

PORTRAIT Les Verrières, Phases III, IV et V

Par Bernard Paré

Sur la berge sud de l'Île des Sœurs, à quelques pas du fleuve, se dresse un ensemble architectural remarquable qui porte bien son nom : Les Verrières. La fenestration omniprésente qui caractérise chacun des luxueux immeubles du complexe offre aux résidents — pour la plupart des professionnels et gens d'affaires bien établis — des vues imprenables sur le majestueux Saint-Laurent et la ville de Montréal.

Si l'abondance de lumière est un des éléments essentiels de la qualité de vie aux Verrières, la proximité à la fois de la nature, des services et du centre-ville qu'offre l'Île des Sœurs, la magnificence des aménagements paysagers menant à la rive du fleuve, ainsi que la beauté architecturale des immeubles, sont autant d'atouts qui en font



un ensemble de copropriétés très couru par une clientèle bien nantie, selon le gestionnaire d'Autogestion Verrières III, IV et V, M. Jan Towarnicki.

«Je crois aussi que le type d'autogestion pratiqué ici ajoute au sentiment d'appartenance conviviale de nos résidents, souligne M.

Towarnicki.» En 1991, quand les syndicats des copropriétaires des Phases III, IV et V des Verrières ont décidé de reprendre du promoteur initial la gestion des trois immeubles, ils se sont regroupés en société d'autogestion pour assurer l'administration, les services et l'entretien des copropriétés.

«Il faut souligner que c'était au départ tout un casse-tête pour ces trois conseils d'administration qui, s'ils étaient composés en majorité de gens d'affaires et de professionnels rompus à certaines subtilités de l'administration de projets, n'étaient pas nécessairement compétents en matière de gestion et d'entretien d'immeubles.»

Suite en page 3

Les copropriétés de plus de 20 unités bientôt gérées par des professionnels ?

par Raymond Ouimet
Président, RGCO

Le ministre de la Justice du Québec, l'Honorable Paul Bégin, a créé un comité pour analyser le projet de loi soumis par le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec visant l'encadrement de la gérance des grandes copropriétés.

Par ce projet de loi, le Regroupement vise à assurer une qualité dans la gestion des copropriétés, évitant, de par le fait même, une situation de dégradation que l'on retrouve actuellement dans plusieurs immeubles. En effet, il est connu de tous que les administrateurs de copropriété, qui sont pour la plupart des copropriétaires, subissent d'autres copropriétaires des pressions visant à minimiser les coûts engendrés par l'entretien. Ce sont évidemment de fausses économies, qui se soldent bien souvent par la nécessité d'engager, plusieurs années plus tard, des travaux majeurs dont les coûts sont exponentiels.

C'est la raison pour laquelle il devient incontournable de confier cette responsabilité à des gestionnaires ayant les compétences et l'indépendance requises. Le projet de loi a donc pour objectif d'assurer la formation et l'encadrement des gestionnaires. Il n'a pas pour objectif de déposer les copropriétaires de cette charge, puisque l'option de l'autogestion reste toujours ouverte à tous les immeubles.

Suite en page 2



M^e Yves Joli-Coeur leader
du groupe de juristes
qui ont élaboré le projet
de loi.

Sommaire

1

PORTRAIT

Les Verrières, Phases III, IV et V

1

Les copropriétés de plus
de 20 unités bientôt gérées
par des professionnels ?

4

LA GESTION

Les critères d'embauche
d'un gestionnaire

5

LA LOI

La location :
peut-on la restreindre ?

6

LA BÂTISSE

Les déficiences dans la maçonnerie

Questions de droit?
Consultez condolegal.com

Questions opérations?
Consultez condoliaison.org

Le projet de loi a essentiellement pour objectif d'assurer une formation de qualité et un encadrement des gestionnaires pour les immeubles détenus en copropriété divise comportant plus de vingt unités.

Une fois le projet de loi accepté par le ministre de la Justice, seront établis les critères de formation, lesquels comprendront nécessairement des notions juridiques, techniques et comptables, semblables à celles dispensées par l'Université du Québec à Montréal dans son cours de formation de gestionnaires de copropriété. Bien sûr, les gestionnaires copropriétaires intéressés par la gestion de leur immeuble auront la possibilité de se qualifier.

