

CONDOLIAISON **RGCQ**

Vol. 14 | N°2 | Printemps 2013

REVUE D'INFORMATION DU REGROUPEMENT DES GESTIONNAIRES ET COPROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC

2000 AVENUE MC GILL COLLEGE, BUREAU 1600,
MONTREAL, (QUÉBEC) H3A 3H3
ENVOI DE PUBLICATION CONVENTION # 42063014

**NUMÉRO SPÉCIAL
À CONSERVER**

**CHAPITRE BÂTIMENT
DU CODE
DE SÉCURITÉ**

**SES IMPACTS POUR
LES SYNDICATS
DE COPROPRIÉTÉS**

**RÉFORME LÉGISLATIVE
SUR LA COPROPRIÉTÉ
IL FAUT AGIR!**

Entrevue avec
Gilles Ouimet,
député de Fabre
Porte-parole de l'opposition
officielle en matière
de justice

**TRAVAUX EN CONDO
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR
LANCEMENT DU LIVRE
LE 13 AVRIL**

**COLLOQUE
DU RGCQ
LE 13 AVRIL 2013
LES TRAVAUX
EN COPROPRIÉTÉ**

← SORTIE →

Printemps 2013 - 4,95 \$



8 700085 683700



REJOIGNEZ-NOUS
SUR FACEBOOK

ANDRÉ BOURASSA

CHAPITRE BÂTIMENT DU CODE DE SÉCURITÉ INSPECTION DES FAÇADES D'IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ DE SÉRIEUSES REMISES EN QUESTION



André Bourassa, président
Ordre des architectes du Québec

Par François G. Cellier

Le Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) est officiellement entré en vigueur le 18 mars 2013. Il obligera dorénavant les propriétaires d'immeubles, et les syndicats de copropriétaires, à démontrer que leur bâti est conforme aux nouvelles normes. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) sera le chien de garde de ce Code, et pourra, ultimement, condamner un bâtiment qui ne répondra pas aux critères exigés.

Pour s'assurer qu'ils soient sécuritaires et en bon état, les bâtiments comptant cinq étages et plus hors-sol devront être inspectés minimalement tous les cinq ans. Pour ce faire, il faudra transiger avec des professionnels reconnus, à savoir des architectes ou des ingénieurs. S'il y avait découverte d'une condition dangereuse, par exemple des problèmes structureaux, les professionnels mandatés le signifieraient non seulement aux administrateurs de la copropriété concernée, mais aussi à la RBQ. Les correctifs devraient dès lors être apportés selon des échéanciers précis.

DE QUOI S'INQUIÉTER

Les exigences du *Code de sécurité* pourraient révéler des négligences en matière d'entretien de façades d'immeubles, ainsi que des enveloppes pas toujours conçues selon les règles de l'art. « Plusieurs copropriétés ont été construites sans faire l'objet d'une surveillance des travaux. Et comme les principes de construction ne sont pas bien compris par tous, il y a matière à s'inquiéter », lance André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ). Les conversions d'édifices en copropriétés figurent au premier chef des préoccupations, car cette approche requiert l'application de solutions adaptées à leur réalité.

MÉFIANCE

Lors d'une construction neuve, il faut être prudent à l'égard des immeubles comportant trop de fenêtres. Par définition, une fenêtre est « quatre fois moins performante » qu'une façade normale bien isolée. « Je me souviens d'une dame qui voulait acquérir un condo coûtant près d'un million \$. En apprenant

Le chapitre Bâtiment du *Code de sécurité* (CBCS) imposera, entre autres, l'inspection périodique des façades d'immeubles. « Celles-ci devraient idéalement être investiguées par des architectes, car ces professionnels en comprendront l'intégralité mieux que quiconque. Si elles nécessitent des travaux de réfection, les architectes pourraient non seulement en restaurer la fonctionnalité et la durabilité, ils seraient aussi en mesure d'en préserver son harmonie architecturale », affirme André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ). Cette harmonie sera cruciale pour éviter la dépréciation d'un immeuble. Cela dit, pour toute question relative aux stationnements souterrains, qui feront également l'objet d'une inspection périodique, les ingénieurs en structure seront les professionnels à consulter.

que la fenestration ne comportait aucune certification énergétique, elle a passé son tour », de dire André Bourassa. Cette lacune aurait pu cacher d'autres faiblesses, notamment en ce qui a trait aux choix des matériaux de construction, qui ne sont pas toujours judicieux. Sans l'ombre d'un doute, le *Code de sécurité* va obliger les copropriétaires à bien gérer leur immeuble, mais plus encore, il remettra en question - jusqu'à un certain point - la façon même de les construire. ■

Les immeubles comptant cinq étages et plus hors-sol devront être inspectés minimalement tous les cinq ans. Cela permettra d'en assurer leur maintien, afin d'éviter qu'ils présentent des conditions dangereuses. Cette obligation découle du nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité, instauré par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), dont l'entrée en vigueur est le 18 mars 2013. En outre, ce Code obligera tout propriétaire d'immeuble, et les syndicats de copropriétaires et leurs administrateurs, à « transiger avec des professionnels compétents lors d'inspections », prévient André Bourassa, président de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ).