment de la construction ou proposent aux acheteurs la possibilité d'installer un foyer préfabriqué dans les unités d'habitation.

En plus du climat de chaleur, de confort et de sérénité associé au feu de cheminée, le foyer semble constituer un élément important de décision à l'achat ou à la revente de l'unité. À tout le moins, elle amplifie la gamme d'acheteurs potentiels. Bien qu'il existe plusieurs types de foyers, le modèle le plus fréquemment rencontré est un foyer préfabriqué, à dégagement nul, pour combustion solide.

Il est important de préciser que les modèles dont l'installation est permise en vertu du *Code national du bâtiment* doivent obligatoirement être homologués par une firme dûment accréditée. L'homologation consiste à procéder en laboratoire à l'assemblage d'un foyer raccordé à un conduit de fumée afin de tester la qualité des différentes composantes et, en deuxième lieu, à vérifier le comportement de l'installation intégrée à l'intérieur d'une structure combustible.

Malheureusement, les nombreuses inspections visuelles et/ou expertises plus approfondies que nous avons réalisées récemment sur des installations existantes nous ont permis de constater que la réalité est tout autre.

En effet, toutes ces inspections ont révélé que non seulement ces installations ne sont pas conformes mais, qui plus est, elles représentent un risque potentiel d'incendie très élevé, caractérisé par des dérogations majeures aux instructions du manufacturier en particulier en ce qui a trait à l'utilisation de pièces incompatibles, de dégagements versus les composantes structurales et architecturales incombustibles, à l'accumulation de rebuts à l'intérieur des SAS (niches); bref, le tout a pour effet d'annihiler la garantie du manufacturier.

Ce type d'installations de fortune, par une main d'œuvre non qualifiée et insouciante s'est avérée la cause réelle de l'incendie d'une des unités contiguë à cinq autres d'une bâtisse en copropriété construite il y a plus de dix ans.

Heureusement, à part des dégâts matériels importants, ce sinistre n'a occasionné aucune blessure aux occupants. Cependant, les procédures inhérentes au règlement de ce sinistre et à la réfection majeure des unités, sans parler des considérations pécuniaires importantes et des inconconvénients causés aux copropriétaires, représentent une tâche considérable pour un gestionnaire, un défi de taille pour des administrateurs et un irritant important pour les occupants de l'immeuble.

De plus, le Service de protection incendie municipal a émis aux administrateurs un avis interdisant l'utilisation de tous les foyers de la soixaine d'unités de l'immeuble; cela a

occasionné, pour cette copropriété regroupant plusieurs unités à vocation locative, des pertes de revenus et, phénomène non négligeable, a créé un climat d'incertitude chez les copropriétaires, privant les occupants de la pleine jouissance à laquelle leur investissement leur donne le droit d'aspirer.

À la lueur de ces constatations, vous conviendrez que cette perspective est alarmante et nécessite d'être prise en sérieuse considération et ce, de toute urgence. À cet effet, il nous apparaît très important de sensibiliser les copropriétaires à ce problème; tout comme il est essentiel que les administrateurs posent des gestes concrets eu égard à cette situation.

À titre d'information, il nous apparaît opportun d'informer les administrateurs, gestionnaires et copropriétaires qu'une simple inspection visuelle primaire d'un ensemble représentatif de foyers d'une même copropriété, réalisée par un tiers et, plus précisément, par une firme d'experts spécialisés, nécessite des interventions mineures au fini intérieur des unités et des déboursés négligeables mais permet de s'assurer de la qualité des installations et d'émettre des recommandations d'utilisation sécuritaire. Ces interventions préventives devraient non seulement être prises en considération mais obligatoirement appliquées. ■

Fernand Lemay est expert-conseil chez Consulek, une firme spécialisée dans l'expertise et le contrôle de la qualité des travaux de construction dans le domaine de la copropriété.