Les trois quarts des copropriétés de Montréal visées par le projet de loi

De 100 000 à 120 000 copropriétés seraient ainsi gérées par des professionnels, soit 75 % des immeubles détenus en copropriété divise, ayant pour conséquence directe des immeubles entretenus de façon adéquate, une meilleure qualité de vie pour les copropriétaires, la préservation de leur patrimoine et une meilleure valeur de revente des unités d'habitation en général.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, le projet de loi en est à l'étape d'analyse par un comité mis sur pied par le ministre de la Justice. Le Regroupement est heureux d'avoir pu compter sur le soutien de Madame Rita Dionne-Marsolais, députée de Rosemont, et Monsieur Henri-François Gautrin, député de Verdun, à l'égard de ce projet de loi qui pourrait, nous l'espérons, être soumis dès cet automne à l'Assemblée nationale. ■



**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

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

La mission et le rôle du RGCO

Organisme sans but lucratif, le RGCO 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 RGCO veut donc, en fait, favoriser une gestion professionnelle des immeubles comptant 20 unités et plus.

Le RGCO a pour mission la défense des intérêts de ses membres, en cohésion avec ceux des syndicats de copropriété. À cette fin, le RGCO 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^e Yves Joli-Coeur, secrétaire et con-

seiller juridique

LES SERVICES OFFERTS PAR LE RGCO

En plus de travailler à faire reconnaître l'importance de la profession et le rôle du gestionnaire de copropriété, le RGCO 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	_____
Télocopieur	_____
Courriel	_____
Cotisation annuelle :	
Membres étudiants, 25 \$	Membres gestionnaires, 50 \$
Membres professionnels, 250 \$	
Prière 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	

Fiche technique

Adresses :	80, 90 et 100, rue Berlioz, Ile des Sœurs
Dates d'ouverture :	1986-87-88
Nombre d'appartements :	119, 121 et 193
Valeur approx. :	Phases III et IV, 185 \$ le pi ca. ; Phase V, de 225 \$ à 250 \$ le pi ca.
Frais de copropriété :	2,70 \$ le pi ca. par an
Chauffage :	électrique autonome

Conseils d'administration

PHASE III

Président : Pierre Galipeau
 Vice-président : André Tardif
 Trésorier : Réal Sureau
 Secrétaire : Renée des Trois Maisons
 Administrateur : Robert B. Legault

PHASE IV

Président : Michel Lespérance
 Vice-président : Jacques De Broux
 Trésorier : Paul Landry
 Secrétaire : Pierre Bolduc
 Administrateur : Roger Légaré

PHASE V

Président : Patrick Kenniff
 Vice-président : Michel Normandin
 Trésorière : Carole Roy
 Secrétaire : Claude Paré
 Administrateur : Daniel Poissant

Gestionnaire : Jan Towarnicki

Nombre d'employés : 18, incluant l'administration, la conciergerie, l'entretien et la sécurité.



La complexité de la tâche devient évidente quand on fait le décompte des services et aménagements des Verrières. Les Phases III et IV, deux immeubles jumelés, offrent aux résidents des services communs tels qu'une piscine intérieure, une salle d'exercices tout équipée avec bain tourbillon et sauna, une salle de billard et une salle de réceptions. À cela s'ajoutent les aménagements extérieurs, dont un immense parc, une autre piscine et des terrains de tennis. L'immeuble de la Phase V est doté des mêmes services, en plus d'un court de squash et d'une cave à vins avec casiers individuels.

«Ce sont des gens qui savent apprécier les bonnes choses de la vie, fait remarquer le gestionnaire. Dans bien des cas, ils ont déjà eu une maison dont ils assumaient eux-mêmes l'entretien; il y en a aussi qui vivent une partie de leur temps à la campagne ou à l'étranger, et pour qui les Verrières sont un pied-à-terre à Montréal. Ces gens-là, ils ne veulent pas s'encombrer des tracas quotidiens qu'entraîne cette propriété. C'est pourquoi la société d'autogestion a fait appel à un cabinet de "chasseurs de têtes" pour trouver un gestionnaire qui leur convienne.»

Ce gestionnaire chevronné, ils l'ont trouvé en la personne de Jan Towarnicki, qui possédait déjà une feuille de route impressionnante dans ce domaine : après 22 ans dans la gestion de chantiers et d'immeubles, il a été vice-président d'une entreprise de construction qui a réalisé pour plus de 35 millions de dollars de projets divers, allant du commercial à l'industriel, en passant par le résidentiel et les édifices à bureaux. Puis M. Towarnicki a été gestionnaire d'immeubles locatifs pendant une dizaine d'années avant de venir prendre la tête d'Autogestion Verrières III, IV et V. Il voit son rôle non seulement comme celui d'un administrateur et gérant d'immeubles, mais aussi comme médiateur entre les trois conseils d'administration quand surviennent des divergences. «Un de mes objectifs a été d'uniformiser la gestion des trois Phases, afin notamment de réaliser d'importantes économies d'échelle.»

