



EXPO
condo

FORMATION DE L'ICQ

Science du bâtiment / Plan de gestion de l'Actif

Samedi 16 mars 2024

Conférenciers: Gabriel Marcu, Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS), directeur du développement et de l'innovation en copropriété et associé chez CondoConseils/CondoMarketing; Hubert St-Pierre, ingénieur, fondateur de la firme de génie-conseil St-Pierre & Associés; René Paquin, propriétaire associé, directeur général, St-Pierre & Associés; Pierre Gnocchini, St-Pierre & Associés.





Le nom *associé* à la copropriété

Notre mission

Contribuer au développement et à la préservation d'un parc immobilier intègre et durable grâce à nos inspections, nos contrôles rigoureux et à nos conseils d'experts sur les meilleures pratiques.



Une équipe expérimentée formée
d'ingénieurs et de technologues

Gestion de patrimoine et stratégie de placement pour votre fonds de prévoyance

Cabinet de courtage au service
des administrateurs et copropriétaires
partout au Québec.



Alex Argento
Conseiller en placement

514 832-5281
aargento@assante.com



Accès à tous les produits de CPG sur le marché

- Gestion de Patrimoine intégré;
- Planification fiscale;
- Planification de retraite;
- Planification successorale et assurance;
- Planification corporative pour entrepreneurs.



Pour en finir avec les dégâts d'eau

La solution clé en main exclusivement consacrée
aux immeubles à condos depuis 2016!

- ✓ Entrepreneur général RBQ
- ✓ Entrepreneur en plomberie (CMMTQ)
- ✓ Installation de détecteurs et de valves motorisées sans sous-traitant
- ✓ Centrale de surveillance
- ✓ Assistance téléphonique 24/7 sans frais
- ✓ Application gratuite pour recevoir les alertes des détecteurs sur vos cellulaires
- ✓ Inspections annuelles
- ✓ Financement jusqu'à 60 mois



NOUVEAU
Une division qui répond à tous
vos besoins en plomberie

RBQ Entrepreneur général
5725-6638-01



Membre installateur certifié
PREVCAN
ASSOCIATION DE PRÉVENTION
DE DÉGÂTS D'EAU DU CANADA

Demandes de soumission:
514 375-5678, poste 4

securiteaquadetect.com
info@securiteaquadetect.com



Débat / 10 questions Syndicats de copropriété

Formation de l'ICQ
(Institut de la copropriété du Québec)
16 mars 2023 – (9h00-12h00)

ST-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT

Par :
Hubert St-Pierre, ing.
René Paquin, Propriétaire associé, directeur général
Pierre Gnocchini, Directeur marketing, relations et services à la clientèle

Débat /10 questions

Syndicats de copropriété

- I. Intro par Gabriel Marcu – Adm.A., médiateur accrédité (IAMC, IMAQ et UdeS), associé chez CondoConseils et CondoMarketing, directeur du développement et de l'innovation en copropriété.
- II. Présentation par Hubert St-Pierre, président-fondateur de St-Pierre & Associés – Résumé de son cheminement professionnel – Fondation de sa compagnie – Jusqu'où il a mené sa compagnie de 2004 à sa pré-retraite.
- III. Présentation par René Paquin, Propriétaire associé, directeur général – Résumé de son cheminement professionnel – Acquisition de la firme St-Pierre & Associés – Jusqu'où il veut mener la compagnie au cours des prochaines années.
- IV. Présentation par Pierre Gnocchini du déroulement de la formation. (Première partie des débats)
 - Chaque question/sujet sera présenté(e) sous forme de débat entre les participants
 - Présentation de la question avec thèmes sous-jacents
 - Après la période des débats – prises de quelques commentaires ou questions de l'auditoire.
- V. Pause
- VI. Suite de la formation (Deuxième partie des débats)
- VII. Période de questions ouvertes
- VIII. Conclusion et mot de la fin

Débat /10 questions Syndicats de copropriété

1. Présentation par M. Hubert St-Pierre

- Cheminement professionnel
- Fondation de la compagnie
- Années en activité (2004 à 2022)
- Implication dans le domaine de la copropriété
- Pré-retraite / Rôle de consultant externe

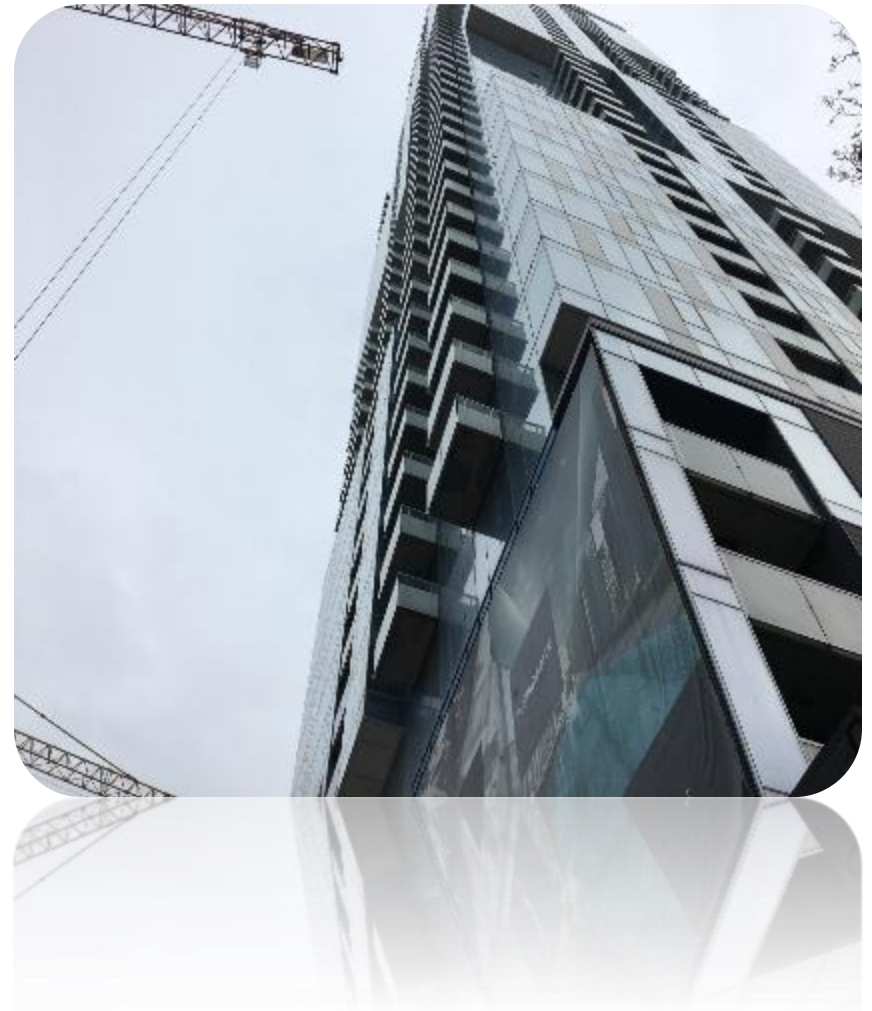
Débat / 10 questions Syndicats de copropriété

2. Présentation par M. René Paquin

- Cheminement professionnel
- Début chez St-Pierre & Associés
- Développement du département de contrôle de coûts
- Postes de direction
- Acquisition de la compagnie
- Vision et objectifs
- Mission et valeurs de la compagnie
- À quoi peut-on s'attendre de St-Pierre & Associés au cours des prochaines années

1. Qu'est-ce qui est considéré comme « travaux majeurs » ?

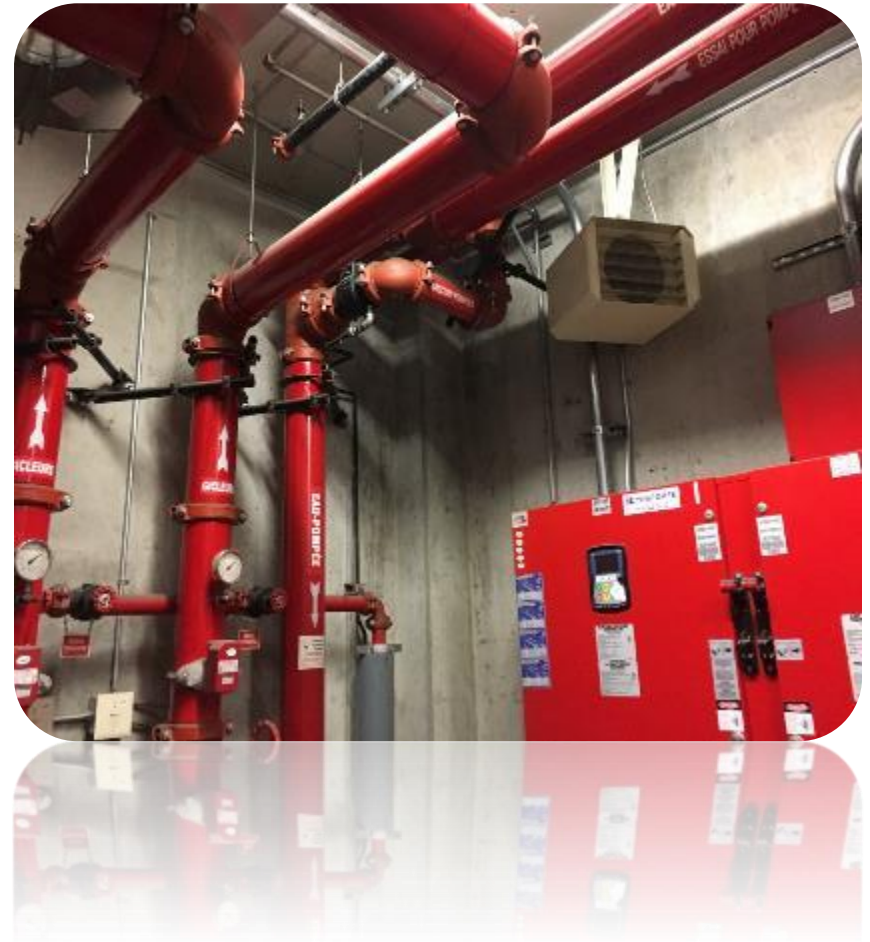
- a) Travaux majeurs ou remplacements qui atteignent un certain montant, par exemple, réfection / remplacement de la toiture / travaux sur les façades / remplacement d'équipements mécaniques.
- b) Prix de référence, par exemple, tout ce qui excède 5 000 \$ est considéré remplacement ou travaux majeurs, mais qui établit ce montant ? - Est-ce basé sur une quelconque recommandation, s'agit-il d'un prix prédéterminé représentant une certaine philosophie dans la réalisation des études de fonds de prévoyance.
- c) Les travaux récurrents devraient-ils faire partie du fonds de prévoyance même s'ils représentent de très gros montants, par exemple les inspections pour la LOI 122 aux cinq ans – façades et stationnements – les mises à jour des études de fonds de prévoyance aux 5 ans Puisque c'est récurrent, ces montants ne devraient-ils pas être considérés comme faisant partie du budget d'exploitation ?
- d) Si on fixe un montant de base de 5 000 \$ comme dans un de nos exemples précédents, et disons que vous devez remplacer des aérothermes électriques qui valent chacun 1 200 \$. S'il y a plusieurs aérothermes qui arrivent en fin de vie, ne vaut-il pas mieux considérer un montant global qui fera partie du fonds de prévoyance – par exemple, en 2027, le Syndicat devra procéder au remplacement de 7 aérothermes qui valent chacun 1 200 \$, ce qui fait un montant total de 8 400 \$. Cela pourrait être un item en soi dans le fonds de prévoyance.



2. Pourquoi ne peut-on se servir du rapport pour la valeur de reconstruction (assurances) dans le cadre d'une étude de fonds de prévoyance ?

Thèmes sous-jacents :

- a) Parce qu'il s'agit de deux études distinctes, qui n'ont pas du tout le même but. La valeur de reconstruction est basée sur le coût d'éléments neufs à reconstruire après sinistre.
- b) Le fonds de prévoyance est basé sur des éléments distincts avec une vie résiduelle et un montant attribué pour leur remplacement ou lors de travaux majeurs qui visent à assurer la pérennité de l'immeuble.
- c) Pour des fins d'assurances, les syndicats de copropriété au Québec doivent mandater un spécialiste en évaluation afin de faire établir le coût de reconstruction de leur actif conformément aux exigences de la loi 141.



C'est quoi le rapport de la valeur de reconstruction pour les assurances ?

a) Il s'agit d'un rapport d'évaluation de la valeur de reconstruction complète qui doit être fourni à l'assureur du Syndicat et qui doit être réalisé par un évaluateur agréé.

b) L'objectif de cette loi est de protéger les copropriétaires en cas de sinistre. Autrement dit, le montant pour lequel le Syndicat s'assure doit permettre de reconstruire l'immeuble au complet en cas de perte totale.

c) Tous les cinq (5) ans, le conseil d'administration doit faire réviser la valeur de reconstruction de sa copropriété et transmettre la nouvelle évaluation à son assureur.

d) Responsabilité du Syndicat : En cas de défaut de souscrire à une assurance équivalente à la valeur de reconstruction de l'immeuble, les administrateurs pourraient être tenus responsables d'une insuffisance de fonds en cas de sinistre.

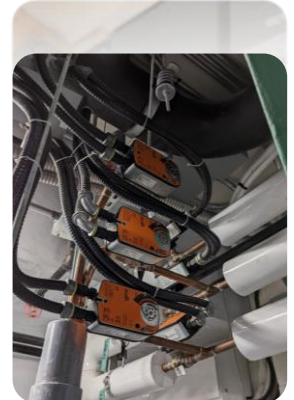
e) On voit donc qu'il n'y a aucun lien direct avec le fonds de prévoyance, à part le fait qu'il faut mettre la main dans sa poche et cotiser.



3. Vous avez réalisé vous-même votre carnet d'entretien – Pourquoi devriez-vous faire appel à une entreprise spécialisée pour en obtenir un ?

Thèmes sous-jacents :

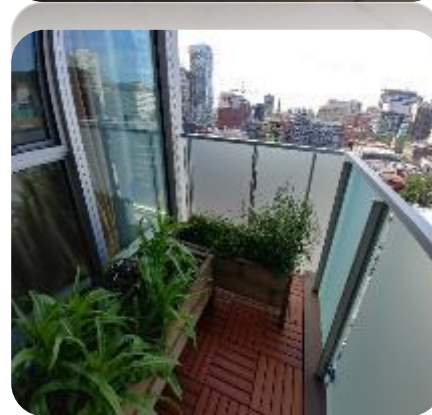
- a) Carnet d'entretien : Loi 16 (règlements à venir) – attendre la publication des règlements ?
- b) Ne rien faire n'est pas une option.
- c) Cependant, il est d'ores et déjà tout à fait possible d'établir des tâches spécifiques d'entretien et un calendrier d'interventions selon les recommandations du fabricant, des manuels d'exploitation, mais surtout basé sur les conseils d'un spécialiste dans le domaine.
- d) Beaucoup d'éléments peuvent entrer en jeu – Par exemple, vous êtes situé tout près d'une autoroute très achalandée – Vous changez vos filtres aux trois mois ou aux six mois, selon les recommandations des différents fabricants d'équipements qui sont munis de filtres – Mais votre situation géographique implique peut-être que vous changiez vos filtres à tous les mois. De simples filtres encrassés peuvent coûter une petite fortune en termes d'énergie puisque les équipements ne peuvent fonctionner à leur plein potentiel.
- e) **L'intervention d'un professionnel apportera toujours une valeur ajoutée.**



4. Qu'arrive-t-il si le délai de cinq (5) ans est dépassé pour les inspections en lien avec la loi 122 ?

Thèmes sous-jacents :

- a) Avis du RBQ – si conditions dangereuses découvertes, urgence d'agir.
- b) Plan d'intervention selon les recommandations des rapports d'inspections.
- c) Registre annuel à tenir pour les stationnements
- d) L'aspect sécurité doit toujours primer.



5. Pourquoi le rapport d'inspection des façades ne peut pas servir pour la réalisation des travaux à effectuer sur les façades ? – N'est-ce pas le but de ce rapport justement ?

Thèmes sous-jacents :

- a) Non, le but de ce rapport est de confirmer l'aspect sécuritaire des façades et d'émettre des recommandations, le cas échéant pour rendre ces façades sécuritaires. Soit par des interventions qui nécessiteront des travaux majeurs ou encore par certains travaux ponctuels identifiés dans le rapport en question.
- b) Cependant, ce rapport n'indique pas les précisions sur les travaux à effectuer, ni les interventions spécifiques ou encore les matériaux qu'il faudra utiliser.
- c) Il faut une analyse poussée, des documents d'appels d'offres, des plans et devis spécifiques
- d) Par la suite, une surveillance des travaux est fortement recommandée afin de vérifier et valider que les travaux sont exécutés de façon conforme aux recommandations spécifiques des plans et devis.



6. Devrait-on mandater la même entreprise qui a produit notre rapport de réception des parties communes pour effectuer le suivi des déficiences par la suite ?

Thèmes sous-jacents :

- a) Le premier Syndicat est formé lorsque le promoteur a vendu 50% de ses condos + 1 et qu'il doit transférer l'administration du bâtiment à un Syndicat de copropriété. Règle générale, ce Syndicat mandate alors un professionnel afin de préparer un rapport de réception des parties communes. L'inspection visuelle pour la réalisation de ce rapport vise à brosser un portrait général de l'état de l'immeuble au moment de la visite.
- b) Les objectifs principaux de cette évaluation de la condition de l'immeuble sont donc de donner un aperçu global de la condition générale du bâtiment, tel que visité le jour de l'inspection et de vérifier la présence d'anomalies significatives reliées à la construction du bâtiment. Le cas échéant, des recommandations sont présentées pour corriger les anomalies relevées.
- c) Une liste de déficiences avec photos fait partie intégrale du rapport de réception des parties communes.
- d) Nous préparons également une liste des déficiences, sans les photos, qui sera présentée en annexe du document.
- e) Ainsi, nous vérifions la présence de déficiences apparentes afin de produire une liste à remettre au constructeur. Tel que mentionné, nous présentons en annexe cette liste avec nos commentaires et recommandations.



6. Devrait-on mandater la même entreprise qui a produit notre rapport de réception des parties communes pour effectuer le suivi des déficiences par la suite ?

Thèmes sous-jacents :

- Les principaux composants/systèmes évalués incluent :
 - Enveloppe du bâtiment, soit portes et fenêtres; toiture; murs extérieurs et balcons;
 - Système structural;
 - Aménagements intérieurs et extérieurs;
 - Systèmes mécaniques et électriques;
 - Systèmes de protection-incendie;
 - Ascenseurs



6. Devrait-on mandater la même entreprise qui a produit notre rapport de réception des parties communes pour effectuer le suivi des déficiences par la suite ?

Thèmes sous-jacents :

- Le rapport typique de réception des parties communes se résume donc comme suit :
 - Objectifs et méthodologie utilisée pour l'inspection.
 - Description du bâtiment en termes généraux.
 - Les sections qui suivent abordent chacun des systèmes du bâtiment (toiture, enveloppe, etc.) et incluent la description typique pour certains des systèmes, des observations générales et commentaires particuliers ainsi que nos recommandations. Les déficiences, lorsque relevées, sont présentées avec les observations.
 - L'Annexe A du rapport constitue la liste des déficiences. Cette liste reprend uniquement le texte de chacune des déficiences (sans les photographies) énumérées dans le rapport. Afin de faciliter leur suivi éventuel, nous les numérotons de façon continue dans l'ensemble du rapport.
 - L'Annexe B présente le rapport d'inspection des ascenseurs.



6. Devrait-on mandater la même entreprise qui a produit notre rapport de réception des parties communes pour effectuer le suivi des déficiences par la suite ?

Thèmes sous-jacents :

- Bien que plusieurs personnes gens ayant acheté un condo n'ont pas vécu le début de l'existence du Syndicat et ne connaissent peut-être pas cette étape, elle est d'une importance capitale pour la suite des choses au sein de la vie communautaire de tous les copropriétaires.
- Vous habitez des espaces communs, vous partagez les nombreuses installations qui ont été prévues pour vous assurer d'un confort et d'une qualité de vie supérieure à la moyenne, mais vous avez aussi la désagréable tâche de partager les problèmes qui découlent de tout ce qui n'a pas été construit ou installé de façon conforme.
- Par exemple, une piscine extérieure avec divers aménagements peut être un élément qui fera une grande différence dans votre qualité de vie; prendre du soleil, sauter à l'eau quand il fait trop chaud, relaxer sur le bord de la piscine, vous tenir en forme en faisant des longueurs, comme tout cela peut être agréable !
- Cependant, lorsque vous payez pour des réparations sur une piscine qui fuit et dont vous ne pouvez même pas vous servir pendant un long laps de temps, il est possible que la piscine soit une grande source de frustration plutôt qu'une merveilleuse source de satisfaction.



6. Devrait-on mandater la même entreprise qui a produit notre rapport de réception des parties communes pour effectuer le suivi des déficiences par la suite ?

Thèmes sous-jacents :

- Le rapport de réception des parties communes et la liste de déficiences qui l'accompagne sont donc des documents de première importance qui permettent de souligner aux promoteurs ce qu'ils devraient corriger en termes de déficiences qui ont été relevées.
- Par la suite, lorsque le promoteur remet son propre rapport de correction des déficiences en expliquant ce qu'il a réparé ou installé ou corrigé avec ses commentaires, ou au contraire, lorsqu'il refuse une déficience avec les arguments qui accompagnent son refus, l'exercice permet d'effectuer un suivi serré et d'avoir un portrait d'ensemble de la situation.
- Il est bien entendu que le fait de confier un mandat de suivi des déficiences à la suite du rapport du promoteur, à la même firme qui a effectué la réception des parties communes permet de maximiser l'impact de l'exercice puisque les intervenants au dossier se retrouvent en terrain connu.



7. Comment savoir si une dépense relève du budget d'exploitation ou du fonds de prévoyance ?

Thèmes sous-jacents :