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



ENTREPRENEUR EN MAÇONNERIE
SPÉCIALISÉ EN RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

1495, RUE CURATTEAU, BUREAU 7, MONTRÉAL (QUÉBEC) H1L 6H1
TÉLÉPHONE : (514) 355-2938 • TÉLÉCOPIEUR : (514) 355-8358

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

LA SÉCURITÉ LORS D'UNE ABSENCE PROLONGÉE

par Serge Archambault, sergent

Avec l'arrivée du temps de Fêtes, l'heure est aux réunions de famille et également, un moment propice aux vacances bien méritées, le Service de police de la Communauté urbaine de Montréal (SPCUM) ainsi que le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec ont préparé ce petit aide-mémoire à l'intention des copropriétaires qui ont l'intention de s'absenter pendant quelques temps. Les gestionnaires peuvent l'afficher tel quel dans les espaces publics de leur immeuble ou s'en inspirer pour préparer des directives similaires mieux adaptées aux résidents de leur immeuble.

Passez de joyeuses Fêtes. ■

Le sergent Archambault est superviseur au

Module Support-Conseil de la SPCUM.

Vous prévoyez vous absenter...

Afin d'éviter que cette période de repos ou de réjouissance ne tourne au constat déplaisant du vol de votre résidence, nous vous suggérons de prendre les précautions suivantes avant votre départ, afin de dissuader les voleurs éventuels :

- Rangez les objets précieux et les documents importants dans un coffret de sûreté.
- Assurez-vous de donner une apparence d'occupation, en laissant les lumières (grâce à une minuterie) et la radio (souvenez-vous qu'on entend plus de conversation à la station AM qu'au FM) allumées.
- Réglez le volume de votre téléphone au plus bas (un téléphone qui sonne à répétition sans que personne ne réponde est un signe d'absence).
- Assurez-vous que vos portes et vos fenêtres sont bien verrouillées.
- Laissez vos rideaux dans leur position normale.
- Si vous avez un système d'alarme, n'oubliez pas de l'activer.
- Ne laissez jamais vos clés dans un endroit que vous pensez sécuritaire (ex : boîte aux lettres, sous le tapis, etc.).
- Veillez à ce que vos projets de voyage ne soient pas ébruités.
- Demandez à un voisin fiable de :
 - ramasser votre courrier et les journaux laissés à votre porte (il vaut mieux mettre fin à la distribution plutôt que de l'interrompre temporairement et ne pas aviser le camelot de votre absence);
 - modifier de temps à autre la position de vos stores pour donner l'impression que l'appartement est habité (les ouvrir le matin, les fermer le soir);
 - faire occasionnellement le tour de votre appartement pour s'assurer que les fenêtres sont bien fermées, les portes bien verrouillées et, tant qu'à y être, que le chauffage fonctionne.

En terminant, si vous constatez qu'en l'absence de votre voisin certaines choses sont susceptibles d'attirer un voleur, remédiez-y ! Pourquoi ne pas rendre service !

NOUVEAUTÉS

UNE SOLUTION ASTUCIEUSE POUR LES PETITS ESPACES. COMBINÉ LAVE-LINGE ET SÉCHEUSE

Un seul appareil qui trouve tout naturellement sa place dans la salle de bain ou même dans un placard. Il se branche sur le 110 volts et comme l'air chaud du séchage est refroidi à l'eau, il ne nécessite aucune évacuation vers l'extérieur. On programme à la fois le lavage (choix de trois cycles) et le séchage dans cet appareil unique dont la cuve d'acier inoxydable résiste à la corrosion. Le chargement frontal permet des économies d'eau et d'énergie.



Le distributeur d'électroménagers Mirabex l'offre à 1 295 \$.

Renseignements : (450) 663-3734 et www.mirabex.com.

