

Maintien de l'Actif immobilier en copropriété (partie 1)

De la conception à la livraison/réception de l'immeuble

Cours de formation de l'ICQ
(Institut de la copropriété du Québec)
21 mai 2022 (9h00-12h00)

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT

Par Hubert St-Pierre, ing.

Plan de la présentation

Partie 1 : De la conception à la livraison/réception de l'immeuble (21 mai 2022)

- I. Objectifs
- II. Les étapes préliminaires à la livraison de l'immeuble
- III. Contexte réglementaire et obligations du promoteur/constructeur ainsi que du Syndicat (SDC)
- IV. Plan de gestion de l'actif (PGA)
- V. Inspection des parties communes (liste des déficiences sous garantie)

Objectifs

I. Objectifs

1. Se familiariser avec le contexte réglementaire et les responsabilités des Syndicats de copropriété en matière d'entretien des bâtiments
2. Se familiariser avec les systèmes et composants typiques d'un bâtiment de copropriété et leurs durées de vie utiles
3. Comprendre la base de l'entretien préventif et de ses avantages

II. Quelles sont les étapes préliminaires d'un projet en copropriété résidentielle ?

Les étapes chronologiques:

1. Étude de marché;
2. Acquisition du terrain;
3. Règlements municipaux;
4. Conception préliminaire par l'architecte;
5. Mandats aux autres professionnels (ingénieurs, avocats, mise en marché, design, etc.);
6. Analyses environnementale et géotechnique;
7. Estimation préliminaire des coûts;
8. Financement;
9. Demande de permis;
10. Plans et devis, appel d'offres et contrats de construction.

Étapes

Quelles sont les étapes préliminaires d'un projet en copropriété résidentielle ? (suite)

Les étapes chronologiques (suite):

- Responsabilité du promoteur / constructeur;
- Code du bâtiment – Règlements municipaux – Normes environnementales;
- Plan(s) de garantie;
- Respect des normes et qualité des travaux (avec ou sans inspection) ?
- Certificats des professionnels;
- Création du Syndicat des copropriétaires (SDC) et préparation de la déclaration de la copropriété;
- Livraison de l'immeuble par le promoteur/constructeur qui cède l'administration avec les budgets d'opération et fonds de prévoyance (frais de condo);
- Réception des unités par chacun des copropriétaires;
- Réception des parties communes par la nouvelle administration.

III. Contexte réglementaire et obligations

Juridiction

Provinciale

Loi sur la sécurité dans les édifices publics

- Règlement sur la sécurité dans les édifices publics (exigences minimales pour TOUS les bâtiments, neufs ou vieux)

Loi sur la santé et la sécurité au travail

Loi sur le bâtiment

- Code de construction du Québec (nouveaux bâtiments)
- Code de sécurité du Québec (bâtiments existants)

Contexte réglementaire et obligations

Personnes visées

Loi sur la sécurité dans les édifices publics

- « propriétaires d'édifices publics » = personnes morales qui sont propriétaires, locataires ou possesseurs d'un édifice public, et leurs agents (gestionnaires)

Loi sur la santé et la sécurité au travail

- « employeurs » = personne qui , en vertu d'un contrat de travail ou d'un contrat d'apprentissage, même sans rémunération, utilise les services d'un travailleur

Loi sur le bâtiment

- vise le concepteur, l'entrepreneur et le propriétaire (et ses agents) du bâtiment

Contexte réglementaire et obligations

Contexte réglementaire et obligations

Devoirs des propriétaires

Loi sur la sécurité dans les édifices publics

- Construire, aménager et entretenir les édifices publics de façon à assurer la sécurité de ceux qui les habitent et les fréquentent
- Voir à ce que les moyens de sortie, les systèmes d'alarme et de lutte contre l'incendie et tout autre appareil, système ou installation reliés soient conformes

Loi sur le bâtiment

- Le constructeur-propriétaire doit se conformer au Code de construction
- Le propriétaire (SDC) doit se conformer au Code de sécurité

Contexte réglementaire et obligations

Code de sécurité du Québec (loi 122)

- Complémentaire au Code de construction;
- vise le maintien de la sécurité du bâtiment et de ses équipements;
- Tout propriétaire doit respecter ses exigences;
- Inclut des exigences de mise en conformité pour les systèmes de sécurité de certains bâtiments (rétroactif);
- Inclut des exigences d'inspection et d'entretien avec tenue de registres (façades, parc de stationnement, tour d'eau, dispositifs de sécurité incendie).

