

LA QUESTION DU PROPRIO

Entretien des copropriétés: la récréation est-elle terminée?

DANIELLE BONNEAU

Beaucoup de copropriétaires ne se sentent pas responsables de l'entretien de leur immeuble et ne s'assurent pas du maintien de leur actif, déplore depuis longtemps M^c Yves Joli-Coeur, spécialisé en droit de la copropriété. Selon lui, l'entrée en vigueur du chapitre Bâtiment du Code de sécurité, le 18 mars dernier, a sonné la fin de la récréation.

« Les gens vont s'apercevoir au cours des prochaines années que cela va coûter pas

mal plus cher de vivre dans un condo, estime-t-il. À la suite d'enquêtes du coroner, qui ont démontré que deux décès auraient pu être évités si les immeubles avaient été inspectés, le gouvernement s'est rendu compte qu'il y a un laisser-aller complet dans certains bâtiments. L'État a décidé de forcer les propriétaires à entretenir leurs édifices. Cela aura un impact sur l'ensemble du parc immobilier, pas seulement les copropriétés. »

Faire des travaux dans une copropriété est fort complexe.

Pour guider les copropriétaires, les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés, M^c Joli-Coeur vient d'écrire le livre *Travaux en condo: tout ce qu'il faut savoir*.

Celui-ci sera lancé le 13 avril dans le cadre du colloque printanier du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ), qui aura lieu à l'hôtel Holiday Inn de Laval et sera consacré aux travaux en copropriété.

Dans son guide, l'avocat explique de façon très claire quels sont les droits et obligations d'un copropriétaire avant de commencer à rénover son condo, quelles sont les obligations d'un syndicat des copropriétaires, quelles sont les obligations imposées par le nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité, quelles sont les conséquences pour le syndicat de ne pas réaliser les travaux requis, quels sont les travaux qu'un conseil d'administration peut autoriser seul, lesquels nécessitent l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires, etc.

M^c Joli-Coeur décortique également chaque étape de

la réalisation des travaux: la planification et l'évaluation, le financement, l'exécution, la surveillance et les garanties.

« Dans les copropriétés, on donne de grandes responsabilités à des gens qui n'ont pas nécessairement les compétences requises, constate l'avocat, qui a écrit seul ou en collaboration, quatre autres ouvrages de vulgarisation sur la copropriété. Ce livre fournit une méthodologie de travail et explique aux administrateurs comment faire faire les travaux. C'est extrêmement compliqué et les administrateurs, souvent des bénévoles qui se dévouent la main sur le cœur, se sentent démunis. Quand ils demandent 1 million aux copropriétaires pour réparer la dalle du garage, les gens l'avalent difficilement. S'ils demandent 500 000 \$ de plus, la chicane s'installe et cela devient un cauchemar! »

M^c Joli-Coeur donnera une conférence sur le rôle des administrateurs de copropriétés lors de travaux, dans le cadre du colloque.

« Le nouveau chapitre vient préciser les obligations des propriétaires, indique M. Labrie. Selon le type de bâtiment, il y a des obligations d'inspection et de tenue de registre, et de nouvelles exigences en ce qui concerne les équipements de sécurité. On s'attend à ce que toutes les municipalités l'adoptent, de façon à ce qu'il y ait une norme de référence. Les experts des services d'inspection des bâtiments des municipalités et ceux des services de prévention des incendies pourront être jumelés à ceux de la Régie du bâtiment pour assurer une plus grande sécurité. »

Pour expliquer plus concrètement comment la nouvelle réglementation s'applique à chacun, la Régie du bâtiment a mis en ligne un court questionnaire. En y répondant, les propriétaires et copropriétaires obtiennent les principales exigences du chapitre Bâtiment qui s'appliquent à leur immeuble.

Info: rbq.gouv.qc.ca ou rgccq.org

Pour des bâtiments plus sécuritaires

DANIELLE BONNEAU

En vertu du nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité, mis en place par la Régie du bâtiment du Québec, les immeubles de cinq étages et plus, de même que les stationnements aériens ou souterrains, doivent être inspectés au moins tous les cinq ans par un ingénieur ou un architecte. Si une condition dangereuse est détectée, le syndicat des copropriétaires, ainsi que la Régie du bâtiment du Québec

doivent être avertis. Une description des correctifs à apporter et un échéancier précis devront être soumis promptement pour approbation à la Régie et celle-ci devra être avisée lorsque les travaux auront été dûment réalisés.

Pour mieux prévenir les incendies, de nouvelles obligations ont aussi été introduites en ce qui concerne les équipements de sécurité, avec des exigences particulières pour les résidences privées pour aînés.

« Les immeubles peu entretenus vieillissent mal, rappelle M^c Yves Joli-Coeur, spécialisé en droit de la copropriété. Si on ne fait pas de travaux préventifs sur une façade, par exemple, il y aura des infiltrations d'eau, le cauchemar des copropriétaires. Or, à partir du moment où ils feront des inspections, ils pourront voir que de l'eau entre et ils pourront remédier à la situation avant qu'elle n'empire. C'est très positif. »



PHOTO MIKE CASSESE, REUTERS

Dorénavant, les immeubles de cinq étages et plus devront être inspectés au moins tous les cinq ans.