CONDO MANAGER

Un petit logiciel de gestion créé au Québec par la firme de systèmes comptables et de gestion Ingenium, Condo Manager est destiné aux administrateurs de copropriété. Condo Manager nécessite est à la fois un logiciel comptable et une base de données pour micro-ordinateur IBM ou compatible. Outre la comptabilité conventionnelle (livres comptables, états financiers, conciliations bancaires, fin d'année automatisée), Condo Manager vous permet de faire une mise à jour quotidienne des données relatives à chaque unité et intègre un traitement de texte. Enfin, la nouvelle version vous propose un module pour les paiements électroniques vous permettant de produire le fichier devant être expédié à l'institution financière.

Renseignements et commandes :

Ingenium, (450) 774-1378 et

www.cafe.rapidus.net/androuin/deting.htm

LA VENTILATION DES IMMEUBLES

par René Vincent

Le parc immobilier vieillit, les tours d'habitation sont malades, les problèmes se multiplient, tant en ce qui a trait aux infiltrations d'eau qu'à la moisissure ou à la qualité de l'air. Même les bâtiments neufs ou récents présentent des problèmes qui découlent d'un mauvais entretien et qui nécessitent des réparations. Lorsque se manifestent des déficiences, que ce soit à l'enveloppe du bâtiment (infiltrations d'eau, pourriture, etc.) ou à la qualité de l'air, il importe de réfléchir globalement à la situation et non pas de se limiter aux éléments visibles. Souvent, la ventilation de l'immeuble se révélera un élément majeur de ces déficiences, bien que cela ne sera pas évident au premier examen.

Les tours d'habitation doivent, selon le *Code national du bâtiment*, être ventilées pour maintenir une bonne qualité de l'air intérieur. Ainsi, des ventilateurs sont prévus dans l'immeuble afin d'assurer un apport d'air frais en tout temps. Cependant, cet apport d'air frais ne suffit pas toujours ou l'air n'est pas aussi propre qu'il devrait l'être.

L'importance de la pressurisation

La pressurisation des corridors apporte aussi de l'air frais à l'intérieur des unités par les portes d'entrée des

appartements, ce qui permet aux évacuateurs à l'intérieur des unités d'habitation, tels le ventilateur de la cuisinière et celui de la salle de bain, de bien fonctionner. En effet, pour qu'un ventilateur fonctionne correctement, il doit extraire la même quantité d'air que l'air qui pénètre à l'intérieur d'une pièce. Si l'appartement est complètement étanche et ne permet pas l'introduction d'air frais, alors le logement sera en pression négative et les ventilateurs ne fonctionneront pas correctement. Au surplus, si la pression est nettement négative, des problèmes graves pourraient apparaître, comme l'aspiration de l'humidité extérieure à travers l'enveloppe du bâtiment. Également, dans un tel cas, des infiltrations d'air froid seront significatives et rendront l'appartement difficile à chauffer et inconfortable.

Il importe donc que chaque immeuble soit alimenté en quantité suffisante d'air frais pour équilibrer les pressions. Et cet apport d'air frais est souvent assuré par la pressurisation des corridors ou parfois par l'installation de prises d'air supplémentaires à l'intérieur des unités d'habitation. La solution dépend du type de construction, qu'il s'agisse d'une tour d'habitation en béton ou d'une construction combustible de trois ou quatre étages.

Par ailleurs, si la pressurisation des

corridors est excessive, certaines portes, comme les portes d'appartement, s'ouvriront si facilement qu'elles pourront même blesser certaines personnes. Dans certains cas, les exfiltrations (l'air qui est expulsé du bâtiment) seront si importantes, que les scellants extérieurs se fissureront et les pare-air dans les murs seront endommagés. Ultérieurement, des infiltrations pourront affecter l'immeuble.