Contexte réglementaire et obligations

Code civil en changement...

- Voir les nouvelles obligations pour les syndicats de copropriétés;
- Obligation du maintien de l'actif;
- Obligation à venir d'une étude du fonds de prévoyance préparée par un professionnel et de suivre les recommandations (Loi 16 - règlements à venir);
- Obligation d'un carnet d'entretien et d'un registre (Loi 16 - règlements à venir).;

⇒ Consultez votre association et votre aviseur légal pour en savoir plus !

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF (PGA)

Par où commencer ?

IV. PLAN DE GESTION DE L'ACTIF (PGA)

DÉFINITIONS :

Le PGA vise à planifier et à établir les activités relatives à l'entretien, la maintenance et au remplacement afin d'assurer la conservation et la pérennité de l'actif du syndicat de copropriété.

Valeur ajoutée aux copropriétés

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF (PGA)

Un PGA comprend les quatre éléments suivants :

1) RAPPORT DE RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES :

- Rapport d'état d'immeuble (REI) qui dresse un portrait, à une date donnée, de l'état apparent des principaux composants de l'actif dans le but d'évaluer les activités requises pour le conserver en bon état.

2) ÉTUDE DU FONDS DE PRÉVOYANCE (FDP):

- Étude constituée de l'inventaire de l'actif de la copropriété qui vise à évaluer les durées de vie ainsi que les coûts de remplacement ou de réfection majeure. Les résultats de cette étude serviront à évaluer les sommes d'argent nécessaires dans le but d'approvisionner suffisamment le fonds de prévoyance. Cette étude est généralement réalisée après le rapport de réception des parties communes.

PLAN DE GESTION DE L'ACTIF (PGA)

PGA (Plan de gestion de l'actif)

3) CARNET D'ENTRETIEN :

- Documents énonçant les méthodes et les fréquences d'entretien de l'actif de la copropriété.

4) SUIVI ET AUDIT DU PGA :

- Le suivi du PGA consiste à vérifier la conformité de la réalisation des activités d'entretien, de maintenance et de remplacement par rapport à la planification du PGA. De plus, cette vérification doit être supportée par des audits périodiques **incluant les inspections des façades et des stationnements (Loi 122).**

V. Inspection des parties communes

1. Une inspection avant la réception est requise par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
2. L'inspection pré-réception des parties communes doit être faite suite à la réception par le syndicat des copropriétaires de l'avis de fin des travaux produit par l'entrepreneur.
3. L'inspection pré-réception doit être faite conjointement par le syndicat de copropriétaires, l'entrepreneur et le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires.
4. Le professionnel du bâtiment doit être un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.
5. L'inspection pré-réception doit couvrir toutes les parties communes du bâtiment afin de constater l'état des travaux. C'est le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat qui produit le rapport d'inspection qui constitue la réception des parties communes, sous réserve, le cas échéant, des travaux à parachever ou des déficiences à corriger.

L'inspection comprendra les étapes suivantes:

- L'examen des plans et devis disponibles sur place;
- L'entrevue avec les responsables en place pour vérifier l'historique du bâtiment et des problèmes particuliers (liste de déficiences du SDC);
- Une inspection visuelle de l'enveloppe du bâtiment (fenestration, fondation, toitures, parements extérieurs, balcons, etc.);
- L'examen visuel des parties communes du bâtiment;
- L'examen visuel de quelques unités de logements pour les éléments récurrents et pour l'accès aux balcons;
- L'examen visuel des équipements mécaniques et électriques;
- L'inspection de(s) ascenseur(s);
- L'inspection visuelle des systèmes de protection incendie;
- L'examen visuel des aménagements extérieur et intérieur.

Limitation de l'inspection:

- Ces étapes devraient s'effectuer en s'inspirant de la norme ASTM E2018-01 « *Standard Guide for Property Condition Assessments : Baseline Property Condition Assessment Process* » et permettront de produire un rapport de réception des parties communes ainsi qu'une liste des déficiences.
- L'inspection par le professionnel se limite à une vérification visuelle des éléments constituant les parties communes du bâtiment.
- Aucune responsabilité n'incombe à ce professionnel relativement à un quelconque défaut ou malfaçon caché et qui ne pouvait être normalement décelable au cours d'une telle vérification.