«C'est vraiment un boulot que j'adore, poursuit le gestionnaire.

On touche à tout dans ce métier, et c'est toujours différent. On passe du Code du bâtiment au Code civil, des relations publiques à la comptabilité, des nouveaux matériaux aux technologies de pointe en sécurité.» La sécurité des résidents est une des préoccupations majeures de l'administration des Verrières, et elle va de pair avec la convivialité, l'esprit presque villageois qui y règne. La plupart des employés de la société d'autogestion, qu'ils soient affectés à l'entretien ou à la surveillance, à la comptabilité ou à la conciergerie, ont été embauchés par M. Towarnicki il y a une dizaine d'années. «Les résidents voient des visages familiers, contrairement aux employés de firmes extérieures de gestion ou de sécurité qui ont souvent un important roulement de personnel.»



Jan Towarnicki

C'est dans cette optique que le gestionnaire a implanté, il y a quelques années, une base de données informatique regroupant toutes les informations nécessaires — listes de personnes à contacter, compagnies d'assurances, plaques d'immatriculation, autres résidences, etc. — pour assurer la sécurité des résidents. «Quoi qu'il advienne, conclut M. Towarnicki, on sait où rejoindre nos gens et comment réagir. C'est très rassurant pour eux.»

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

**FIRME D'INSPECTION
 ET DE CONSULTATION**

LAVAL
 2781 Grande-Rue, H7C 1J3
 Tél.: (514) 384-8191 Télécopier : (450) 663-3875
 E-mail: ingee@compulca.ca

MEMBERVILLE
 3420, boul. St-Joseph est, H1X 1R6
 Tél. : (514) 753-4455 / Télécopier : (514) 757-8171

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

Marc Villaggi, Ingénieur
 Directeur de projets

Club Cuisine et Salle de Bain

Annie Doucet
 Designer
 Membre S.D.I.Q.

Salle de montre
 3611 Autoroute Laval, Chomedey, Laval (Québec) H7P 5A6
 Tél.: **(450) 978-2582** Fax: **(450) 978-4202**
 www.clubcuisinebcbg.com

LES CRITÈRES D'EMBAUCHE D'UN GESTIONNAIRE

Par Janine Huot, Gestion immobilière Ville-Marie Ltée

Avec la collaboration de Jean Caron et Hélène Vallerand, Gestion immobilière Laucandrique

La décision de confier l'administration quotidienne du Syndicat à une firme professionnelle de gestion de copropriété résulte souvent d'un long processus de réflexion de la part des administrateurs. L'aspect financier préoccupe beaucoup ceux qui doivent prendre cette décision car il s'ensuit certainement une hausse des charges communes lorsqu'un Syndicat abandonne l'autogestion du Syndicat. Une autre préoccupation des administrateurs concerne les méthodes utilisées par le futur gestionnaire pour résoudre les problèmes spécifiques que les administrateurs n'arrivent pas à résoudre eux-mêmes. Au-delà de ces préoccupations, il existe un éventail de caractéristiques que devraient rechercher les administrateurs pour ce partenaire dans l'administration du Syndicat.

Le présent article a pour but de présenter une variété de critères qui guideront les administrateurs dans le choix et l'évaluation d'un gestionnaire professionnel. Ces critères se répartissent en trois catégories : les qualifications acquises par le gestionnaire, ses qualités personnelles et la tarification de ses services.

Qualifications du gestionnaire

La gestion d'une copropriété comporte principalement trois facettes : la conservation de l'immeuble, la gestion des ressources financières et le respect de la déclaration de copropriété.

L'étendue des domaines dans lesquels doit intervenir le gestionnaire requiert de la personne remplissant ce rôle une formation de base dans de nombreuses disciplines. Un premier critère auquel doit répondre un gestionnaire de copropriété consiste en une bonne connaissance des bâtiments et de leurs composantes, tels l'équipement mécanique, l'enveloppe de l'immeuble, sa structure, ses systèmes électriques et électroniques, etc. Quoiqu'on ne demande pas au gestionnaire de résoudre les problèmes de structure ou d'équipement mécanique, celui-ci doit être capable de reconnaître les signes de problèmes potentiels ou réels et de savoir à quel type de professionnel il faut faire appel pour l'entretien préventif ou les réparations. Le gestionnaire est aussi appelé à expliquer des problèmes techniques aux administrateurs, suite à des études d'expertise. En particulier, les «tours à condo» comportent des équipements mécaniques complexes qui doivent être entretenus régulièrement et le gestionnaire doit avoir une compréhension suffisante de ces équipements pour transiger avec les fournisseurs de services spécialisés.

Le gestionnaire est aussi responsable des activités reliées à la gestion des ressources financières. Des connaissances de base en comptabilité financière sont nécessaires, en particulier la connaissance du système de comptabilité par fonds. Les administrateurs et copropriétaires ont souvent de la difficulté à interpréter les états financiers qui leur sont présentés et il revient alors au gestionnaire d'en faire l'interprétation. De plus, celui-ci doit conseiller le conseil d'administration pour la gestion du fonds de prévoyance qui peut représenter jusqu'à plusieurs centaines de milliers de dollars.

Le domaine du respect de la déclaration de copropriété présente souvent le plus grand défi aux administrateurs. En cas de conflits avec des copropriétaires, ceux-ci s'en remettent souvent au gestionnaire pour ramener les copropriétaires délinquants à l'ordre. Un gestionnaire professionnel doit alors avoir une connaissance approfondie et une compréhension des aspects légaux du domaine de la copropriété qui se retrouvent tant dans le *Code civil du Québec* que dans la déclaration de copropriété. Une connaissance de la jurisprudence permettra au gestionnaire d'assister les administrateurs quant aux moyens à prendre pour faire respecter les termes de la déclaration de copropriété.

Dans une majorité de situations où le gestionnaire intervient, celui-ci est confronté à des problèmes à résoudre : une porte de garage brisée, un copropriétaire qui se plaint de la musique forte de son voisin, un copropriétaire qui ne paie pas ses contributions aux charges communes, un autre qui a installé une antenne parabolique sur son balcon. Devant une telle variété de problèmes, la capacité d'analyse et de résolution de problèmes du gestionnaire lui permet d'en arriver à une solution satisfaisante.

Qualités du gestionnaire

L'administration d'une copropriété, c'est surtout la gestion de relations humaines. Une communauté de résidents composée de copropriétaires et de locataires, chacun ayant sa personnalité et ses besoins, et des administrateurs responsables de la protection des droits de la copropriété. Tous ces individus ont des droits et des responsabilités énoncés dans la déclaration de copropriété, en particulier dans le règlement d'immeuble qui régit le droit de jouissance et d'utilisation des parties communes et privatives. Voilà beaucoup d'éléments qui génèrent des problèmes et même, à l'occasion, des conflits. Le sens de l'écoute et la capacité de médiation du gestionnaire sont des qualités importantes pour maintenir un climat de vie sain dans la communauté. Ces capacités contribuent à la qualité des relations interpersonnelles que le gestionnaire développe avec les administrateurs et les copropriétaires.

L'administration du Syndicat se situe à plusieurs niveaux. Au quotidien, si le Syndicat a des employés à sa charge, leur supervision demande une attention régulière de la part du gestionnaire pour assurer un niveau de productivité rentable pour le Syndicat. Entre-temps, le gestionnaire est appelé de toutes parts par les administrateurs et les copropriétaires qui ont tous leurs demandes particulières. Les fournisseurs de services sollicitent aussi le temps du gestionnaire pour l'exécution de travaux dans l'immeuble. Le sens de l'organisation est alors une qualité essentielle à rechercher chez tout gestionnaire professionnel. Cette qualité s'applique aussi dans l'administration à plus long terme du Syndicat. Chaque changement de saison apporte son lot de travaux à planifier et organiser de façon efficace pour éviter les pertes de temps et minimiser les inconvénients pour les copropriétaires.

Tarification des services

Le coût des services d'un gestionnaire est probablement le critère le

Suite page 7



BDB
Evaluators Agés
Chartered Appraisers

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

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

Tél.: 514.931.7999 (poste 23)
Fax: 514.931.7911

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



LAUC ANDRIQUE
Gestion immobilière

Jean Caron, associé
Consultant, gestionnaire d'immeubles

50, rue de la Barre, suite 105, Longueuil (Québec) J4K 5G2
Tél.: (514) 946-7890 (m.l.) / (450) 677-0007 • Fax: (450) 677-0008
e-mail: laucandrique@qc.airs.com

LA LOCATION : PEUT-ON LA RESTREINDRE ?

Par M^e Pierre-G. Champagne, LL.M., avocat

Dans beaucoup d'immeubles, dont les déclarations de copropriété ne contiennent aucune disposition précise à cet égard, les administrateurs se demandent s'ils ont le droit d'imposer des restrictions à la location. Peuvent-ils, soit l'interdire, soit l'aménager, et plus souvent se demandent-ils s'ils peuvent au moins interdire la location à court terme, cette activité ayant souvent pour effet de commercialiser un immeuble, dont la destination initiale était pourtant «résidentielle».

Le 24 septembre 2001, dans une décision unanime, *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10,400 Boul. L'Acadie*¹, la cour d'appel du Québec répondait à cette question par l'affirmative, pourvu que l'immeuble ait une destination résidentielle, et ce, même en l'absence de disposition explicite dans la déclaration.

La cour d'appel maintient donc, pour l'essentiel, la décision rendue en 1998 par l'Honorable juge Jeannine M. Rousseau, de la cour supérieure.²

La question posée est évidemment de savoir si le règlement interdisant la location des fractions à court terme change la destination de l'immeuble, auquel cas, un tel règlement aurait dû être adopté à l'unanimité des voix, conformément à l'ancien *Code*. (Avant 1994. Aujourd'hui : Double majorité requise : Art. 1098 C.c.Q.).

Les faits étaient les suivants. Il s'agissait d'un immeuble locatif, converti en copropriété de 132 unités en 1982. Monsieur Kilzi, copropriétaire (ainsi qu'une compagnie qu'il contrôlait et d'autres membres de sa famille immédiate), avait acquis, au fil des ans, huit (8) unités de copropriété, et, à l'exception de celle qu'il habitait, en faisait la location au public en général, ce qui avait amené le conseil d'administration, suite à des plaintes de copropriétaires, à adopter un règlement plutôt restrictif.

Le règlement comportait trois types de restrictions : Il interdisait la location pour un terme inférieur à une année. Il interdisait aussi, dans le cas d'une compagnie, la location à des personnes autres que ses administrateurs ou son actionnaire majoritaire. Finalement, il prévoyait également que dès qu'un même copropriétaire possédait plus de trois (3) unités, les autres ne pouvaient être louées à des personnes autres que des membres de sa famille immédiate.

L'Honorable juge Rousseau fait une étude intéressante de la notion de destination de l'immeuble en copropriété divise, tenant compte de faits pertinents pour en venir à la conclusion que dans un immeuble de luxe, l'interdiction de location à court terme est justifiée. Elle parle de la multiplication d'emménagements et de déménagements causée par de telles locations, elle relate les faits reliés au désir par les copropriétaires de conserver la quiétude, le calme et la qualité de la vie dans un milieu stable, avec des voisins propriétaires. L'Honorable Jeannine Rousseau prend également en considération le désir de la part des copropriétaires de maintenir la valeur de leur investissement.

Elle mentionne que la notion de destination est si importante que dès

le début de l'institution en 1969, l'unanimité fut d'abord exigée et ce, jusqu'au 1^{er} janvier 1994, date d'adoption du nouveau *Code*.

L'Honorable Rousseau en vient à la conclusion que la vocation absolument résidentielle de la copropriété fait en sorte que des restrictions à la location des fractions ne constituent point un changement de destination :

«Les restrictions qu'établit le règlement attaqué ne changent pas cette réalité; au contraire, certaines des dispositions du règlement, celles qui interdisent la location de moins de 12 mois, renforcent la destination de l'immeuble, i.e. l'habitation résidentielle, la résidence impliquant une certaine permanence.»

Soulignant qu'il est évident que la copropriété divise d'un immeuble entraîne inévitablement des limites et des aménagements à l'exercice des droits, et ce, sans même qu'il y ait besoin de textes, elle justifie les restrictions, dans ce cas précis, en tenant compte de l'historique de l'immeuble, de la répartition entre les propriétaires et les non propriétaires, et des indications dans la déclaration de copropriété.

Après avoir entendu les parties en mai 2001, la cour d'appel, unanimement, rejetait les prétentions du copropriétaire quant au règlement prévoyant l'obligation de louer pour des périodes d'au moins une année. Fait à noter cependant, l'article 5, prévoyant l'interdiction de la part d'un copropriétaire qui serait une compagnie, de louer à des personnes autres que ses administrateurs ou son actionnaire majoritaire, et l'article 6, prohibant la location à des personnes autres que des membres de sa famille immédiate, quant à tout copropriétaire qui serait propriétaire de plus de trois (3) unités, sont déclarés invalides, car non conformes à la destination de l'immeuble.

La cour distingue entre la prohibition pure et simple et l'imposition de restrictions, validant ces dernières.

Quant au concept de «destination de l'immeuble», la cour d'appel constate deux courants de pensée qui s'opposent, l'un, restrictif, à l'effet que la destination doit se retrouver, de façon purement objective, à la lecture de la déclaration, et l'autre, plus libéral, qu'elle retient, à l'effet que la notion regroupe un ensemble d'éléments, dont la déclaration, ainsi que certaines composantes subjectives, dont les considérations ayant motivé les acheteurs à acquérir une fraction.

Parce que la destination de l'immeuble a toujours été «uniquement» résidentielle, «à des fins d'habitation», le règlement interdisant les locations à court terme est maintenu. Parce que les articles 5 et 6 du règlement ont pour effet de nier le droit à la location, plutôt que d'en régir l'exercice, ils sont déclarés invalides. ■

1 Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie 500-09-007009-988; Cour d'appel du Québec, décision du 24 septembre 2001.

2 Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 Boulevard L'Acadie, [1998] R.J.Q. 2393 (C.S.).

**GESTION IMMOBILIÈRE
VILLE-MARIE LTÉE**

Janine Huot, MBA
Présidente

2100, rue de l'Acajou Tél.: 514-832-0177
Saint-Laurent, QC H4K 2K8 Téléc.: 514-331-8255
Courriel: huot@lux.nstm.ca

SCARAM

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

Roger Caon

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

LES DÉFICIENCES DANS LA MAÇONNERIE

par Marc Villaggi, ing.
INGÉTEC experts-conseils en bâtiments

Plusieurs gestionnaires de copropriété sont confrontés à des immeubles dont la maçonnerie est déficiente. Ce problème est très préoccupant et tous les aspects relatifs à la qualité d'un parement ne peuvent être couverts dans un seul article. Aussi je vous propose d'aborder trois problèmes qui sont relativement courants?

- L'infiltration d'eau
 - La fissuration du parement
 - L'épaufrure et la dégradation des briques
- Afin de vous permettre de mieux comprendre l'aspect technique de cet article, je vous rappelle la signification de quelques termes :
- Pare-vapeur : matériau placé généralement du côté intérieur dont le rôle est de limiter la migration de vapeur d'eau à travers le mur extérieur.
 - Isolant : matériau dont le rôle est de ralentir les pertes de chaleur à travers le mur extérieur.
 - Pare-air : matériau placé généralement du côté extérieur dont le rôle est de limiter les échanges d'air à travers le mur extérieur.

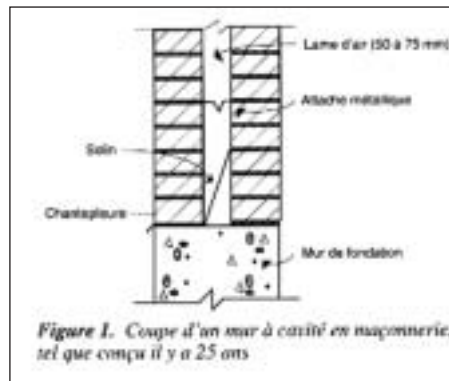
Le pare-vapeur, l'isolant et le pare-air sont, outre le parement extérieur, trois composantes de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment.

L'infiltration d'eau

Un parement de maçonnerie n'est pas un parement étanche : il est conçu pour que l'eau puisse le traverser sans causer de dommages. Afin d'éviter les infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment, les parements sont construits selon deux principes : le mur à cavité et le mur à écran pare-pluie. Les deux principes sont parfois confondus car ils se ressemblent.

Le concept du mur à cavité est très populaire et consiste simplement à laisser une cavité derrière le parement de brique pour que l'eau

qui traverse le parement coule derrière celui-ci. Un solin intra-mural, installé à chaque obstacle de l'écoulement de l'eau (fenêtres, portes, changements de matériaux, fondation) recueille l'eau et la rejette à l'extérieur via des ouvertures laissées dans la maçonnerie, appelées chantepleures. L'écoulement de l'eau doit être libre et il est donc bien important que les débris de mortier n'obstruent pas l'espace derrière le parement.

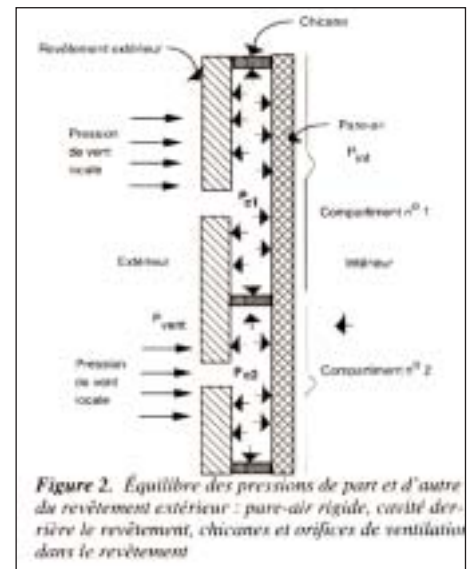


Source : L'Art de construire - CNRC

Ce principe fonctionne bien dans les petits bâtiments mais n'est pas assez élaboré pour assurer l'équilibre des pressions dans les bâtiments de plus grande hauteur et soumis aux fortes pressions du vent. Des expériences menées par le Conseil National de Recherches du Canada montrent en effet très clairement que la pression du vent sur les bâtiments crée des différences de pression de chaque côté du parement et que la goutte d'eau qui traverse le parement peut être projetée sur le pare-air situé de l'autre côté de l'espace situé derrière le parement. Dans les angles, l'eau est même aspirée sur les faces latérales qui ne sont pas exposées à la pluie. L'eau s'infiltré alors à l'intérieur du bâtiment par les défauts du pare-air.