Il importe donc de bien calibrer la pression des corridors, mais également des appartements. Si certains corridors n'étaient pas correctement pressurisés ou s'avéraient en pression négative, c'est-à-dire qu'ils aspirent l'air plutôt que de le pousser, d'autres phénomènes apparaîtraient. Par exemple, les ventilateurs de cuisinière et de salle de bain ne fonctionneraient plus correctement, augmentant ainsi le taux d'humidité à l'intérieur des unités de logement, réduisant d'autant le confort des occupants; la pression négative du corridor aspirerait l'air des appartements et l'on y percevrait des odeurs de friture, etc.

La pressurisation ou la dépressurisation des unités d'habitation entraîneront donc l'augmentation de l'humidité dans les cavités murales et la pourriture des éléments qui causeront des moisissures et/ou la détérioration



BDB
Évaluateurs Agréés
Chartered Appraisers

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

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

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)
Fax: 514.931.7911

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



SCARAM

Les Services techniques de béton **Scaram** ltée
Scaram Concrete Technical Services Ltd.



20
2002-2022
Une réputation prestigieuse
À privilégier réputation

Roger Caon

1995 Ouest, boul. St-Elzéar
Chomedey, Laval, QC H7L 3N7
Tél: (450) 687-3443 Fax: (450) 687-3447
E-mail: scaram@total.net

de la qualité de l'air, entraînant des problèmes de confort et même de santé chez les occupants.

Inspection et entretien

Comme nous l'avons vu, l'apport d'air frais est essentiel au maintien de la qualité de l'air à l'intérieur des habitations. Cependant, il n'est pas toujours facile de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'air. Trop souvent, les systèmes de ventilation et d'apport d'air frais sont contaminés par la moisissure dans les mécanismes de ventilation ou dans les conduits proprement dits. Il s'avère essentiel de vérifier périodiquement les filtres ainsi que les équipements périphériques afin de s'assurer de la qualité de l'air transporté.

Outre cette problématique importante, surtout dans les bâtiments d'un certain âge, la quantité d'air s'avère un élément primordial. En effet, au fil des

ans, on a évalué à la hausse la quantité d'air frais nécessaire. Au cours de la même période, les équipements ont vieilli et se sont dégradés. La capacité des systèmes de ventilation de certains immeubles ne peut donc plus répondre aux exigences actuelles. Si certains malaises se manifestent, il peut s'avérer utile de consulter un expert en bâtiment. Ce dernier sera en mesure de détecter d'éventuelles déficiences de l'enveloppe du bâtiment ou de recommander la vérification et, si nécessaire, la modification du système de ventilation.

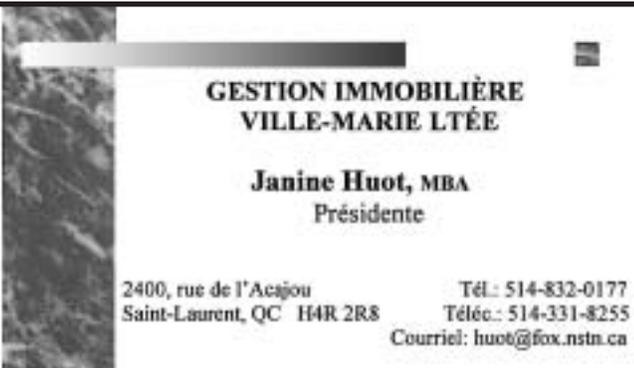
L'entretien du système s'inscrit dans le processus normal, mais son remplacement ou sa modification représente une dépense importante. Il est donc essentiel de bien entretenir son équipement, ainsi que de vérifier si d'autres éléments peuvent être la cause de désordres pouvant affecter l'immeuble et ses occupants.

Les piscines : une source supplémentaire d'humidité

Les immeubles pourvus d'une piscine intérieure devraient faire l'objet d'une attention particulière. En effet, une pressurisation excessive de cet espace pousse l'humidité dans les cavités murales et crée des désordres très importants, parmi lesquels la pourriture des murs et la détérioration significative des parements extérieurs comme la maçonnerie et les revêtements acryliques (stuc). Ces espaces requièrent donc une inspection spécifique afin de s'assurer que la pressurisation y soit excellente et que le taux d'humidité y soit abaissé en fonction de l'enveloppe et des problématiques potentielles.

■
Monsieur René Vincent est ingénieur civil, attaché au Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec
(site Internet : pages.InfiniT.net/CIEBQ)

NE MANQUEZ PAS LE 3^e GRAND COLLOQUE DU RGCQ LA DOMOTIQUE EN MARS 2001



**GESTION IMMOBILIÈRE
VILLE-MARIE LTÉE**

Janine Huot, MBA
Présidente

2400, rue de l'Acajou Tél.: 514-832-0177
Saint-Laurent, QC H4R 2R8 Téléc.: 514-331-8255
Courriel: huot@fox.nstn.ca



Samcon
Redéveloppement urbain

CONDOMINIUMS NEUFS À VENDRE

255, rue Laurier Est (Plateau Mont-Royal)	495-9009
200, rue Faillon Ouest (Parc Jarry)	490-0008
1935, rue Wolfe (Centre Sud)	596-0944
225, rue De la Gauchetière (Centre-Ville)	397-1997



**COUVERTURE
MONTRÉAL NORD**
FERBLANTIER-COUVREUR

Stéphane Lajoie, Ingénieur

8200, rue Lafrenais
St-Léonard (Québec)
H1P 2A9


MEMBRE AMCO

Tél.: (514) 324-8300
Fax: (514) 324-9150

Licence RBQ : 1249-9471-48
Adresse électronique: cvmtln@videotron.ca
Adresse du site: www.construire.com/couverture-montreal-nord



TRO CHAINES 1990 INC.

6545, chemin St-François
Ville St-Laurent, Québec H4S 1B6
Tél.: (514) 338-1902
Fax: (514) 338-1864
Courriel: tro-chaines@sympatico.ca

**CERTIFIÉ
ISO 9002**

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL
Réparation et imperméabilisation
des dalles de stationnement
Réparation de balcon en béton

Louis Cayouette, ing.
Cell. : (514) 592-0606

L'ESTUAIRE, PHASE II



Par Bernard Paré

Bien qu'il ne puisse l'affirmer avec certitude, le gestionnaire de L'Estuaire, Phase II, estime néanmoins que la vue imprenable sur les fameux feux d'artifice estivaux constitue un des grands attraits de son immeuble. Dominant de ses 18 étages la route 132, en bordure du Saint-Laurent, L'Estuaire offre en effet un panorama saisissant de Montréal et de La Ronde. « Les résidents pourraient bien être juges pour l'Internationale Benson & Hedges », déclare Jean Caron en riant.

Pour la plupart gens d'affaires, professionnels et retraités, les

copropriétaires de l'immeuble luxueux à la fenestration abondante bénéficient en outre d'un accès protégé au Métro, par les passerelles couvertes reliant toutes les phases du complexe au centre commercial et d'affaires chapeautant la station Longueuil. « Ceux qui travaillent au centre-ville de Montréal n'ont pas à mettre le nez dehors par moins trente pour se rendre au boulot ou faire leurs emplettes, souligne Jean Caron. »

L'été, par contre, les résidents se retrouvent en grand nombre autour de la piscine ou sous la magnifique pergola qui en complète l'aménagement paysager. Toutes ces installations, de

même que la salle communautaire, ont été remises à neuf depuis l'entrée en fonctions, en juin 2000, du nouveau gestionnaire de la Phase II, qui est également responsable de la Phase I depuis



Jean Caron

septembre. Mais justement, comment Jean Caron a-t-il été choisi pour administrer ces immeubles ?

« Je suis comptable de formation, explique l'homme de 48 ans qui a ses propres bureaux en copropriété au rez-de-chaussée de l'édifice. Après quelques années dans une firme de comptables agréés, on m'a embauché comme contrôleur dans une entreprise de construction, ce qui m'a permis de me familiariser avec l'immobilier et, surtout, avec les différents aspects de la construction. Le secteur m'intéressait, et j'ai décidé de fonder une petite entreprise de gestion immobilière. »

Jean Caron est un partisan de la gestion immobilière par l'entremise de sociétés spécialisées, surtout pour les immeubles qui ne nécessitent pas la présence d'un gestionnaire en permanence sur les lieux. À son avis, les avantages sont nombreux, notamment le partage des expériences acquises et une meilleure connaissance générale du domaine. Les sociétés disposent d'équipes aguerries et de personnel spécialisé; toutes les facettes de la gestion d'immeubles peuvent donc être prises en charge dans leur globalité : supervision, achats, perceptions, etc.

« Ça nous permet aussi de réaliser d'importantes économies d'échelle grâce au pouvoir d'achat que représente le regroupement de plusieurs immeubles », ajoute Jean Caron, en précisant qu'il a d'abord œuvré dans le secteur locatif avant de se spécialiser dans la copropriété, puis de s'associer à d'autres gestionnaires indépendants comme lui pour former la société de gestion immobilière LaucAndrique.

Quand le Conseil d'administration de la Phase II de L'Estuaire s'est rendu à

Fiche technique

Adresse :	50, rue de la Barre, Longueuil
Date d'ouverture :	1988
Nombre d'appartements :	131 plus 4 espaces commerciaux au rez-de-chaussée
Valeur approx. :	de 90 \$ à 135 \$ le pi. ca.
Frais de copropriété :	1,61 \$ le pi. ca. par an
Chauffage :	électrique autonome

Conseils d'administration

Président : Gilles Jetté

Secrétaire : Gérard Marion

Trésorier : Daniel Largand

Administrateurs : Louis-Claude Bertrand (communications) ; Yves Dupré (bâtiment) ; Monique Fortin (activités sociales) ; Josée Rocheleau (communications interphases).

Gérant : Jean Caron, pour le compte de Gestion immobilière LaucAndrique.

Nombre d'employés : un couple de concierges résidents par immeuble.

l'évidence qu'il n'était pas nécessaire d'embaucher un gestionnaire à temps complet et que les copropriétaires pourraient profiter du partage des compétences d'une firme spécialisée, ils ont élaboré un devis détaillant les services requis et ont fait des appels d'offres. Diverses soumissions de sociétés de gestion ont été examinées et la firme LaucAndrique a été retenue.

« Nous avons été choisis, estime le gestionnaire, pour la gamme et la qualité des services que nous offrons, et aussi pour les honoraires concurrentiels que nous pratiquons. » Il faut préciser que les honoraires sont établis en fonction du nombre de « portes » desservies, le montant pour chaque unité de copropriété étant déterminé par la société de gestion. Dans le cas d'un immeuble de bonne qualité comme L'Estuaire, dont la construction remonte à la fin des années 80, et où l'administration a su faire le nécessaire au fil des ans pour prévenir la dégradation et assurer la qualité de vie des résidents, les honoraires peuvent s'avérer relativement bas. C'est quand il y a des problèmes majeurs à régler, des situations délicates à redresser, que les tarifs exigés peuvent être plus importants.

« L'important, c'est la transparence de la gestion, une bonne communication avec les copropriétaires », fait remarquer Jean Caron. Parlant d'expérience, en gestionnaire qui a fait ses premières armes dans le secteur locatif, il avoue que la gestion de copropriété est plus exigeante et demande plus de doigté, « mais contrairement aux immeubles locatifs, nous ne sommes pas là pour maximiser les profits, notre but est de maintenir la valeur de la propriété, notamment par un entretien préventif et une bonne planification à long terme. C'est un autre des atouts qui fait la force de notre société de gestion. »