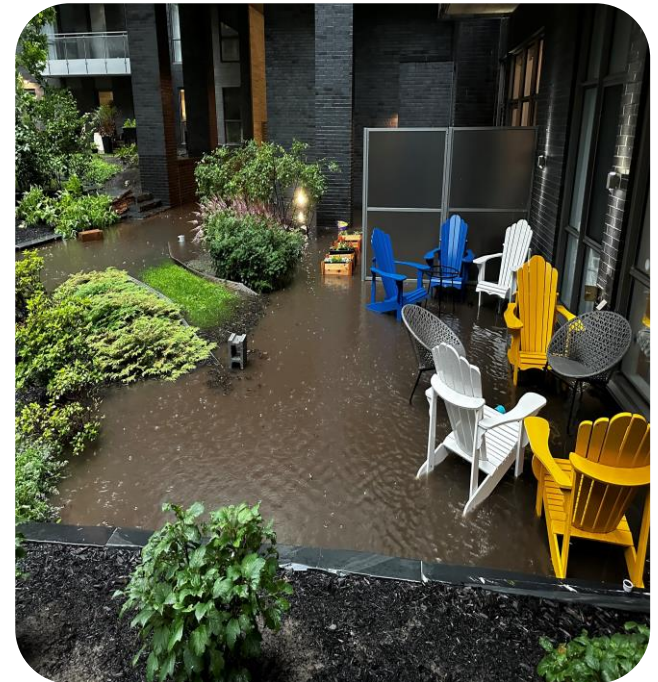
- a) Nous revenons aux éléments de base qui constituaient l'essentiel de la toute première question.
- b) Nous pouvons répondre plus facilement à cette question en établissant un barème qui constituera notre jauge pour déterminer ce qui entre dans une catégorie ou une autre.
- c) Une façon plus simple d'y parvenir est évidemment de s'établir un prix plancher et du type d'intervention qui y correspond.
- d) L'essentiel à retenir, c'est que les scénarios budgétaires qui seront élaborés devront être de nature à permettre au fonds de prévoyance d'avoir les montants nécessaires en réserve afin de procéder aux remplacements et aux travaux lorsqu'ils seront requis, en fin de vie utile.



8. Pourquoi y a-t-il autant de problèmes d'infiltrations d'eau dans des condos qui sont neufs ?

Thèmes sous-jacents :

- a) Les immeubles neufs n'ont pas tous été construits selon les règles de l'art.
- b) Les changements climatiques ou les manifestations météorologiques se révèlent plus fréquentes qu'avant, pluies abondantes / vents violents / chaleurs accablantes / canicules à répétition / mettant les bâtiments à rude épreuve.
- c) Il faudra s'attendre éventuellement à des modifications aux codes de construction afin de faire face à une nouvelle réalité environnementale.
- d) Mais en attendant, comme il n'y a pas vraiment de législation quant à la qualité des constructions, le mieux est toujours d'avoir recours à des spécialistes pour avoir un premier aperçu de l'immeuble après construction.
- e) Par exemple, avoir recours à une inspection des façades à la livraison de l'immeuble au Syndicat pourrait être une bonne mesure plutôt que d'attendre l'anniversaire de dix ans du bâtiment. Cela permettrait de déceler tout de suite des anomalies et déficiences qui pourraient s'avérer problématiques avec le temps.



9. Lorsqu'un Syndicat de copropriété ou un gestionnaire demande un rapport de réception des parties communes, dans quel délai doit se faire l'inspection et la remise du rapport, incluant la liste des déficiences ?

Thèmes sous-jacents

- a) Tout dépend des plans de garantie en vigueur.
- b) En général, nous avons un délai de six mois après l'avis de fin des travaux.
- c) Tel que mentionné précédemment, cette étape est importante et pourrait avoir un impact éventuel sur le bilan de santé général du bâtiment à la longue.
- d) Il est primordial de faire appel à une firme expérimentée pour cette étape cruciale – il serait également de mise de profiter de l'inspection pour la réception des parties communes afin de réaliser la première étude de fonds de prévoyance du Syndicat en place.



10. Suite à la vente de son condo, est-ce qu'un copropriétaire qui a contribué au fonds de prévoyance pendant de nombreuses années peut faire la demande afin de récupérer son argent lors de son départ ?

Thèmes sous-jacents

- a) Bien qu'elle semble évidente, cette réponse ne l'est pas forcément pour tout le monde.
- b) Il s'agit du principe même de la vie en copropriété, c'est-à-dire d'une forme d'organisation sociale qui met en relief un style de vie communautaire. Les copropriétaires sont tous responsables de leur unité privative ainsi que de l'ensemble des espaces communs, qu'ils les utilisent ou non.
- c) L'argent accumulé au fonds de prévoyance concerne l'ensemble des copropriétaires