Le concept de l'écran pare-pluie a donc été développé et consiste à équilibrer le plus possible les pressions de part et d'autre du pare-

ment pour éviter cet effet d'aspiration. Dans les murs à cavité, on tente parfois d'équilibrer les pressions en ajoutant simplement des événements au haut du mur. Mais sur un mur de grande hauteur, cet équilibre est réalisé en installant un pare-air rigide (qui ne sera pas affecté par les différences de pression entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment) puis en compartimentant l'espace derrière le parement et en pratiquant dans le parement des ouvertures à l'air libre. De cette façon, la pression d'air de chaque côté du parement s'équilibre très rapidement lorsqu'il vente, et aucune force n'agit sur l'eau pour la projeter vers le bâtiment.



Source : L'Art de construire - CNRC

L'étanchéité est également affaire de petits détails. C'est pourquoi les ouvertures doivent être réalisées selon les règles usuelles et comporter des rainures ou des larmiers pour briser l'égouttement de l'eau de surface et éviter qu'elle ne s'infiltré par capillarité.

- RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE
- NETTOYAGE DES OUVRAGES DE PIERRE
- RÉPARATION DU BÉTON
- RÉFECTION DE SCCELLANT
- 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 fissuration

La cause principale de la fissuration des parements de brique est l'absence ou la trop faible quantité des joints de dilatation. Le parement de brique doit reprendre tous les efforts de contraction et de dilatation causés par les variations de température et d'humidité, par l'affaissement des matériaux et par le mouvement des matériaux sur lesquels il s'appuie. C'est là l'utilité des joints de dilatation. On les construit en insérant verticalement et horizontalement des espaces dont la face extérieure est remplie de scellant ou en insérant dans le parement des angles ou des matériaux différents permettant de reprendre ces mouvements. Il n'y a pas de règles fixes pour la localisation des joints de dilatation. Le concepteur doit évaluer les risques de fissuration en fonction de la nature de la brique (béton, argile) et du bâtiment. Les joints de dilatation, dans le plan vertical, varient généralement de 7 à 12 mètres et les joints, dans le plan horizontal, sont localisés à chaque étage pour un bâtiment de plus de trois étages.

L'épaufrure et la dégradation des briques

L'épaufrure et la dégradation des briques apparaissent lorsque le parement est soumis à une très forte humidité et exposé au gel. La source de l'humidité peut provenir tant de l'intérieur que de l'extérieur. C'est pourquoi, d'ailleurs, un parement efficace ne peut être dissocié de l'ensemble de l'enveloppe extérieure. En effet, le rôle du reste de l'enveloppe situé derrière le parement de maçonnerie est de diminuer la vitesse des pertes de chaleur, les échanges d'air et le transfert d'humidité entre les deux parois. La durabilité du parement de maçonnerie ne peut être atteinte que s'il n'y a pas de migration d'humidité de l'intérieur vers le parement de maçonnerie.

L'eau qui désintègre le parement provient également de la pluie et de la neige. Si aucun système efficace n'est prévu pour évacuer l'eau à l'extérieur, celle-ci reste emprisonnée dans la maçonnerie, gèle et fait éclater la maçonnerie. Ce phénomène est particulièrement visible sur les allèges de fenêtres en maçonnerie jointée.

Prévenir et guérir

Les lignes précédentes vous auront sensibilisés au fait que la qualité d'un parement tient à beaucoup de détails, tant au niveau de la conception que de la réalisation, et que souvent la recherche d'une solution doit comporter l'analyse complète de l'enveloppe dont la qualité du pare-vapeur, du pare-air, de l'isolant, de la fenestration et du parement lui-même. Le gestionnaire bien au fait de cette interrelation peut conseiller plus adéquatement les Syndicats de copropriété et les orienter vers la recherche de solutions durables.