« Chacun des 25 projets que nous administrons, poursuit le gestionnaire, est sous la responsabilité directe d'un des trois associés, soit Hélène Vallerand, Nicole Dionne ou moi-même. Nous gérons des immeubles dans le Vieux-Montréal, à Dorval et sur la Rive-Sud, entre autres, et jusqu'à preuve du contraire, tous nos clients semblent satisfaits. C'est sans doute pourquoi, à peine quatre mois après notre engagement pour la gestion de la Phase II de L'Estuaire, nous avons été choisis pour administrer la Phase I. C'est assez éloquent ! » ■

DU NOUVEAU!

maestrio2™



Voici enfin une assurance copropriété qui vous protège contre les dégâts d'eau occasionnés par d'autres copropriétaires.

AUCUNE FRANCHISE

maestrio2, programme exclusif à Martin.

Communiquez avec nous... avant que la baignoire ne déborde!

MARTIN

ASSURANCE & GESTION DE RISQUES

martin@martin-assurance.com
(514) 374-9600 • 1 800 561-2137



**DE GRANDPRÉ
CHAURETTE
LÉVESQUE**
avocats
agents de marques de commerce

M^e Yves Joli-Coeur
Droit Immobilier, copropriété
2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal (Qc) H3A 3H3
tél.: 514.287-9535 - téléc.: 514-499-0469

LES BRUITS DE VOISINAGE

Par Yves Joli-Cœur

Le bruit peut souvent s'avérer une source de conflits dans une copropriété. S'il est possible, de façon générale, de résoudre à l'amiable ce type de problème de voisinage par échange et discussion entre copropriétaires, il n'en demeure pas moins

proviennent souvent d'une insonorisation insuffisante lors de la construction de l'immeuble et ce, en dépit des représentations des promoteurs à l'effet que l'immeuble constitue un véritable havre de paix, à défaut d'être un authentique paradis.

Ils peuvent également provenir des

peut requérir l'établissement d'un constat d'huissier, dont l'effet est dissuasif, dans certains cas, sur l'élan d'un voisin un peu trop « fêtard » par exemple.

La victime peut également s'adresser elle-même aux tribunaux. Le tribunal pourra éventuellement ordonner que cesse ce trouble, par voie d'injonction.

Enfin, la victime peut requérir que le Syndicat intervienne afin que cesse cette situation, soit en faisant appliquer le règlement d'immeuble et la déclaration de copropriété, soit en recourant lui-même au tribunal pour obtenir une ordonnance d'injonction contre le copropriétaire fautif, par application de l'article 1080 du *Code civil du Québec*. À cet égard, l'inaction du Syndicat d'agir, dans certaines circonstances, peut avoir pour conséquence d'accorder au copropriétaire qui se plaint des intrusions sonores un recours personnel contre le Syndicat. Il pourrait dès lors requérir une indemnisation, tant contre le Syndicat que contre le fauteur de trouble, et une ordonnance contre ce dernier aux fins que cessent les agissements fautifs qui lui sont reprochés.

Finalement, lorsque l'auteur du trouble est un locataire dans l'immeuble, la victime pourra requérir du Syndicat de demander la résiliation du bail, lorsque le trouble de voisinage cause un préjudice sérieux à ce copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble, tel que le prévoit l'article 1079 du *Code civil du Québec*.

Pour résumer, il s'agit de situations qui requièrent de la souplesse de la part des membres du conseil d'administration du Syndicat ou du gestionnaire de la copropriété. Souvent, les susceptibilités des intervenants sont alors à fleur de peau, surtout lorsque le sommeil manque. Il faut donc savoir jauger toutes ces situations et les gérer avec tact, dans le respect des droits de chacun et en tenant compte des obligations qui incombent au Syndicat. ■

Me Yves Joli-Cœur est avocat associé du cabinet De Grandpré Chaurette Lévesque, s.e.n.c.



que cette problématique est importante en copropriété et s'avère la source de nombreux litiges.

Le problème se présente sous plusieurs formes : aboiements intempestifs d'un chien, présence d'amis particulièrement bruyants, écoute de musique à fort volume et très tard le soir ou installation d'un recouvrement de sol dur, comme les planchers de bois franc ou de céramique. Dans ce dernier cas, les tribunaux se sont souvent penchés sur des travaux litigieux qui entraînaient une détérioration de l'isolation acoustique aux bruits d'impacts ou aériens. Cette problématique est d'autant plus fréquente que les copropriétaires ont pris goût, ces dernières années, aux revêtements de bois qu'ils jugent souvent préférable à une moquette qui retient la poussière.

Ces problèmes reliés au bruit

modifications apportées ultérieurement par les copropriétaires à leur unité résidentielle, qui brisent parfois un équilibre sonore dans l'immeuble et du manque de vigilance du conseil d'administration de voir au respect des prescriptions de la déclaration de copropriété traitant de cette question.

Enfin, il peut parfois s'agir de manque de savoir-vivre, ce qui relève d'un autre registre, tout en s'avérant néanmoins source de problèmes et d'affrontements.

Ainsi, les recours de la victime d'un tel préjudice sonore varieront en fonction de la situation. En effet, dans les cas relevant d'abus de voisinage – tel le tapage nocturne –, la victime peut porter plainte auprès des autorités municipales; le fauteur de troubles risque alors une amende, voire même une peine d'emprisonnement. De plus, la victime

En matière de chauffe-eau, on a une *longueur d'avance*.



Votre chauffe-eau ne vous inspire plus confiance ?
Offrez-vous la tranquillité d'esprit avec un chauffe-eau d'Hydro-Québec.

- Chauffe-eau de qualité supérieure, fabriqué exclusivement pour Hydro-Québec ;
- Installation professionnelle selon les normes en vigueur ;
- Service rapide 24 heures sur 24, même les week-ends et les jours fériés ;

Vous désirez louer ?

- Aucune mise de fonds, aucuns frais d'installation* ;
- Paiement pratique avec la facture d'électricité ;
- Service après-vente garanti à vie.

Mensualités

30 jours (taxes en sus)

22 gallons :	5,36 \$
40 gallons :	5,99 \$
60 gallons :	7,56 \$

Vous préférez acheter ?

- L'achat comprend : le chauffe-eau, l'installation*, l'enlèvement du vieux chauffe-eau, une soupape de sécurité, un brise-vide et, au besoin, un réceptacle.
- Vous profiterez d'une garantie d'un an sur les pièces et la main-d'œuvre et de cinq ans sur le réservoir.

Prix
(installation incluse, taxes en

sus)

40 gallons :	419 \$
60 gallons :	479 \$

Pour nous joindre facilement :

ÉNERGIE (363-7443)

région de Montréal

1 800 ÉNERGIE

ailleurs au Québec

www.hydroquebec.com/chauffe_eau

* Il n'y a aucuns frais si l'installation actuelle est conforme aux normes et qu'elle ne nécessite aucune modification ou conversion de système.

Note : Le service est limité à certains secteurs seulement. Informez-vous auprès d'Hydro-Québec pour vérifier s'il est offert dans votre secteur.



Copropriétés, multiples besoins...

Une réponse : le câble !

Le RGCQ et Vidéotron sont maintenant associés pour mieux répondre aux mille et un besoins des copropriétés en matière de services de télécommunications.

Ne requérant aucun équipement sur le toit, les balcons et les aires communes, le câble préserve l'intégrité de votre immeuble.

Pour en savoir plus sur les nombreux avantages des conventions de services offertes aux syndicats de copropriétés, **appelez-nous!**

Région de Montréal : (514) 380-7000

Sans frais : 1 800 561-4248

Région de Québec : (418) 847-1880

Sans frais : 1 877 847-1880



Vidéotron

L'incomparable puissance du câble, à votre service.