Réception des parties communes

Liste des déficiences

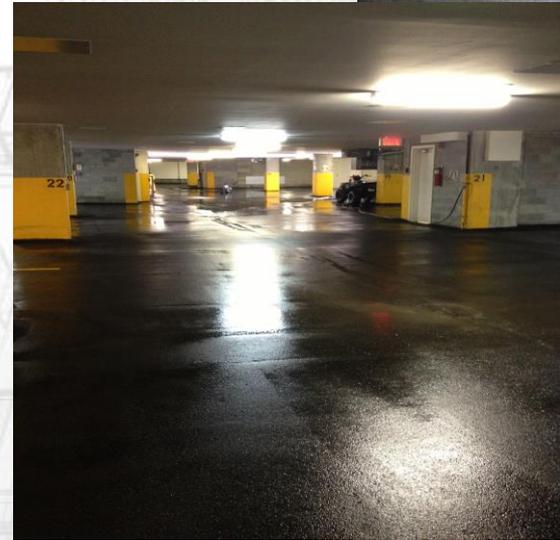
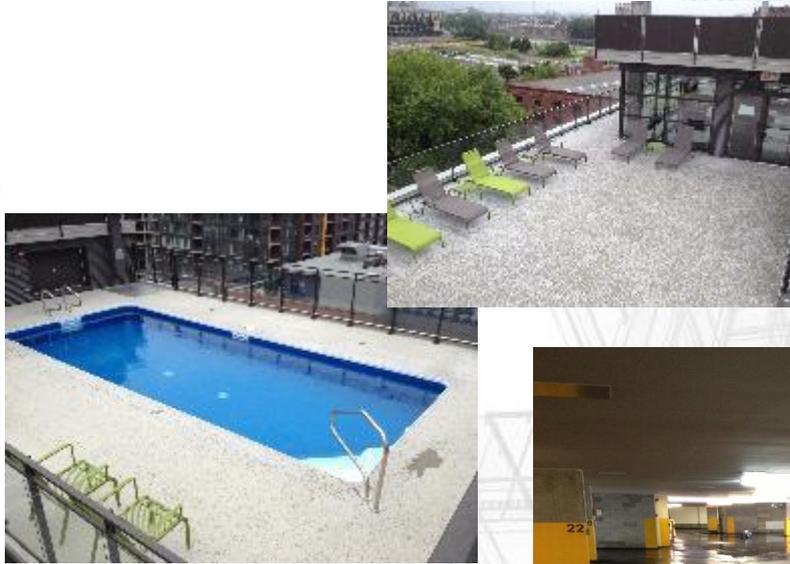
La liste doit comprendre:

- Toutes les déficiences apparentes (mineures ou majeures);
- Tous les travaux non complétés;
- Toutes les vérifications supplémentaires si requises;
- La liste des déficiences du syndicat la cas échéant validée par le professionnel;
- Les photographies pertinentes.

Note: L'estimation des coûts n'est pas une obligation mais est très utile.

Réception des parties communes

Rapport d'état d'immeuble (REI)



Pour terminer, quelques conseils utiles:

- Avoir une attitude positive et non conflictuelle avec le promoteur/constructeur;
- Collaboration et transparence;
- Planifier les rencontres avec le promoteur/constructeur et préparer des minutes de réunions en indiquant les actions entreprises ou à prendre par l'une ou l'autre des parties;
- Faire le suivi des déficiences à partir de la liste du professionnel;
- Demander au promoteur/constructeur de vous soumettre par écrit ses intentions concernant les travaux à entreprendre;
- Il n'est plus « chez lui » ! Il doit vous aviser au préalable de ses démarches et comment il entend procéder aux travaux correctifs;
- Demander à votre professionnel de vous assister dans ces démarches;
- Dans le cas de délais prolongés ou de conflit, prenez un avis légal pour vous assurer de respecter les prescriptions légales;
- Si vous êtes bien conseillés et que vous faites un suivi serré, le promoteur/constructeur hésitera à ne pas faire les travaux correctifs.



Fin de la première partie

**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT
NOUS TIENT À CŒUR !**

Merci de votre attention.

**SC-PIERRE
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BÂTIMENT

