

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

ET

SUIVI DES DÉFICIENCES

**SC-PIERRE**  
& ASSOCIÉS

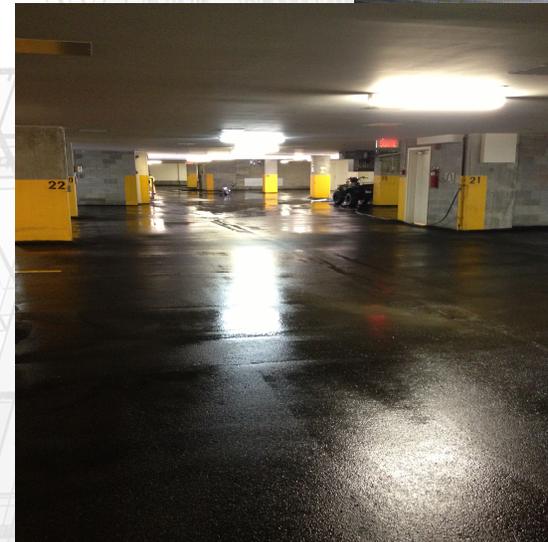
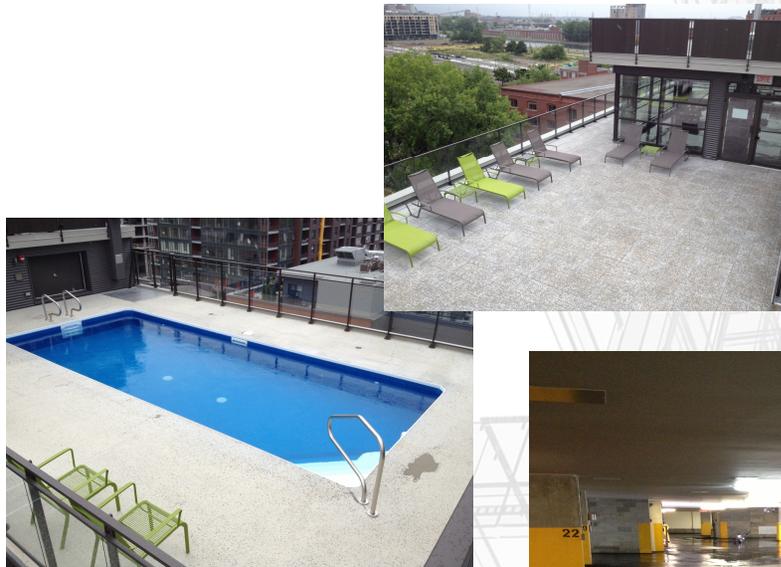
SCIENCE DU BATIMENT

Le 16 mai 2015



# Réception des parties communes

## Inspection des parties communes



# Réception des parties communes

## Résumé du processus réglementaire de la Régie du bâtiment:

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.

## Réception des parties communes (suite)

### 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 déficience du SDC);
- Une inspection visuelle de l'enveloppe du bâtiment (fenestration, fondation, toitures, parement extérieur, 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.

# Réception des parties communes (suite)

## 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 d'état d'immeuble 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 (suite)

### 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.

## Réception des parties communes (suite)

### 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 s'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.

## Réception des parties communes (suite)

Faites-vous conseiller !





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

**Merci de votre attention.**



**SC-PIERRE  
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BATIMENT