Il s'agit de travaux très coûteux mais essentiels. Il est donc recommandé de ne pas lésiner sur la qualité des matériaux ni de la main-d'oeuvre. Il serait peut-être même opportun de voter un budget spécial alloué à cette fin. ■

Suite de la page 4

plus tangible pour comparer différents professionnels entre eux. Il est donc important que les administrateurs soient mis au courant des éléments qui composent cette tarification. Le montant forfaitaire d'un gestionnaire de copropriété peut être établi en fonction du nombre d'unités dans la copropriété, du degré de sophistication de l'équipement mécanique, du type de bâtiment (immeuble en hauteur ou maison de ville), le montant du budget. Il faut aussi tenir compte des services inclus dans le forfait de base car des frais administratifs additionnels peuvent être facturés pour certaines tâches. Des dossiers plus complexes dans lesquels aurait à intervenir le gestionnaire, non prévus au contrat, peuvent occasionner des déboursés supplémentaires au Syndicat. Des facteurs moins tangibles, tels les années d'expérience du gestionnaire et le réseau de fournisseurs fiables qui l'entoure, influencent aussi les tarifs facturés aux clients. Compte tenu de tous ces facteurs qui affectent le coût des services d'un gestionnaire professionnel, les administrateurs doivent obtenir le plus d'information possible sur la tarification des services de gestion de copropriété qui leur sont proposés.

Conclusion

La gestion de copropriété est un domaine complexe qui requiert des qualifications, des habiletés et des qualités spécifiques de la part des gestionnaires qui fournissent ce service. De plus, tout gestionnaire qui veut assurer la qualité de ses services se doit de continuer son développement par une formation continue. Afin de faire reconnaître un statut professionnel aux gestionnaires actuels et futurs, le Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec a entrepris des démarches afin d'établir des normes de qualité pour le domaine de la gestion de la copropriété divise, un programme de formation conduisant à l'émission d'un certificat de Gestionnaire de copropriété divise et un code de déontologie pour gouverner la conduite professionnelle des gestionnaires de copropriété. Cette démarche vise à mieux protéger les intérêts des copropriétaires et administrateurs et assurer le succès continu de la vie en copropriété. ■



Vous avez toujours voulu choisir votre télévision, vous avez désormais Star Choice

Pourquoi je choisis STAR CHOICE

- Pour éliminer les maximes sur les tarifs et les taxes
- Pour améliorer l'accès et offrir la télévision numérique
- Parce qu'on peut facilement la jumeler à d'autres fournisseurs

Pourquoi mes voisins choisissent STAR CHOICE

- Pour avoir plus de 130 canaux multilingues
- Pour la 100% la carte interactive
- Le guide de programmation interactif
- La programmation à la carte disponible partout en Amérique du Nord
- Il n'y a pas de frais de réactivation

Choisissez Star Choice dès aujourd'hui!

1-866-STAR-345

STAR CHOICE™
NOTRE TÉLÉ, C'EST D'ABORD LA VÔTRE.

À la mesure



UQAM Service de formation sur mesure

Yves Joli-Coeur
Francine Gélinas
Robert Prévost

PROGRAMME DE FORMATION

Gestionnaire

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

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 copropriété et les aspects pratiques vécus dans l'industrie

Fournir aux participants les outils pratiques permettant de gérer de façon efficace une copropriété

PUBLIC VISÉ

- Administrateur
- Administrateur – gérant
- Gérant professionnel

MEMBRE DU RGCO : Rabais de 10 %

Vous pouvez souscrire au programme complet (4 jours) ou à l'une ou l'autre des formations (1 jour)

RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS

Tél. (514) 987-4068

www.formation.uqam.ca

PARRAINÉ PAR



Regroupement des gestionnaires
de copropriété du Québec

AVEC LA COLLABORATION

CHAIRE

UQAM-SITQ

IMMOBILIER

Thèmes développés dans ce programme

ASPECTS JURIDIQUES LIÉS À UNE COPROPRIÉTÉ

17 novembre 2001

- Syndicat de copropriété
- Gérance de la copropriété
- Registre et archives de la copropriété
- Vices de construction, vices cachés et vices de conception

COMPTABILITÉ FINANCIÈRE

26 janvier 2002

- Comptabilité par fonds
- Fonds de prévoyance
- Compréhension et analyse des états financiers
- Gestion et contrôle budgétaire : coûts fixes et coûts variables, source de revenus

GESTION DES OPÉRATIONS D'UNE COPROPRIÉTÉ

23 février 2002

- Énergie
- Maintenance
- Gestion des espaces
- Hygiène, salubrité et sécurité

ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

24 novembre 2001

23 mars 2002

- Choix de systèmes mécaniques
- Détection des problèmes liés à la structure
- Entretien de la toiture
- Choix des matériaux
- Analyse du coût global